



Святоозерская ул, д. 26. т/факс (499) 721-03-33

ОТЧЕТ 24/04-18

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества.

ЗАКАЗЧИК:

Финансовый управляющий Еремина Виктория Сергеевна

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Эксперт Групп 21 век»

ДАТА ОЦЕНКИ:

23 апреля 2018 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

14 мая 2018 г.

Москва-2018 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Специалисты ООО «Эксперт Групп 21 век» произвели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Неделько Эдуарду Васильевичу

Целью оценки являлось установление рыночной стоимости объекта оценки для совершения гражданско-правовых сделок с имуществом. Задачами оценки является выбор подходов и методов оценки в соответствии с целью оценки

Основанием проведения оценки является Договор № 24/04-18 от 23 апреля 2018 г., заключенный между Заказчиком – Финансовый управляющий Еремينا Виктория Сергеевна и Исполнителем – ООО «Эксперт Групп 21 век».

Оценка объекта недвижимости произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., а также с Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными приказами Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 г. и вступившим в силу в соответствии с приказом №467 от 10.07.2015 (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 №38894), а также федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», стандартами и правами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет - ООО «Российское общество оценщиков».

Осмотр объекта не проводился из-за отсутствия доступа. Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке № 24/04-18 от 14 мая 2018 г. (далее Отчет), подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Крамаренко Оксаной Валентиновной

Проведенный расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что

Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Неделько Эдуарду Васильевичу по состоянию на 23 апреля 2018 г. с учетом округления, составила:

*51 458 200 (Пятьдесят один миллион четыреста пятьдесят восемь тысяч двести),
в том числе:*

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Жилой 2-х этажный дом, общей площадью 333,9 кв. м, расположенный на земельном участке, общей площадью 1 200 кв. м, по адресу: г. Москва, пос. Московский, д. Мешково, ул. Сосновая, д. 67	36 531 800
Квартира, назначение жилое, общей площадью 64,2 кв.м, этаж 1, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Зюзино, ул. Каховка, д. 6, кв.2	10 337 000
Автомобиль MAN TGM 15.280, идентификационный номер WMAN16ZZ28Y209117	3 186 600
Автомобиль Mercedes-Benz ATEGO 1524L, идентификационный номер WDB97027711397554	1 037 600
Автомобиль Mercedes-Benz СПРИНТЕР 311 CDI, идентификационный номер WDB9036621R261372	365 200

Генеральный директор
ООО «Эксперт Групп 21 век»



С.А Кругляков.
14 мая 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСОЗ П.8А, ФСО1 П.21-22, ФСО7 П.8, ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ 4	4
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. (ФСОЗ П.8Б) 6	6
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ. (ФСОЗ П.8В).	7
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ФСОЗ П.8Г).....	9
5.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ (ФСОЗ П.8Д) 10	10
6.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ (135-ФЗ СТ.3, СТ.11, ФСО2 П.3).	10
7.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСОЗ П.8Е)	11
8.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 12	12
8.1.	Термины и определения.....	12
8.2.	Анализ достаточности и достоверности информации	15
9.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ФСОЗ П.8Ж).	16
10.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
11.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	53
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО1 П.П.7, 11-20, ФСО7 П.П.22-24, Ч. VIII).....	54
12.1.	Методологические основы применения подходов к оценке	55
	<i>Доходный подход</i>	57
	<i>Выбор методов оценки для земельного участка</i>	57
	<i>Согласование результатов</i>	58
13.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	59
13.1.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	59
	13.1.1. <i>Расчет рыночной стоимости земельного участка с применением метода сравнения продаж</i>	59
	<i>Общие сведения о порядке согласования результатов</i>	68
	<i>Методика оценки</i>	69
	<i>Расчет рыночной стоимости объекта оценки</i>	70
13.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 73	73
14.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.	81
15.	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.	82
16.	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ЛИТЕРАТУРА	83
17.	ПРИЛОЖЕНИЯ	85

1. Задание на оценку (ФСО3 п.8а, ФСО1 п.21-22, ФСО7 п.8, договор на оценку)

<p>Объект оценки ФСО 1 п.21а</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 50:21:0110113:648, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 1200 кв.м. Адрес объекта: г. Москва, пос. Московский,, д. Мешково, уч. № 67; ➤ Жилой дом, общей площадью 333,9 кв.м, кад.№ 77:17:0110113:292, лит. А-А1-а-Г. Адрес объекта: г. Москва, пос. Московский,, д. Мешково, ул. Сосновая, д. 67 ➤ Квартира, назначение жилое, общей площадью 64,2 кв.м, этаж 1, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Зюзино, ул. Каховка, д. 6, кв.2 ➤ Автомобиль MAN TGM 15.280, идентификационный номер WMAN16ZZ28Y209117; ➤ Автомобиль Mercedes-Benz ATEGO 1524L, идентификационный номер WDB97027711397554; ➤ Автомобиль Mercedes-Benz СПРИНТЕР 311 CDI, идентификационный номер WDB9036621R261372
<p>Состав объекта оценки – ФСО 7 п.8</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 50:21:0110113:648, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 1200 кв.м. Адрес объекта: г. Москва, пос. Московский,, д. Мешково, уч. № 67; ➤ Жилой дом, общей площадью 333,9 кв.м, кад.№ 77:17:0110113:292, лит. А-А1-а-Г. Адрес объекта: г. Москва, пос. Московский,, д. Мешково, ул. Сосновая, д. 67 ➤ Квартира, назначение жилое, общей площадью 64,2 кв.м, этаж 1, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Зюзино, ул. Каховка, д. 6, кв.2 ➤ Автомобиль MAN TGM 15.280, идентификационный номер WMAN16ZZ28Y209117; ➤ Автомобиль Mercedes-Benz ATEGO 1524L, идентификационный номер WDB97027711397554; ➤ Автомобиль Mercedes-Benz СПРИНТЕР 311 CDI, идентификационный номер WDB9036621R261372
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей – ФСО 7 п.8</p>	<p>Характеристики жилых помещений приведены в выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5412/2017-4607 от 12.07.2017 г..</p> <p>Характеристики земельного участка приведены в выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5412/2017-4607 от 12.07.2017 г. и Кадастровом паспорте земельного участка № 21.1/07-15873 от 22.11.2007 г.</p> <p>Характеристики автотранспорта приведены в сведениях из Федеральной информационной системы ГИБДД по состоянию на 07.09.2017 г.</p>
<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости – ФСО 1 п. 21б, ФСО 7 п.8:</p> <p>имущественные: оцениваемые: учитываемые при оценке:</p>	<p>Собственник – Гражданин РФ Неделько Эдуард Васильевич.</p> <p>право собственности, право собственности право собственности</p>

Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки - ФСО 7 п.8	Право собственности на квартиры, жилой дом и земельный участок– имеют обременения в виде ипотеки. Право собственности на автомобиль MAN TGM 15.280 и автомобиль Mercedes-Benz ATEGO 1524L имеют обременение-залог. Оценка проводилась без учета обременений
Цель оценки - ФСО1 п.21в	Установление рыночной стоимости объекта оценки для совершения гражданско-правовых сделок с имуществом.
Предполагаемое использование результатов оценки - ФСО1 п.21г	Результаты оценки будут использованы для совершения гражданско-правовых сделок с имуществом. Отчет достоверен лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки	23 апреля 2018 г.
Период проведения оценочных работ	23 апреля 2018 г. - 14 мая 2018 г.
Допущения и ограничения, на которые должна основываться оценка - ФСО1 п.21ж	Оценка должна проводиться, исходя из следующих допущений: 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 4. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 5. При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки. При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки. Исполнитель оставляет за собой право в ходе оказания Услуг указать в Отчете об оценке в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» дополнительные допущения, которые не указаны выше.

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности. (ФСОЗ п.8б)

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции), а также Федеральных стандартов оценки и стандартов саморегулируемой организации оценщиков.

Применяемые Федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г.

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применяемые стандарты СРО «Российское общество оценщиков»:

Данные стандарты и правила обязательны к применению оценщиками – членами СРО «Российское общество оценщиков» в части, не противоречащей действующим на дату составления отчета редакциям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартов оценки.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения. (ФСОЗ п.8в).

Настоящий отчет ограничивается следующими условиями:

- Ни заказчик, ни Исполнитель, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Никакая часть отчета не может быть использована в каких-либо целях без учета содержимого остальных его частей.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки в конкретной сделке по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- От оценщика и представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
- Расчеты стоимости проводились в среде электронных таблиц Microsoft Excel без ограничения разрядности, однако результаты расчетов представлены в отчете ограниченным числом знаков. Поэтому при проверке расчетов с помощью калькулятора могут иметь место незначительные расхождения, существенно не влияющие на результат оценки.

Допущения:

- В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта и интервью с руководителями и сотрудниками собственника и/или арендатора оцениваемого имущества.
- Оцениваемые имущественные права рассматриваются оценщиком как свободные от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав оценщиком не проводилась. Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы.
- Все размеры, объемы и иные сведения, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, принимаются как истинные, если они не противоречат профессиональному опыту оценщика. Оценщик не занимался измерениями параметров оцениваемого объекта и не несет ответственности за соответствующие вопросы. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.

- Инвентаризация, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Оценщик исходит из допущения, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.

- Оценка проводилась в допущении об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

- Объект оценки не осматривался из-за отсутствия доступа. Оценка проводилась на основании фотографических материалов, документации и информации, представленных заказчиком.

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик допускает возможность неточностей, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

4. Сведения о заказчике оценки и оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (ФСОЗ п.8г)

Сведения о Заказчике Объекта оценки	Финансовый управляющий Еремина Виктория Сергеевна Член Ассоциации УрСОАУ Адрес: 644122, г. Омск, ул. 5 Армии, д. 4, оф. 1
ФИО оценщиков	Крамаренко Оксана Валентиновна
Номер контактного телефона	8-916 249 13 36
Почтовый адрес	143965 ,Московская область, г. Реутов, ул. Октября, д.3. кв.41
Адрес электронной почты оценщика	ovkramarenko@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ № 360-ФЗ от 03.07.2016	требование о независимости выполнено
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ № 360-ФЗ от 03.07.2016	требование о независимости выполнено
Сведения о профессиональном образовании оценщиков	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 653043, выдан 25 июня 2004 г. Московской государственной технологической академией. Свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 05.02.2010 г., рег. № 015 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 007503-1 от 29.03.2018 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков» № 0024000, регистрационный номер 004558, Членский билет РОО № 05с-07892 от 27.05.2008 г. Местонахождение: г. Москва, Новая Басманная, 21-1
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис ООО «Росгострах» № 6/18/134/803 от 12. 04. 2018 г., срок действия с 13.04.2018 г. по 12.04.19 г. Страховая сумма 3 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Групп 21 век» Местонахождение: Россия, г. Москва, мкр Кожухово, ул. Святоозерская, д. 26. ИНН 7720773303 ОГРН: 1137746086510 (дата присвоения: 06.02.2013г.) Генеральный директор: Кругляков Сергей Александрович Контакты: Телефон (499)721-03-33
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Ответственность ООО «Эксперт Групп 21 век» застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ», номер полиса 433-051453/17, период страхования с 18 августа 2017 года по 17 августа 2018 года. Размер страхового покрытия – 5 000 000 рублей.

5. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

(ФСОЗ п.8д)

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

6. Цель оценки *(135-ФЗ ст.3, ст.11, ФСО2 п.3).*

Согласно п.3 ФСО №2 целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Заданием на оценку (см. раздел 1) предусмотрено определение рыночной стоимости здания для предполагаемого использования – принятие управленческих решений.

В соответствии с п.5 ФСО №1 «Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»

Согласно п.6 ФСО №2 понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Согласно ст.3 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

7. Основные факты и выводы (ФСОЗ п.8е)

Основание для проведения оценки	Договор № 24/04-18 от 17.08.2017 г., заключенный между Заказчиком – Финансовый управляющий Еремина Виктория Сергеевна и Исполнителем – ООО «Эксперт Групп 21 век».		
Краткое описание объекта оценки	<p>Жилое помещение (квартиры), расположенные на 1 этаже 12-этажного панельного дома по адресу: г. Москва, р-н Зюзино, ул. Каховка, д. 6, кв.2.</p> <p>Квартира состоит из 3 комнат, общей площадью 64,2 кв. м, с/у раздельный. Состояние квартиры хорошее.</p> <p>Жилой 2-х этажный дом, общей площадью 333,9 кв. м. Дом расположен на участке, общей площадью 1 200 кв. м. Участок облагоустроен и огражден. Из инженерных коммуникаций имеется электроснабжение, канализация, магистральный газ и водопровод. В доме имеется автономное отопление. Участок находится на территории жилого поселения.</p> <p>Автотранспортные средства находятся в состоянии, соответствующему их возрасту и пробегу, за исключением автомобиля Mercedes-Benz ATEGO 1524L (требуется капитальный ремонт основных узлов и агрегатов-замена двигателя).</p>		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Объекты	Затратный	Сравнительный	Доходный
Жилой 2-х этажный дом, общей площадью 333,9 кв. м, расположенный на земельном участке, общей площадью 1 200 кв. м, по адресу: г. Москва, пос. Московский, д. Мешково, ул. Сосновая, д. 67	Не применялся	36 531 800	Не применялся
Квартира, назначение жилое, общей площадью 64,2 кв.м, этаж 1, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Зюзино, ул. Каховка, д. 6, кв.2	Не применялся	10 337 000	Не применялся
Автомобиль MAN TGM 15.280, идентификационный номер WMAN16ZZ28Y209117	Не применялся	3 186 600	Не применялся
Автомобиль Mercedes-Benz ATEGO 1524L, идентификационный номер WDB97027711397554	Не применялся	1 037 600	Не применялся
Автомобиль Mercedes-Benz СПРИНТЕР 311 CDI, идентификационный номер WDB9036621R261372	Не применялся	365 200	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.			
Жилой 2-х этажный дом, общей площадью 333,9 кв. м, расположенный на земельном участке, общей площадью 1 200 кв. м, по адресу: г. Москва, пос. Московский, д. Мешково, ул. Сосновая, д. 67	36 531 800		
Квартира, назначение жилое, общей площадью 64,2 кв.м, этаж 1, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Зюзино, ул. Каховка, д. 6, кв.2	10 337 000		

Автомобиль MAN TGM 15.280, идентификационный номер WMAN16ZZ28Y209117	3 186 600
Автомобиль Mercedes-Benz ATEGO 1524L, идентификационный номер WDB97027711397554	1 037 600
Автомобиль Mercedes-Benz СПРИНТЕР 311 CDI, идентификационный номер WDB9036621R261372	365 200
Порядковый номер и дата составления отчета	24/04-18 от 14 мая 2018

8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Осмотр объекта оценки и близлежащей территории.
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

8.1. Термины и определения

Аренда - юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Синоним аренды - имущественный найм.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Движимое имущество - имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Дебиторская задолженность - сумма долгов, причитающихся предприятию, от юридических или физических лиц в итоге хозяйственных взаимоотношений с ними. Обычно долги образуются от продаж в кредит.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затраты – при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Износ - потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимое имущество - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (статья 130 Гражданского кодекса РФ).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки (ФСО №3), стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

8.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности представленной информации. Данные о качественных и количественных характеристиках объекта оценки были получены Оценщиком 23.04.2018 г..

Объект оценки:

Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 50:21:0110113:648, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 1200 кв.м. Адрес объекта: г. Москва, пос. Московский,, д. Мешково, уч. № 67;

Жилой дом, общей площадью 333,9 кв.м, кад.№ 77:17:0110113:292, лит. А-А1-а-Г. Адрес объекта: г. Москва, пос. Московский,, д. Мешково, ул. Сосновая, д. 67

Квартира, назначение жилое, общей площадью 64,2 кв.м, этаж 1, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Зюзино, ул. Каховка, д. 6, кв.2

Автомобиль MAN TGM 15.280, идентификационный номер WMAN16ZZ28Y209117;

Автомобиль Mercedes-Benz ATEGO 1524L, идентификационный номер WDB97027711397554;

Автомобиль Mercedes-Benz СПРИНТЕР 311 CDI, идентификационный номер WDB9036621R261372;

По объектам оценки Оценщику были предоставлены:

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 НД № 712215 от 20.01.2010 г.

По жилому дому Оценщику были предоставлены:

1. Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5412/2017-4607 от 12.07.2017 г.
2. Технический паспорт на жилой дом по состоянию на 25.10.2007 г.
3. Кадастровый паспорт земельного участка № 21.1/07-15873 от 22.11.2007 г.
4. Сведения из Федеральной информационной системы ГИБДД по состоянию на 07.09.2017 г..
5. Акты осмотра имущества должника от 02.04.2018 г.

Данные для расчета экономических показателей: цены предложения объектов недвижимости, данные для расчета корректировок и других, получены на основе анализа рыночной информации, объявлений по продаже объектов, интервью с представителями собственников объектов. Все объекты аналоги, копии объявлений которых приведены в Приложении к отчету об оценке, в том числе датированных после даты оценки, предлагались к продаже на дату оценки, что было выяснено во время телефонных переговоров.

При подготовке отчета использовался макроэкономический обзор, подготовленный МЭР РФ, «Обзор рынка загородной недвижимости Подмосковья», «Обзор рынка жилья г. Москвы» по состоянию на 2018 г. и другие официальные документы, из источников, указанных в обзоре рынка, материалы агентства «РИА Новости», деловой газеты РБК daily, информационного портала «Индикаторы рынка недвижимости» и аналитических материалов агентств недвижимости Cushman & Wakefield, Penny Lane Realty, «Миэль».

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №120) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. – 50 с

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

9. Сведения об объекте оценки (ФСОЗ п.8ж).

9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Оценивается жилой 2-х этажный дом из пеноблоков, общей площадью 333,9 кв. м расположенный на земельном участке общей площадью 1 200 кв. м по адресу: г. Москва, пос. Московский,, д. Мешково, ул. Сосновая, д. 67. Подробное описание представлено в таблице ниже:

Таблица 1.

Название	Значение
Местонахождение объекта оценки	
Адрес объекта	г. Москва, пос. Московский,, д. Мешково, ул. Сосновая, д. 67
Плотность застройки	средняя
Основные параметры	
Функциональное назначение	жилой дом
Год постройки, % износа	2004 износ 10%
Общая площадь здания, кв. м	333,9
Площадь застройки, кв. м	
Этажность	2
Внешнее состояние здания	хорошее
Текущее использование	жилой дом
Отдельный вход в помещения	есть
Состояние помещений:	Хорошее
особенности:	нет
Функциональное назначение	жилой дом
Коммуникации	электроэнергия, водопровод, магистральный газ, отопления, канализация

Источник информации: данные Заказчика и предоставленной документации

9.2. Район расположения объекта оценки.

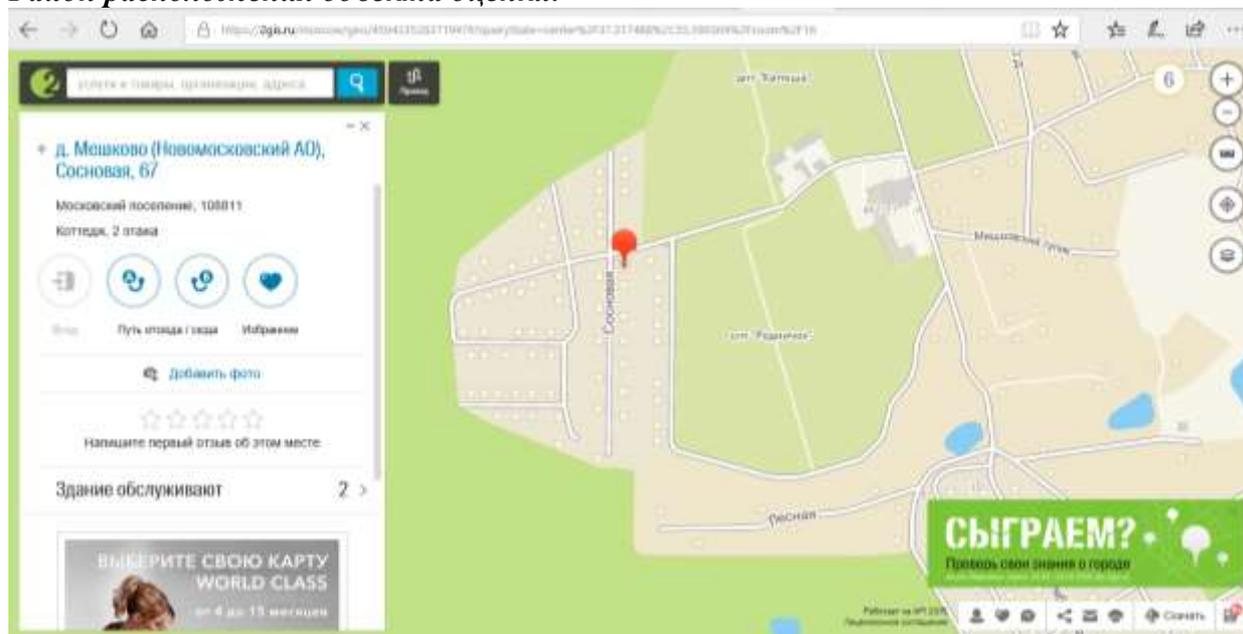
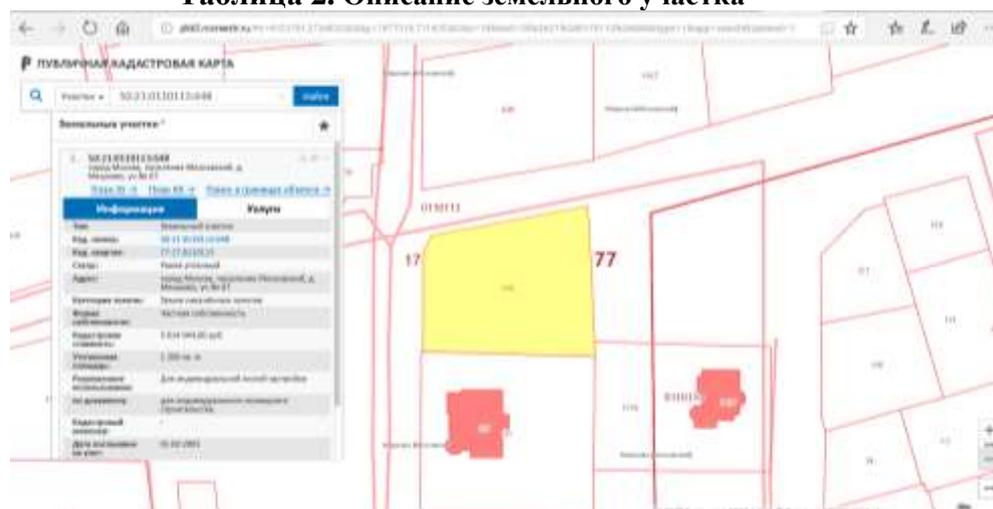


Рис. Местоположение объекта оценки.

Таблица 2. Описание земельного участка



Наименование характеристики	Характеристики
Местоположение согласно представленным документам	г. Москва, пос. Московский, д. Мешково, уч. № 67
Направление (шоссе)	Киевское шоссе
Расстояние от МКАД (км)	7 км от МКАД
Наименование населенного пункта, в котором расположен земельный участок	Д. Мешково
Имущественные права	Право собственности
Кадастровый номер	50:21:0110113:648
Кадастровая стоимость, руб.	5 614 044,00
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	4 678,37
Площадь земельного участка	1 200
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ИЖС
Топография участка	Ровная.
Инженерные сети	Электроснабжение центральное, водопровод, газоснабжение, канализация
Состояние подъездных путей	Хорошее.
Экологическое состояние земельного участка	Хорошее.

Описание окружения с объектом оценки

Окружение объекта составляют жилые и садовые дома. Близость промышленных зон и негативных факторов не обнаружено

Позиционирование объекта оценки

Оценщик произвел описание объекта оценки. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объекта оценки на рынке.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки по основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Проанализировав характеристики объекта оценки, его местоположение, текущее состояние – оценщик пришел к выводу, что объект оценки можно позиционировать в сегменте жилой недвижимости.

К характеристикам оцениваемого имущества, положительно влияющих на стоимость можно отнести:

- Расположение оцениваемого объекта в жилом районе с благоприятной экологией на территории жилого поселения

- Близость одной из основных магистралей – Киевское шоссе.
- недалеко от МКАД (7 км)

К характеристикам оцениваемого имущества, отрицательно влияющих на стоимость можно отнести:

- не выявлено.

Выводы и Заключение: Территориальное расположение объекта оценки, состояние улучшений на дату оценки, окружающая инфраструктура, экологическая обстановка, перспективы развития района, а также ряд других факторов позволяют сделать вывод о степени привлекательности объекта оценки: хорошая.

2. *Оцениваются жилые помещения (квартира) помещения, расположенная по адресу: г. Москва, р-н Зюзино, ул. Каховка, д. 6, кв.2. Подробное описание представлено в таблице ниже:*

Таблица 3

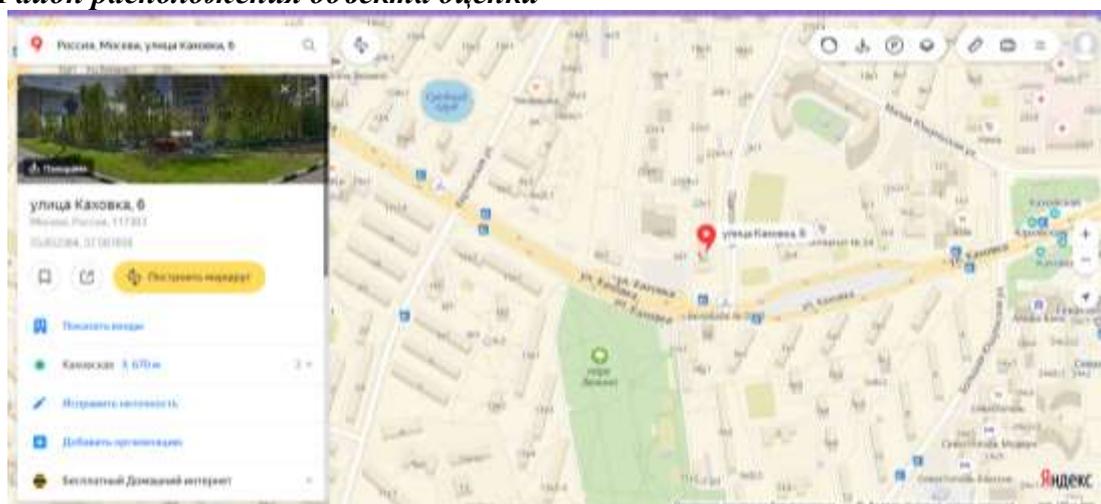
Данные по объекту оценки

Показатель	Характеристика	
Описание местоположения		
Адрес	г. Москва, р-н Зюзино, ул. Каховка, д. 6, кв.2	
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая застройка	
Транспортная доступность	5 мин пешком до м. Каховская	
Качество обустройства двора	Огорожен, асфальтовое покрытие	
Экологическая обстановка	хорошая	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 300 м).	школа	+
	детский сад	+
	отделение банка	+
	предприятие службы быта	-
	торговые предприятия	+
	аптека	+
	поликлиника	+
зона отдыха	+	
Состояние прилегающей территории	хорошее	
Наличие планов на снос или реконструкцию	отсутствуют	
Описание здания, в котором расположена квартира		
Этажность	12	
Год постройки	1966	
Износ здания	Физический износ, рассчитанный оценщиком, составляет 52% Физический износ здания рассчитывался методом срока жизни. В рамках данного метода физический износ рассчитывается по следующей формуле: $I(\%) = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} * 100$, где: ЭВ - эффективный возраст определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. ЭЖ - типичный срок экономической жизни объекта. Типичный срок экономической жизни здания определялся по методике Кузина Н.Я.1 Расчет: $(2018 - 1966) / 100 * 100 = 0,52$.	
Состояние подъезда	хорошее	
Строительные характеристики здания		
Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Техническое состояние

¹ Кузин Н.Я., Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. М.: Издательство Ассоциация строительных вузов, 1998.

Стены	Панельные	хорошее
Перекрытия	Железобетонные монолитные	хорошее
Перегородки	Гипсокартн	хорошее
Системы инженерного обеспечения		
Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Техническое состояние
Отопление	+	Подключено
Водопровод	+	Подключено
Канализация	+	Подключено
Электроснабжение	+	Подключено
Горячее водоснабжение	+	Подключено
Вентиляция	+	Подключено
Электроосвещение	+	Подключено
Телевидение	+	Подключено
Мусоропровод	+	На лестничной площадке
Лифты	+	2
Наличие подземных этажей	есть	
Экспертная оценка внешнего вида здания	Состояние дома удовлетворительное и все конструктивные элементы находятся в удовлетворительном состоянии и не требуют дополнительного ремонта Здание в целом находится в хорошем состоянии, в ближайшие годы оно не может (при условии нормальной эксплуатации) прийти в аварийное состояние и подлежать сносу.	
Состояние фасада	хорошее, ремонта не требует	
Описание квартиры		
Этаж расположения квартиры	1	
Общая площадь с учетом летних помещений, кв. м		
Общая жилая площадь, кв. м.	64,2 кв.м.	
Площадь жилых комнат, кв. м		
Площадь кухни, кв. м		
Наличие балкона/лоджии	лоджия	
Вспомогательные и подсобные помещения	нет	
Санузел и их количество	раздельный	
Высота потолков	2,55	
Состояние отделки (описание необходимых ремонтных работ)	Хорошее заполнение оконных проемов: стеклопакеты; входная дверь металлическая	
Вид из окна	окна выходят во двор	
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Соответствует	
Разрешенное и текущее использования квартиры	жилая квартира	

9.3. Район расположения объекта оценки



Описание окружения с объектом оценки

Окружение объекта составляют здания преимущественно жилого и административного назначения. Близость промышленных зон и негативных факторов не обнаружено

Позиционирование объекта оценки

Оценщик произвел осмотр объекта оценки и его описание. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объекта оценки на рынке.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки по основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Проанализировав характеристики объекта оценки, его местоположение, текущее состояние – оценщик пришел к выводу, что объект оценки можно позиционировать в сегменте жилой недвижимости.

К характеристикам оцениваемого имущества, положительно влияющих на стоимость можно отнести:

- Расположение оцениваемого объекта в жилом районе с благоприятной экологией р-на Зюзино г. Москвы, с развитой инфраструктурой
- Близость метро Каховская.

К характеристикам оцениваемого имущества, отрицательно влияющих на стоимость можно отнести:

- Не выявлено.

Выводы и Заключение: Территориальное расположение объекта оценки, состояние улучшений на дату оценки, окружающая инфраструктура, экологическая обстановка, перспективы развития района, а также ряд других факторов позволяют сделать вывод о степени привлекательности объекта оценки: хорошая.

3. Оцениваются автотранспортные средства

Обследование технического состояния проводилось на основании изучения документации об объекте оценки. Более сложные методы определения технического состояния конструкций, такие как отборы проб и испытания образцов с помощью специальных приборов и оборудования, оценщиками не применялись.

Автомобили, имеют физический износ, согласно сроку полезного использования, за исключением автомобиля Mercedes-Benz ATEGO 1524L (требуется капитальный ремонт основных узлов и агрегатов-замена двигателя).

Признаков функционального и экономического устаревания обнаружено не было

Таблица 4.

Технические характеристики автотранспортных средств.

Марка, модель	MAN TGM 15.280	Mercedes-Benz ATEGO 1524L	Mercedes-Benz СПРИНТЕР 311 CDI
Регистрационный знак	С 944 УМ 190	С 945 УМ 190	У 360 ХР 90
Идентификационный номер	WMAN16ZZ28Y209117	WDB97027711397554	WDB9036621R261372
Тип транспортного средства	гузовой	гузовой	гузовой
Год выпуска	2008	2008	2001
Модель двигателя, №	21818605321860	779461	61198150341694
Кузов, №	WMAN16ZZ28Y209117	WDB97027711397554	WDB9036621R261372

Рама/шасси	WMAN16ZZ28Y209117	WDB97027711397554	WDB9036621R261372
Цвет		белый	
Мощность двигателя, л.с/кВт	280 (206)	238 (175)	108 (80)
Пробег, тыс.км	н/д	687	н/д

10. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

(ФСОЗ п.8з, ФСО 7 п.п.10,11)

10.1. Обзор экономической ситуации в России.

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_yanvar/

В этом обзоре мы рассмотрим публиковавшуюся в январе 2018 года макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что Росстат опубликовал первую оценку объема ВВП страны за 2017 год, который составил чуть более 92 трлн руб. Реальный рост ВВП по данным ведомства при этом составил 1,5%.

Что касается других показателей, то по данным Росстата в декабре 2017 года промышленное производство продолжило демонстрировать отрицательную динамику. Оно снизилось на 1,5% к декабрю 2016 года после падения на 3,6% месяцем ранее). Тем не менее, с исключением сезонного фактора промышленность показала слабое увеличение на 0,4%. По итогам 2017 года промпроизводство увеличилось на 1%.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то сегмент «Добыча полезных ископаемых» в декабре сохранил снижение на уровне 1%, в сегменте «Обрабатывающие производства» падение замедлилось до 2% с 4,7% месяцем ранее. В секторах «Электроэнергия, газ и пар» и «Водоснабжение» снижение замедлилось до 5,5% и 3,6% (в октябре сегменты снизились на 6,4% и 5,7% соответственно).

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'17	-0,1	+1,1	-0,1	-3,6
Октябрь'17	-0,1	+0,1	-2,1	-1,0
Ноябрь'17	-1,0	-4,7	-6,4	-5,7
Декабрь'17	-1,0	-2,0	-5,5	-4,2
2017 год	+2,0	+0,2	+0,1	-2,8

Таким образом, все сектора промпроизводства продолжали демонстрировать отрицательную динамику в декабре 2017 года. По итогам года лишь сектор «Водоснабжение» показал снижение (-2,8%), в то время как существенную поддержку промышленному производству в прошедшем году оказал добывающий сектор. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-декабрь 2017	Декабрь 2017 / Декабрь 2016	2017 / 2016
Добыча угля, млн тонн	410	+1,3%	+6,4%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	546	-2,2%	-0,3%
Природный газ, млрд м3	604	-4,6%	+8,7%
Мясо скота, млн тонн	2,3	+7,8%	+7,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,8	+13,4%	+7,4%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,2	-11,1%	+2,5%
Трехэтажные и вязальные изделия, млн штук	134	-23,6%	+13,9%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,3	+11,3%	+12,7%
Плиты из цемента, бетона или искусственного камня, млн м2	16,2	+26,7%	+10,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	21,3	-5,2%	-4,3%
Цемент, млн тонн	54,7	+9,4%	-0,3%
Трубы стальные, млн тонн	11,3	+11,1%	+4,8%
Автомобили легковые, млн штук	1,4	+7,2%	+21,0%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	162	+32,1%	+18,2%

В добывающем секторе отметим умеренный рост добычи угля и природного газа по итогам 2017 года (+6,4% и 8,7% соответственно). Добыча нефти показала слабое снижение на 0,3% на фоне сдерживающего влияния продленной сделки ОПЕК. Вместе с тем произошло увеличение выпуска в пищевой промышленности. Динамика производства стройматериалов оказалась разнонаправленной в 2017 году: увеличился выпуск кирпича и плит, в то время как производство блоков, сборных изделий и цемента сократилось. Ряд позиций из сектора тяжелой металлургии показали уверенный рост: в частности, выпуск легковых автомобилей и грузовых транспортных средств показали рост в районе 20%.

Помимо данных о промышленном производстве, в конце января Росстат предоставил информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2017 года. Он составил 9,4 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2016 года российские компании заработали 9,8 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль по итогам 11 месяцев 2017 года сократилась на 4%.

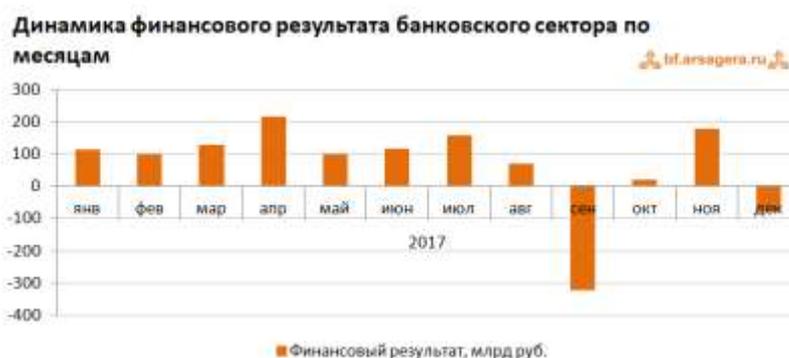
Показатель	Январь-ноябрь 2017 г.	Справочно: Январь-ноябрь 2016 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+9 414,6	+9 806,0
Доля убыточных предприятий	28,2%	27,9%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,3 п.п. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года до 28,2%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-ноябре 2017 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2017 г. / Январь-ноябрь 2016 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+269,6	-16,1%
Добыча полезных ископаемых	+2384,8	+18,2%
Обрабатывающие производства	+2 703,5	-0,4%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+567,1	+0,6%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+562,3	-0,6%
Водоснабжение	+23,8	+50,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 309,5	-21,1%
Строительство	+87,1	-28,5%
Транспортировка и хранение	+981,0	+4,2%
Информация и связь	+336,3	+6,4%

По итогам января-ноября 2017 года большинство видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Однако сохраняется его разнонаправленная динамика по различным видам деятельности. В частности, положительный сальдированный результат снизился в сегментах «Сельское хозяйство» (-16,1%), «Обрабатывающие производства» (снижение замедлилось до 0,4% с 5,2% по итогам 10 месяцев), «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (-21,1%), а также «Строительство» (падение замедлилось до 28,5% после снижения на 57,2% январь-октябрь). В то же время сальдированный финансовый результат в сегменте «Добыча полезных ископаемых» продолжил существенный рост (+18,2%), в сегменте «Водоснабжение» рост ускорился до 50,9% с 48,8% за 10 месяцев. Продолжила ускорение и динамика сальдированного финансового результата в сегменте «Информация и связь» (с 4,5% по итогам января-октября до 6,4%).

Банковский сектор после 177 млрд руб. прибыли в ноябре получил убыток в размере 81 млрд за декабрь. Отрицательный финансовый результат по итогам декабря может объясняться запуском процедуры финансового оздоровления ПАО «Промсвязьбанк» и, соответственно, разовым доформированием резервов на возможные потери по проблемным активам. По итогам 2017 года прибыль кредитных организаций составила 790 млрд руб. (из этой суммы прибыль Сбербанка – 674 млрд руб.) после 870 млрд руб. по итогам января-ноября 2017 года. За 2016 г. прибыль сектора составила 930 млрд руб.



Говоря о прочих показателях банковского сектора, можно отметить ускорение роста **активов** с 1,3% по итогам ноября до 1,8% в декабре (до 85,2 трлн руб.). Совокупный объем **кредитов экономике** увеличился на 0,8%. В то же время объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 0,5%. При этом объем **кредитов физическим лицам** вырос

на 1,5%. По состоянию на 1 января текущего года совокупный объем **кредитов экономике** составил 42,4 трлн руб., в том числе **кредиты нефинансовым организациям** – 30,2 трлн руб., и **кредиты физическим лицам** – 12,2 трлн руб. На фоне сохранения инфляции на низком уровне, мы ожидаем снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в январе недельный рост цен держался в среднем на уровне 0,1%. На неделе с 23 по 29 января инфляция оказалась нулевой, впервые с начала ноября. За весь январь цены увеличились на 0,3%. В годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция составила 2,2%, обновив очередной минимум.

Динамика инфляции по месяцам в 2016-2018 гг.



Месяц	2016	2017
Сентябрь	0,2%	-0,1%
Октябрь	0,4%	0,2%
Ноябрь	0,4%	0,2%
Декабрь	0,4%	0,4%
	2017	2018
Январь	0,6%	0,3%

Как уже было отмечено выше, одним из факторов, влияющих на рост потребительских цен, является динамика обменного курса рубля. В январе текущего года среднее значение курса доллара снизилось до 56,5 руб. с 58,6 руб. в декабре 2017 года на фоне роста цен на нефть.



Динамика официального курса доллара США в 2017-2018 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Сентябрь'17	58,7	58,0	57,7
Октябрь'17	58,0	57,9	57,7
Ноябрь'17	57,9	58,3	58,9
Декабрь'17	58,3	57,6	58,6
Январь'18	57,6	56,3	56,5

Существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли, а также трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Об этом можно получить представление, изучив платежный баланс страны. В январе Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса России за 2017 год.

Положительное сальдо **счета текущих операций** по итогам 2017 года сложилось в размере 40,2 млрд долл., увеличившись на 57,6% по сравнению со значением за 2016 год. **Торговый баланс** вырос на 28,2%, с 90,3 до 115,8 млрд долл. на фоне опережающего увеличения стоимостных объемов экспорта над импортом. **Товарный экспорт** увеличился на 25,5% до 353,7 млрд долл. на фоне более высоких средних цен на сырье. **Товарный импорт** восстановился на 24,2% до 237,9 млрд долл. под воздействием более крепкого среднего курса рубля, сложившегося за этот период. В то же время увеличились следующие показатели: отрицательное сальдо **баланса услуг** – с 23,8 до 30,2 млрд долл., отрицательное сальдо **баланса оплаты труда** – с 2,2 до 2,9 млрд долл., отрицательное сальдо **баланса инвестиционных доходов** – с 32,5 до 35,3 млрд долл. соответственно.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель 	IV кв.		Справочно:	
	2017	2017 г.	2016 г.	2017 / 2016, %
Счет текущих операций	17,8	40,2	25,5	+57,6
Торговый баланс	35,5	115,8	90,3	+28,2
Экспорт	103,1	353,7	281,8	+25,5
Импорт	67,6	237,9	191,6	+24,2
Баланс услуг	-8,1	-30,2	-23,8	-
Баланс оплаты труда	-0,8	-2,9	-2,2	-
Баланс инвестиционных доходов	-7,2	-35,3	-32,5	-

Что касается сальдо **счета операций с капиталом**, то оно сложилось на уровне, близком к нулю (-0,3 млрд долл.), на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет (годом ранее отрицательное сальдо счета операций с капиталом составило 1,8 млрд долл.). При этом погашение внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в 2016 году (4,4 млрд долл.), сменилось их ростом, и в отчетном периоде **чистое принятие внешних обязательств** составило скромные 0,7 млрд долл. Стоит отметить, что значительный вклад в привлечение внешних обязательств внес государственный сектор: федеральными органами управления привлечено 14,9 млрд долл. долга (в основном это портфельные инвестиции нерезидентов в ОФЗ на вторичном рынке), кроме того Центральным Банком привлечено 1,5 млрд долл. Основным источником погашения внешнего долга выступил банковский сектор (31,4 млрд долл.), частично его скомпенсировало привлечение долга прочими секторами (15,7 млрд долл.). **Чистое приобретение зарубежных активов** составило 21,8 млрд долл. по сравнению с 7,5 млрд долл. годом ранее на фоне увеличения профицита счета текущих операций платежного баланса.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель 	IV кв. 2017		Справочно:	
	2017	2017 г.	2016 г.	2017 / 2016, %
Счет операций с капиталом	-0,1	-0,3	-0,8	-
Чистое принятие обязательств	-13,7	0,7	-4,4	-
Чистое приобретение финансовых активов	8,4	21,8	7,5	в 2,9 раза
Чистые ошибки и пропуски	1,7	3,8	-4,6	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	14,7	31,3	19,8	+58,1%

Чистое приобретение зарубежных активов, приходящееся на частный сектор, по итогам 2017 года составило 19,8 млрд долл. (банковский сектор продал активов на 2,9 млрд долл., прочие сектора купили активов на 22,7 млрд долл.), в то время как **чистое погашение задолженности** частного сектора составило 15,7 млрд долл. (при этом банковский сектор погасил внешнюю задолженность на 31,4 млрд долл., а прочие сектора привлекли долга на 15,7 млрд долл.). Положительное значение статьи «**Чистые ошибки и пропуски**» составило 3,8 млрд долл. В результате, по итогам 2017 года **чистый отток частного капитала** из страны составил 31,3 млрд долл., увеличившись по сравнению с прошлым годом на 58,1%. Таким образом, отток капитала в отчетном периоде был сформирован в значительной степени операциями банковского сектора, значительно сократившего свою внешнюю задолженность, а также приобретением зарубежных активов прочими секторами.

Что касается таких показателей, как объем внешнего долга и золотовалютных резервов Банка России, они продемонстрировали положительную динамику по итогам 2017 года:



Показатель	1.01.17	1.01.18	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	514,132	529,084	+2,9%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	377,741	432,742	+14,6%

Выводы:

- Реальный рост ВВП, согласно первой оценке Росстата, по итогам 2017 года составил 1,5%;
- Промпроизводство в декабре 2017 года в годовом выражении снизилось на 1,5% после падения на 3,6% месяцем ранее. По итогам 2017 года промышленность показала рост на 1%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2017 года составил 9,4 трлн руб. по сравнению с 9,8 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,3 п.п. до 28,2%;
- В банковском секторе по итогам 2017 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 790 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 674 млрд руб.) по сравнению с 930 млрд руб. за 2016 год;
- Потребительские цены в январе 2018 года увеличились на 0,3%, при этом в годовом выражении на начало февраля инфляция обновила рекорд, снизившись до 2,2%;
- Среднее значение курса доллара США в январе 2018 года снизилось до 56,5 руб. по сравнению с 58,6 руб. в декабре 2017 года на фоне роста цен на нефть;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам 2017 года выросло на 57,6% до 40,2 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала вырос на 58,1% до 31,3 млрд долл.;
- Величина внешнего долга страны на 1 января 2018 года увеличилась за год на 2,9% до 529,1 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 14,6% до 432,7 млрд долл.

10.2. Анализ сегмента рынка к которому относится объект оценки

10.2.1. Рынок жилой недвижимости. Загородная недвижимость

Итоги года на рынке загородной недвижимости

<http://www.kvmetr.ru/analytics/20056885.html>

Аналитики компании «Метриум Групп» подвели итоги года на первичном рынке загородной недвижимости. Объем предложения увеличился на 5%. Средняя цена кв. м снизилась на 24%.

По данным «Метриум Групп», у 2017 году на рынке загородной недвижимости наблюдалось некоторое оживление. В продажу вышло два новых поселка. В феврале на Новой Риге стартовала реализация коттеджей с отделкой в элитном КП ArtEco. Также в первом полугодии на рынок поступили участки с подрядом в новом КП премиум-класса Wright Village (25 км по Киевскому направлению).

Помимо поступивших проектов предложение обновилось за счет старта продаж новых очередей в трех поселках: «Успенский Лес», «Федоскино парк» и «Раздоры-2».

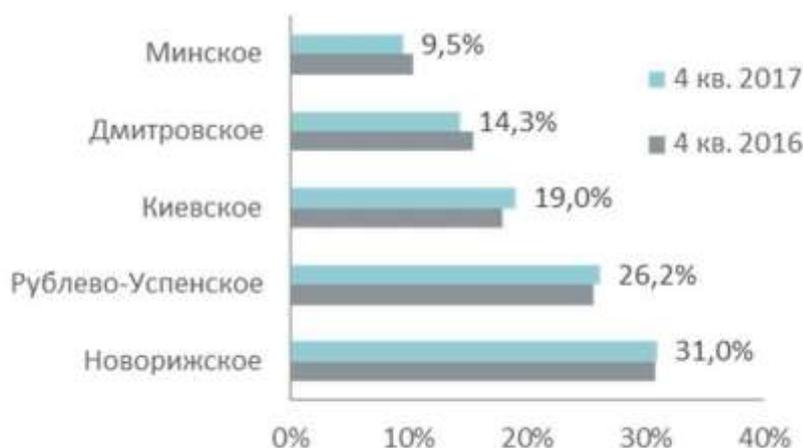
Для сравнения – за весь 2016 год рынок пополнился только одним проектом и одной новой очередью в уже реализуемом поселке.

В элитном КП Rubin Estate в ушедшем году был продан последний лот.

Таким образом, в конце 2017 года на первичном рынке загородной недвижимости Московского региона насчитывалось 42 коттеджных поселка с объемом предложения порядка 1 025 домовладений. В годовой динамике выборка увеличилась на 5%.

Как отмечают аналитики «Метриум Групп», по итогам 2017 года почти 2/3 всего предложения по числу домовладений сосредоточено на двух направлениях: Новорижском и Киевском (по 30,8%). За год доля первого сократилась на 9,7 п.п. за счет вымывания предложения в нескольких поселках. Доля второго, напротив, выросла на 15,8% на фоне выхода на рынок нового КП. За ними следует Рублево-Успенское шоссе (20,4%, -6,6 п.п.). Доля Дмитровского шоссе составила 13,4% (+0,2 п.п), Минского – 4,6%(+0,3 п.п).

Распределение объема предложения по направлениям (поселки)

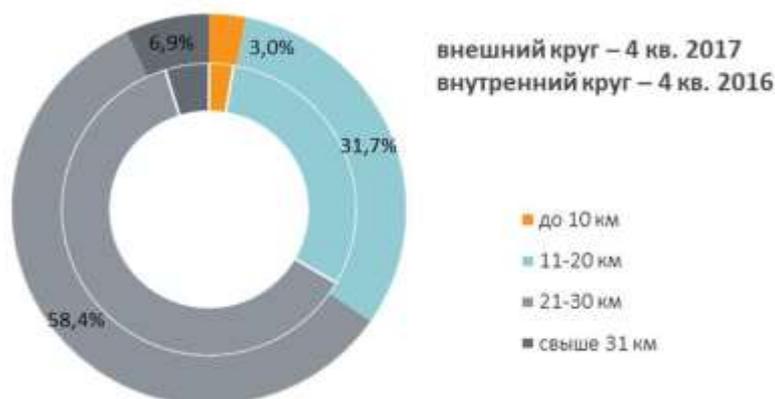


Распределение объема предложения по направлениям (домовладения)



Превалирующий объем предложения (58,4%) расположен на удаленности 21-30 км от МКАД (-3,4 п.п. за год). Чуть больше трети рынка (31,7%) сосредоточено в радиусе 11-20 км от МКАД (+1,0 п.п.). Всего 6,9% домовладений представлено на наиболее удаленных территориях (свыше 31 км), а 3% – в ближнем поясе (до 10 км). Их доли за отчетный период показали динамику +2,1 п.п. и +0,3 п.п. соответственно.

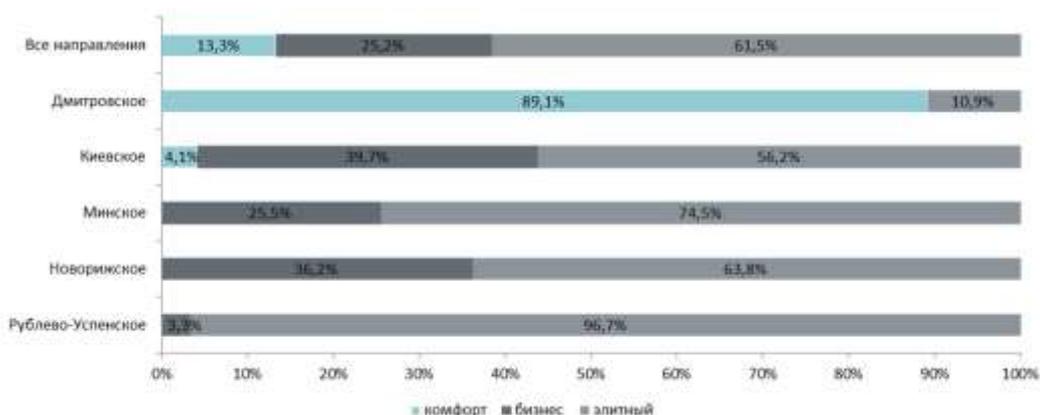
Распределение объема предложения по удаленности от МКАД (домовладения)



В структуре предложения в разрезе по классам основной объем приходится на лоты в элитных поселках (61,5%, +5,1 п.п.). Четверть предложения (25,2%, -7,1 п.п.) реализуется в КП бизнес-класса. Традиционно на исследуемых направлениях невелика доля низкобюджетных объектов (13,3%, +2,1 п.п.).

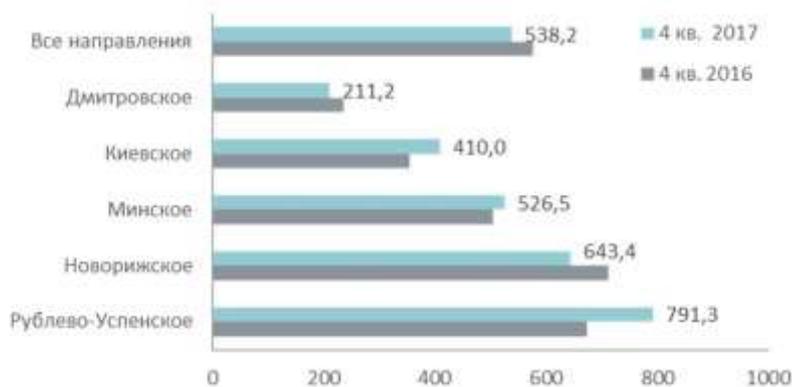
Наиболее заметные изменения произошли на Киевском шоссе. Выход нового высокобюджетного КП привел к увеличению вдвое элитных предложений в локации (до 56,2%, +53,5 п.п. с начала года).

Распределение объема предложения по классам (домовладения)



По итогам года средний метраж домовладения на загородном рынке составил 538,2 кв. м (-6,6% с начала года). По направлениям отрицательная динамика наблюдалась на Дмитровском (-10,9%) и Новорижском шоссе (-9,5%). По остальным локациям средняя площадь лотов увеличилась: на Рублево-Успенском на 17,4%, на Киевском на 15,5%, на Минском на 4,5%. Причиной изменений стала совокупность двух факторов: поступление в реализацию предложений меньшей площади и вымывание домовладений меньшего размера.

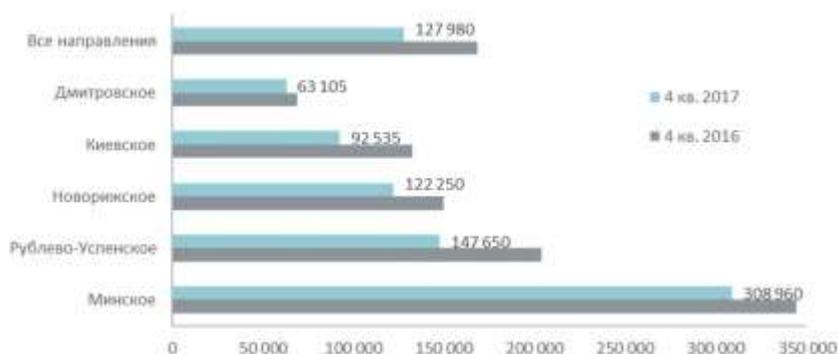
Средняя площадь дома в зависимости от направления, кв. м



По подсчетам аналитиков «Метриум Групп», в декабре 2017 года средняя цена кв. м на первичном загородном рынке выбранных направлений составила 127 980 руб. В сравнении с предыдущим годом показатель значительно снизился – на 24%. Это обусловлено выходом объема нового предложения по привлекательным стартовым ценам. Кроме того, в части уже экспонируемых проектов застройщики пошли на прямое снижение цен.

Сокращение средней цены кв. м домовладения за отчетный период отмечено по всем направлениям. Наибольшая коррекция зафиксирована на Киевском (-30,3%), Рублево-Успенском (-27,6%) и Новорижском шоссе (-18,4%). На Минском и Дмитровском направлениях изменение было менее значительным: -10,2% и -8,9% соответственно.

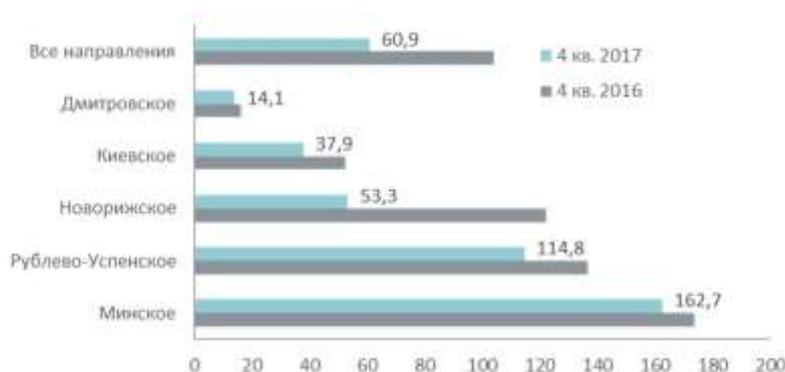
Средняя цена кв. м домовладения в зависимости от направления, руб.



Уменьшение средней площади домовладения в совокупности со снижением средней цены кв. м привели к корректировке средней стоимости лота. По итогам 2017 года она составила 60,9 млн руб. (-41,4%). Наибольшее влияние оказало изменение структуры предложения на Новорижском направлении. В локации средняя стоимость лота уменьшилась вдвое до 53,3 млн руб. (-56,4%).

Самые дорогостоящие лоты представлены на Минском (в среднем – 162,7 млн руб.) и Рублево-Успенском шоссе (в среднем – 114,8 млн руб.). За год они подешевели на 6,3% и 16,1% соответственно.

Средняя стоимость домовладения в зависимости от направления, млн руб.



Основные тенденции

Девелоперская активность

«Первичный рынок загородной недвижимости отличается низкой девелоперской активностью, – комментирует Илья Менжунов, директор департамента загородной недвижимости «Метриум Групп», участник партнерской сети CBRE. – Однако в сравнении с предыдущим отчетным периодом в 2017 году наблюдалось его некоторое оживление – в реализацию поступило два поселка и новые очереди в трех уже экспонируемых проектах. Для сравнения – в 2016 году рынок пополнился всего одним объектом и одной новой очередью. В качестве причины можно отметить то, что несмотря на высокий уровень конкуренции (в том числе со стороны вторичного рынка), действительно ликвидного предложения на рынке мало».

Повышение ликвидности предложения

«Одним из инструментов генерации спроса, которые использовали застройщики в 2017 году, стало предложение домовладений с отделкой, – продолжает Илья Менжунов. – Так, в поступившем на рынок КП ArtEco все коттеджи предполагается передавать покупателям с отделкой. Кроме того, в ряде уже экспонируемых проектов девелоперы стали предлагать лоты с готовым ремонтом.

Стоит отметить высокий уровень дисконта, предоставляемый во многих поселках. В ушедшем году он достигал 40%. Однако стоит отметить, что столь высокий показатель отмечается преимущественно в проектах, уже давно экспонируемых на рынке – так девелоперы стремятся реализовать низколиквидное предложение».

Спрос

«В 2017 году было отмечено увеличение интереса со стороны покупателей к загородному рынку первичной недвижимости, – обращает внимание Илья Менжунов. – Этому способствовало несколько основных факторов. Во-первых, в реализацию поступил новый объем предложения по привлекательным ценам. Во-вторых, на фоне ужесточившейся конкуренции некоторые застройщики пошли на снижение цен в уже экспонируемых поселках. Кроме того, они применяли другие инструменты для повышения ликвидности предложения. В-третьих, отмечается реализация отложенного спроса – если раньше часть потенциальных покупателей занимала выжидательную позицию с целью покупки загородного дома по меньшей стоимости, то в настоящее время вышедшее в продажу предложение с привлекательными бюджетами подтолкнуло их к действиям».

Прогноз

«Учитывая новые реалии (как экономические, так и рынка загородной недвижимости), в 2018 году не ожидается значительного изменения ситуации, – резюмирует Илья Менжунов,

директор департамента загородной недвижимости «Метриум Групп», участник партнерской сети CBRE. – С целью реализации низколиквидных лотов застройщики либо будут идти и дальше на прямое снижение цен, либо продолжат предлагать крайне высокие скидки. Ведь со временем предложение в давно реализуемых поселках становится все менее актуальным и отвечающим запросам современных покупателей. В связи с чем средняя цена будет либо ползти вниз, либо стагнировать. Основной спрос будет сосредоточен в новых проектах, которые отвечают запросам покупателей. Учитывая тот факт, что в ушедшем году часть отложенного спроса была реализована, всплеска в 2018 году не ожидается».

Ценообразующие факторы недвижимости

На разброс цен жилой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

Транспортная доступность;

Статус населенного пункта.

Суть этой корректировки состоит в том, что населенные пункты, находящиеся в более дорогих районах, характеризуются более дорогой коммерческой недвижимостью.

Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах региона	код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Матрицы коэффициентов

1. Дачи 2. Дома		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,19	1,36	1,6	1,92
	II	0,84	1,00	1,14	1,34	1,60
	III	0,73	0,88	1,00	1,17	1,40
	IV	0,63	0,75	0,85	1,00	1,20
	V	0,52	0,62	0,71	0,83	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

удаленность от остановки общественного транспорта (пешеходная/транспортная доступность);

близость основных транспортных магистралей;

Удаленность от остановки общественного транспорта (пешая/транспортная доступность)

Показатель удаленности от ближайшей остановки отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей остановки. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к остановке.

Для расчета корректировки на удаленность от остановки используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости объекта недвижимости, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от остановок	1,07	1,06	1,08

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости.

Для объектов жилой недвижимости важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность, природные объекты, которые повышают его стоимость.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 53

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,14	1,13	1,15

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Качество подъездных путей.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение цены жилого дома, подъезд к которому затруднен, к цене такого же дома с хорошими подъездными путями	0,90	0,88	0,91

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Площадь объекта.

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большего помещения меньше, чем помещения меньшей площади.

Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж

Площадь, кв.м		Таунхаус			
		100-200	200-400	400-800	>800
	100-200	1	1,13	1,27	1,33
	200-400	0,89	1	1,13	1,18
	400-800	0,79	0,89	1	1,05
	>800	0,75	0,85	0,96	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Материал стен

Матрица коэффициентов

Таблица 74

цены жилых домов		аналог				
		кирпичные	из пенобетонных блоков	из клееного бруса	брусчатые	каркасно-деревянные
объект оценки	кирпичные	1	1,13	1,18	1,19	1,31
	из пенобетонных блоков	0,88	1	1,04	1,05	1,15
	из клееного бруса	0,85	0,90	1	1,01	1,11
	брусчатые	0,84	0,91	0,99	1	1,10
	каркасно-деревянные	0,77	0,87	0,90	0,91	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Потребность в ремонте

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки

Матрица коэффициентов

Таблица 91

цены жилых домов		аналог		
		свежий ремонт	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта
объект оценки	свежий ремонт	1	1,16	1,38
	требуется косметического ремонта	0,86	1	1,18
	требуется капитального ремонта	0,73	0,84	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Время продажи/предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Факт сделки (уторгование).

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Использование цен предложения, как уже было указано, допустимо и выполняется по причине отсутствия информации о реальных сделках в свободном доступе, конфиденциальности данных и неразглашении данной информации участниками рынка.

6.1.3. Жилые дома. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,7%	9,0%	10,3%
2. Дома	8,5%	8,0%	9,1%
3. Таунхаусы	8,5%	8,0%	9,0%
4. Коттеджи	9,1%	8,5%	9,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Условия продажи (чистота сделки). 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.

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

Диапазон цен, согласно анализу рынка, для объекта оценки составляет от 100 000 до 130 000 рублей за м.кв.

Рынок земельных участков Подмосковья

<http://www.kvmetr.ru/analytics/19376702.html>

Специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР» подсчитали средние цены на земельные участки в Московской области, расположенные на разных направлениях, и вывели среднегодовую динамику стоимости. За последние 12 месяцев, с прошлого ноября, ценники на землю уменьшились в среднем на 2%. Самым дорогим шоссе оказалось Осташковское, а самым дешевым – Егорьевское.

При анализе не учитывался элитный сегмент. Поэтому в рейтинг не вошли Рублево-Успенское и Ильинское шоссе – все расположенные на них объекты, представленные в базе компании, относятся именно к нему.

Выяснилось, что участки на одной магистрали, но в разных зонах дальности могут отличаться по цене в десятки раз. Таким образом, чем короче трасса, тем меньше на ней дешевых предложений, и тем более высокое место в рейтинге подмосковных шоссе она занимает. Безусловно, не последнюю роль играют экологическая обстановка, видовые и природные характеристики, а в качестве дополнительного условия – наличие «большой воды».

Лидеры и лузеры

Всем этим требованиям отвечает Осташковское шоссе, расположившееся на верхней строчке списка. Протяженность дороги всего около 20 километров, причем ее значительная часть пролегает вдоль берегов Клязьминского водохранилища. Средняя стоимость участков по Осташковскому шоссе – 6 839 645 рублей и 424 779 рублей за сотку.

На втором месте – Минское шоссе, где сотка стоит 273 155 рублей, а участок в среднем – 3 569 221 рубль. Федеральная автомобильная трасса М-1 «Беларусь» начинается в Одинцовском районе, где стоимость земли – одна из самых дорогих в Подмосковье, и уходит в Смоленскую область, на границе с которой участки в десятки раз дешевле.

На третьей позиции – Новорижское шоссе, не уступающее, а скорее обгоняющее Минское по престижности. Земли вдоль трассы, которая представляет собой современную многополосную бессветофорную магистраль, в ближней и средней зоне области активно застраиваются коттеджными поселками разного класса и формата. Средняя стоимость участков на этом направлении – в среднем 3 524 048 рублей (268 354 рубля за сотку).

На четвертом месте дублер Минского – Можайское шоссе (3 477 823 рублей за участок и 269 263 рублей за сотку). Дублер Новорижского – Волоколамское шоссе занимает пятую строчку по цене сотки (267 335 рублей), а общая стоимость участка соответствует лишь восьмой позиции (3 088 341 рубль).

Пятое место по стоимости земли досталось Пятницкому шоссе (3 401 748 рублей; 258 774 рубль за сотку – шестое место). Трасса имеет протяженность чуть более 50 километров и заканчивается в подмосковном Солнечногорске.

По данным компании, самой дешевой подмосковной магистралью оказалось Егорьевское шоссе, уходящее на юго-восток области (1 647 062 рублей за участок и 188 564 рублей за сотку). Далее идут его «соседи» – Новорязанское (1 790 754 рублей за участок; 187 092 рублей за сотку), Носовихинское (2 080 946 рублей за участок; 198 564 рублей за сотку) и Горьковское (2 370 934 рубль за участок; 200 749 рублей за сотку) шоссе. На пятом месте по дешевизне – Фряновское шоссе (2 448 371 рубль за участок; 209 861 рубль за сотку), проходящее по северо-востоку Подмосковья и связывающее города Щелково и Фряново.

Где рост, а где падение?

За последний год цены слегка подросли на 5 из 21 исследуемого направления. На 16 трассах стоимость земли снизилась.

Слегка подорожали Симферопольское (+3,4%), Дмитровское и Новокаширское (по +2,6% каждое), Новорижское (+1,8%) и Рогачевское (+1,1%) шоссе.

Уменьшилась стоимость земельных участков на Егорьевском (-5,3%), Горьковском (-5,1%), Фряновском (-4,9%), Варшавском (-4,7%) и Ленинградском (-3,9%) шоссе.

В среднем по Подмоскovie коррекция составила минус 2%.

«За последний год спрос на землю сократился гораздо существенней, чем можно было бы судить по ценникам, – отмечает Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР». – Особенно это заметно в сегменте участков без подряда, востребованность которых оказалась крайне низкой. Если раньше экономическая выгода от такой покупки была очевидна, то в современных реалиях готовый дом часто обходится дешевле».

Средняя стоимость участков на разных шоссе Московской области

№	Шоссе	Цена за сотку, руб.	Ср. цена участка, руб.	Прирост за год
1	Осташковское	424779	6839645	-2,5%
2	Минское	273155	3569221	-3,3%
3	Новорижское	268354	3524048	1,8%
4	Можайское	269263	3477823	-1,7%
5	Пятницкое	258774	3401748	-2,2%
6	Ярославское	251846	3218652	-3,8%
7	Рогачевское	247983	3185741	1,1%
8	Волоколамское	267335	3088341	-2,7%
9	Ленинградское	231475	3074388	-3,9%
10	Дмитровское	238733	3047191	2,6%
11	Варшавское	235084	2997036	-4,7%
12	Щелковское	230172	2876199	-1,2%
13	Новокаширское	219282	2784267	2,6%
14	Симферопольское	223409	2764268	3,4%
15	Каширское	220655	2669375	-3,7%
16	Киевское	213469	2576243	-2,0%
17	Фряновское	209861	2448371	-4,9%
18	Горьковское	200749	2370934	-5,1%
19	Носовихинское	198564	2080946	-1,9%
20	Новорязанское	187092	1790754	-3,8%
21	Егорьевское	188564	1647062	-5,3%
	Среднее	240886	3020583	-2,0%

Вопрос стоимости участка в Новой Москве

Выбор участка зависит от:

удаленности от МКАД;

размера участка;

востребованности направления.

По статистике покупатели предпочитают приобретать землю в коттеджных поселках. Если есть необходимость ежедневно посещать Москву, стоит выбрать участок, который расположен в пределах 5–40 км от МКАД. Если такая необходимость отсутствует, можно остановиться на районах, расположенных на расстоянии до 100 км от МКАД.

Наиболее популярны участки, удаленные от столицы максимум на 40 км. Как правило, стоимость сотки колеблется в пределах 8000–12000 долларов.

Цена складывается из следующих параметров:

инфраструктуры поселка;
транспортной доступности;
расположенных рядом рек, озер, леса.

Земля под застройку в Новой Москве – обзор предложений

Земли в Новой Москве, которые по привычке относят к рынку загородной недвижимости, предлагаются в самых разных (по аналогии с Подмосковьем) вариантах. Сделки по купле-продаже предполагаются без подряда и с таковым, с коммуникациями и без. У разных категорий участков – свой «ярлык» и своя цена.

Самые дешевые земли

Разумеется, дешевле всего стоят земли, к которым еще не подвели ни газо-, ни водопровод, да и электричество пока – из области обозримого будущего. Зато участки без подряда от солидного застройщика потребуют серьезных затрат. Почему? Да потому, что инвестор предпочитает сбить с рук участок с гарантией будущей застройки. А если доведется иметь дело с убытками, их можно покрыть, продав сотки по выгодным ценам «левым» покупателям. Приобретение «вотчины» у собственника – сделка образцовая, но редкая из-за скудости подобных предложений.

Кто владеет землями

В Новой Москве землями, отведенными под застройку, чаще всего владеют частные инвесторы, а не государство. Площади, как некогда заметил руководитель департамента Москвы по земельным ресурсам Владимир Ефимов, достались новой столице внушительные. Но, тем не менее, из 148 тысяч гектаров для застройки отведены приблизительно 28 тысяч, а государственная доля – всего 4 тысячи га.

Переход бывших подмосковных территорий в «зону опеки» столичного руководства дал толчок для множества изменений в законодательстве. Органы местного самоуправления получили право распоряжаться участками, находящимися в муниципальной собственности. Изъятие участков для нужд муниципалитета в границах внутригородского образования – тоже «вотчина» органов местного самоуправления. Остальные же земли курирует столичный департамент земельных ресурсов.

Земли без подряда

Без подряда земли под застройку в Новой Москве реализуются не слишком активно – всего лишь пятнадцать процентов от рынка в целом. Известно, что на старте подобных сделок участок без подряда с коммуникациями оценивался в 270-480 тысяч рублей за одну сотку. Однако в связи со строительством станций метро и развитием социальной структуры в Новой Москве наблюдается тенденция роста цен. Самые дешевые участки располагаются в 25-30 км от МКАД, самые дорогостоящие (от 7,2 миллионов рублей за 15 соток) – в 5-9 км от кольцевой. Чем размашистей участок, тем он скромнее по цене, где бы ни был расположен. Например, в деревне Прокшино, находящейся в семи километрах от МКАД, 25 соток можно приобрести за сумму от 9,5 млн рублей (от 380 тыс. руб./сотка), а участок в десять сотой – не меньше, чем за 4 млн руб. (от 400 тыс. руб./сотка).

Участки от застройщиков

Участки от застройщиков – другая история. В семи километрах от МКАД, в деревне Летово (КП «Летова роща», «Синергия») земля баснословно дорогая – сотка обходится в 680-900 тысяч. В Воскресенском, что неподалёку (поселок «Президент»), запрашивают

приблизительно столько же – 670-800 тыс. за сотку. В десяти километрах от МКАД имеют место более доступные предложения – около 400 тыс. за сотку. В КП «Остров Эрин» за одну сотку берут не менее 384 тысяч, вблизи Романцево – от 348 до 725 тыс. (напоминаем, что цены на месте не стоят). В 30 км от МКАД, в заветных «Александровых прудах» с покупателями берут от 180 до 500 тыс. руб. за сотку.

Компании, владеющие землями в Новой Москве

Кто же, если не государство, владеет в Новой Москве основной долей земельных наделов? Некогда ответ на этот вопрос не поленились найти аналитики «Газеты.ру». Выяснилось, что к хозяевам Новой Москвы причисляют группу Coalco, «ИстЛайн», MDK, «Абсолют», «Дэймос». «Абсолюту» достались участки в Красной Пахре, Софьино, Романцево, Полянах, Страдани, – всего 3,5 тыс. гектаров. «Дэймос» хозяйничает в поселке Битца, «Вектор инвестментс» распоряжается 200 га на территории Подольского района. Во владении «Масштаба» оказались обширные участки, отведенные под проект А101. На них выстраивают многоквартирные жилые дома, и поэтому частным застройкам здесь не место. Около 300 га числится в собственности «Орион Эстейт», а «ИстЛайн» имеет немного меньше – 250 га в бывшем Ленинском районе (нынешний Новомосковский административный округ).

Выводы по результатам анализа рынка земли

Из проведенного анализа следует вывод, что использование многофакторного линейного регрессионного анализа для проведения оценки земельных участков может привести к существенным погрешностям в расчетах. Анализ рынка показывает, что основные ценообразующие факторы связаны с плотностью застройки участка (общая площадь возводимого зданий (зданий)), местоположением земельного участка, готовностью участка к строительству (наличие согласованных документов, разрешительной документации, нормативных документов). Остальные факторы менее значимы.

Также анализ показывает наличие эффекта масштаба: участки небольших размеров продаются по более высоким удельным ценам по сравнению с соседними участками больших площадей при прочих равных условиях, в то же время эффект масштаба проявляется в нелинейной зависимости. Эффект масштаба оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков до 500 кв.м, для более крупных участков влияние эффекта масштаба незначительное. Ценовые показатели рынка земли имеют следующие характеристики: Наиболее дорогие участки в центре города для строительства гостиничных, торговых и административных объектов.

Вывод: Анализ показывает, Цены на земельные участки в районе расположения объекта оценки находятся в ориентировочно в диапазоне 1700 - 2500 руб. за 1 кв.м под ИЖСжизность.

Анализ ценообразующих факторов на рынке земли

На стоимость земли могут в основном влиять следующие факторы: физические, экономические и политические. Основным определяющим фактором является географическое и территориальное расположение участка земли. Так, если земля расположена в центре города, либо в престижном спальном районе, то его стоимость будет максимальна, а если в селе, то значительно дешевле, хотя и необязательно. Городская земля имеет совсем другие приоритеты по сравнению с землей в сельской местности. Учитывая влияние различных факторов эксперт должен производить объективную оценку, иметь достаточно большой опыт и быть в курсе последних изменений на рынке. Подход к оценке должен быть в каждом случае индивидуальным.

Рассмотрим факторы, влияющие на стоимость земельного участка:

Физический фактор. Он оказывает большое влияние на городскую местность, так как именно там удаленность от центра города влияет на стоимость. Основное влияние оказывает учет окружающей обстановки, наличие различных построенных объектов, качество земли. Так в селе актуальным будет наличие плодородной земли, в то время как в городе этот фактор не будет помехой. Кроме того, будут влиять наличие промышленных предприятий, связанных с наличием постоянного повышенного шума и, возможно, загрязненности, которая сделает землю непригодной для покупки частными покупателями под застройку жилых домов, однако будет ценной для постройки дополнительных складов для хранения товара.

Экономический фактор. Он в основном зависит от экономического состояния региона, в котором находится участок земли, а также от наличия спроса на землю. Влияние могут оказывать затраты на разравнивание участка, завоз плодородной земли, либо уплотняющего слоя при наличии рыхлого грунта, затраты на государственные налоги, связанные с площадью земельного участка. Кроме того, на стоимость сильно будет влиять наличие коммуникаций на земельном участке, так как их проведение стоит значительных финансовых средств.

Политические и социальные факторы могут оказывать прямое воздействие на спрос. Политика может стимулировать освоение земельных участков в слаборазвитых регионах страны, путем снижения стоимости земли, а также обеспечением дополнительных благоприятных условий для собственников земли, например, снижением налогов на землю. Социальный фактор также оказывает влияние на качество оказания услуг, оказываемых населению, а также наличием социальных организаций, призванных помогать населению.

Факторы, влияющие на цену земли

- Плотность застройки;
- Обременения;
- Местоположение (локальное, относительно основных транспортных магистралей);
- Вид разрешенного использования (ВРИ);

Менее значимые ценообразующие факторы на рынке земли:

- Вид права (собственность, переуступка прав аренды);
- Площадь земельного участка (эффект масштаба).

Удаленность от Москвы. Прежде всего стоимость земли обусловлена ее удаленностью от Москвы. Наибольший спрос на участки, расположенные на расстоянии до 20 км от МКАД, определяет соответственно высокие цены на них на рынке.

Направление. Среднее Подмосковье – наиболее активно развивающиеся районы дачных поселков в сегменте участков без подряда. В пределах 30-40 км от МКАД все привлекательные участки были зарезервированы под проекты еще до кризиса. Те участки, которые остались сегодня, слишком дороги для большинства покупателей. В то же время сегмент дач за пределами 80-90 км от МКАД еще только начинает набирать обороты. В результате покупательская активность сейчас сосредоточена именно в среднем Подмосковье.

Транспортная доступность. Категории потенциальных покупателей разные. Есть люди, которые покупают коттедж для круглогодичного проживания, поэтому они выбирают поселки, расположенные на небольшом удалении от Москвы – в пределах 15-20 км. Те покупатели, которые приобретают коттедж для сезонного проживания, отдают предпочтение поселкам, расположенным на расстоянии порядка 50 км от МКАД и даже дальше. Они меняют длинную дорогу на отличную природу и действительно чистый воздух. Еще одна беда наших дорог – это пробки. Бороться с этим можно, но сложно. Планируется строительство платных трасс-дублеров, реконструкции многих шоссе, строительство дополнительных проспектов (например, Краснопресненский проспект, который свяжет

Новую Ригу с центром Москвы) – все это значительно улучшит ситуацию на дорогах и сделает некоторые направления более привлекательными как для застройщиков, так и для покупателей недвижимости.

Существенно увеличивает цену наличие водоема вблизи участка (около 20%). Это может быть водохранилище, озеро, чистая река или ухоженный пруд.

Инфраструктура. Это краеугольный камень загородного строительства. С одной стороны, развитая инфраструктура – это дополнительный плюс, достоинство поселка. Но при ближайшем рассмотрении можно сделать и абсолютно противоположный вывод. Есть инфраструктура обязательная, к ней относятся инженерные коммуникации, охрана соответствующего уровня, ночное освещение поселка, удобные внутренние дороги, рекреационная зона – детские площадки, скверики. Все остальное – уже изыски. Однако застройщики коттеджных поселков стараются создать развитую спортивно-развлекательную инфраструктуру, чтобы у жителей поселка были широкие возможности по организации досуга. Например, в коттеджном поселке Пестово, расположенном на водохранилище, есть собственные пляжи и удобный эллинг, а в поселке Павлово отстроен целый торгово-развлекательный комплекс «Павлово Подворье». Как правило, инфраструктура зависит от класса поселка и от его концепции. Многие поселки позиционируют себя как действительно загородное жилье, куда люди будут приезжать с целью отдохнуть от суеты столицы, просто побыть наедине с природой. Также вы не найдете никаких излишеств в поселках экономкласса. Как правило, развитая инфраструктура с бассейнами, спортивными комплексами, салонами красоты, супермаркетами создается в больших поселках, таких как Княжье Озеро, Пестово, Лебедь и другие.

Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны — все это увеличивает стоимость земли. В зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Таблица 62 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,10	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,10	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,17	1,10	1,25
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,10	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,24

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Таблица 5. Ценообразующие факторы на рынке земельных участков (п.83 ФСОЗ)

Ценообразующий фактор	Характеристика
Передаваемое право	Собственность
Финансовые условия и условия сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки Нетипичные условия: расчет неденежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия

Ценообразующий фактор	Характеристика
	увеличивают цену сделки, необходимость быстрой продажи уменьшает цену сделки
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Скидка: до 15%
Вид использования земельного участка	Является ценообразующим – самые дорогие участки под строительство торговых объектов
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная в период между наблюдаемыми ценами сделок и предложений
Местоположение	Связана с удаленностью от базового местоположения
Транспортная доступность	Выход границ участка к крупным автомагистралям
Наличие обременений (сервитуты, доля инвестора/муниципалитета и проч.)	Не зарегистрировано
Наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций	Наличие полных коммуникаций на 30% повышает цену по сравнению с необеспеченным земельным участком (расчетные данные)***
Площадь земельного участка (эффект масштаба)	Является ценообразующим (расчетные данные)****
Форма участка	Не является ценообразующим фактором для ВРИ оцениваемого объекта
Рельеф участка	Не является ценообразующим фактором для ВРИ оцениваемого объекта
Наличие зданий под снос	нет

** в Ежемесячном информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости «Rway»

*** Источник www.kupizemli.ru.

**** Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Земельные участки. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016., стр.176.

Обзор рынка жилья

<https://www.stroygaz.ru/expert/item/rynok-zhilya-moskovskogo-regiona-itogi-goda/>

Словосочетание «неустойчивое восстановление» лучше всего подходит для описания итогов 2017 года на московском рынке жилья. Сегмент новостроек в «старой» Москве уверенно рос на протяжении всего года. Однако внимательное изучение внутренней структуры его роста и ситуация в других сегментах и разных районах пока не дает возможности зафиксировать уверенный тренд на восстановление рынка недвижимости в Московском регионе в целом. Аналитический центр ЦИАН проанализировал, какие индикаторы рынка недвижимости выросли, какие снизились, а какие практически не изменились по итогам 2017 года.

Индикаторы рынка, демонстрировавшие рост в 2017 году

Выросли темпы продаж в новостройках, выручка застройщиков и средний чек на первичном рынке в Москве в «старых» границах

Рекордный рост числа сделок на столичном рынке новостроек обеспечили, прежде всего, ЖК комфорт-класса в периферийных районах Москвы в «старых» границах (+37% по числу сделок, +44% по выручке по отношению к аналогичному периоду 2016 года в муниципалитетах столицы за МКАД). Оптимум в сочетании цен квадратного метра, наличия метро, сложившейся инфраструктуры и столичного статуса определили наиболее высокую концентрацию сделок именно в этих ЖК. Из топ-5 лидеров по темпам продаж среди всех ЖК столицы 4 объекта находятся за МКАД, но в границах города до расширения 2012 года.

В Митино, Солнцево, Северном, Бутово, Некрасовке за счёт этих проектов комплексной застройки («Лучи», «Северный», «Мещерский лес», «Гринада», «Столичные поляны», «Некрасовка») в среднесрочной перспективе может измениться не только внешний облик части кварталов, но и структура социального состава этих муниципалитетов в целом.

Выросла по итогам 2017 года и средняя стоимость реализованного объекта недвижимости в пределах Москвы. Важный вклад в рост этого показателя внесло восстановление спроса в объектах премиум-класса (в январе-ноябре 2017 года в них было реализовано 827 лотов, в 1,5 раза больше, чем в аналогичный период 2016 года).

Увеличилась доля сделок в застройщиках-лидерах и их крупнейших жилых комплексах

Продажи в строящихся новостройках в Московском регионе все сильнее концентрируются у лидеров рынка (как среди застройщиков, так и в отдельных ЖК). Это может снизить выручку застройщиков проектов «второго эшелона», что несет риски для восстановления рынка. В Москве на топ-10 застройщиков приходится 54% сделок, в Новой Москве 93%, в Московской области 62%. Год назад аналогичные показатели составляли 51%, 91% и 51% соответственно.

Топ-10 ЖК Москвы в старых границах концентрируют 31% регистраций ДДУ, в Новой Москве 76%, в Московской области 28% (аналогичные параметры 2016 года — 27%, 74%, и 24%).

На 10-х-20-х местах в рейтинге по темпам продаж находятся крупные проекты заметных застройщиков, но темпы продаж в них в абсолютном выражении невысоки; скорость реализации квартир в них не позволит реализовать большинство корпусов этих ЖК внутри стандартного 3-летнего девелоперского цикла, что приведет к формированию нереализованных остатков у застройщиков после сдачи объекта.

Выросла доля ипотечных сделок во всех сегментах рынка и локациях

Доля ипотечных сделок на рынке новостроек в 2017 году стабильно увеличивалась во всех сегментах и локациях. По рынку в целом она выросла с 41% в феврале до 53% в ноябре. В отдельных ЖК в Московской области на сделки с использованием банковского финансирования приходится более 2/3 сделок (лидеры — ЖК «Видный Берег», «Две Столицы», «Пятницкие кварталы»; в них в 2017 году было зарегистрировано 79%, 78% и 75% ДДУ от общего числа регистраций).

В Москве по доле ипотечных сделок лидируют ЖК «Лидер в Чертаново» (74%), «Ясенева 14» (67%), в Новой Москве ЖК «Южное Бунино» (67%). Среди банков в Московском регионе уверенно впереди «Сбербанк» и ВТБ (46% и 30% сделок соответственно), банк «Возрождение» (5% регистраций ДДУ с ипотекой) занимает 3-е место.

Увеличились цены предложения на первичном рынке в большинстве локаций

Осенью 2017 года на рынке сформировался тренд «растут цены — растут скидки». Рост базовых цен по рынку в целом связан с меньшим числом корпусов, вышедших в этом году в реализацию на котловане по сравнению с прошлым. В результате средняя цена квадратного метра в Москве выросла на 6% по отношению к декабрю 2016, аналогичный рост зафиксирован в столичных муниципалитетах за МКАД и в Новой Москве.

Одновременно с повышением базовых цен экспозиции стали расти и скидки. Если весной и летом 2017 года средний дисконт составлял 4-5% от прайс-листа, то к концу осени этот показатель вплотную приблизился к двузначным значениям.

Крупнейший застройщик московского региона компания ПИК предлагает покупателям новогоднюю скидку в 10%, что стало ориентиром и для других девелоперов. 10%-20%-е скидки в эконом- и комфорт-классе — косвенное свидетельство преждевременности запуска процесса органического роста цен некоторыми застройщиками; покупатель пока не готов переплачивать на затоваренном рынке, поэтому некоторые из опрометчивых решений по индексации цен приходится скрывать последующими акциями.

Выросли цены предложения на вторичном рынке в центре Москвы, а также в районах столицы за МКАД (включая Новую Москву)

Фиксация роста цен предложения на вторичном рынке — не более, чем статистическое упражнение. Внятное объяснение росту цен в экспозиции на вторичном рынке можно найти лишь в центре Москвы внутри Садового кольца, где к осени завершились масштабные работы по благоустройству. Зафиксированный рост цен в других локациях и типах метражей актуален лишь для параметров цен предложения.

Важный итог 2017 года — рекордно высокая величина поправки на торг. Она росла на протяжении всего кризиса 2014-2017 гг., составив к концу года 9,6% в Москве, 7,7% в Московской области. Именно изменение коэффициента уторговывания будет адекватнее отражать динамику вторичного рынка в ближайшие несколько кварталов, а не привычные изменения цен предложения.

Выросли ставки аренды

На протяжении 3 последних лет (2015, 2016, 2017 гг.) арендаторы привычно пытались повышать цены в августе, но к зимним месяцам импульс первого месяца бизнес-сезона угасал и ставки зимой колебались вокруг сложившихся ценовых уровней (29-31 и 40-42 тыс. руб. для обычных «однушек» и «двушек» в спальнях районах Москвы соответственно).

В этом году небольшой рост ставок аренды не исчерпал себя и к декабрю. На 2-3% выросли ставки практически во всех типах квартир и зонах Московской агломерации. Сильнее увеличились требования арендодателей 2-3-комнатных квартир в престижных районах, рост в эконом-классе выражен слабее.

Индикаторы рынка, снижавшиеся в 2017 году

Сократилось число новых проектов на первичном рынке

Ужесточение требований законодательства зимой 2017 года заметно сократило число новых проектов, выведенных в реализацию в уходящем году. К примеру, в Новой Москве за первые 6 месяцев этого года не стартовало ни одного нового ЖК. Концентрация потребительского спроса в московских ЖК снизила интерес застройщиков к проектам в Подмосковье.

В Московской области в 2017 году вышло в 2 раза меньше новинок рынка, чем в 2016 году, это приблизило к паритету по объему активного предложения между столицей и ее пригородами (42 тыс. лотов выведено в реализацию в Москве, 10 тыс. лотов в Новой Москве и 73 тыс. лотов в Московской области экспонируется в декабре 2017 года).

Упали объемы продаж и выручка застройщиков в Московской области

Рост числа сделок на рынке новостроек Москвы отмечается на фоне снижения интереса покупателей к объектам в Подмосковье. Эти процессы частично взаимосвязаны, так как именно масштабное освоение столичных промзон, строительство жилых комплексов на пустырях и резервных территориях на окраинах Москвы с привлекательным соотношением «цена/качество местоположения» привлек в эти локации тех, кто раньше мог ориентироваться только на Подмосковье или же вовсе не рассматривал сценарий покупки жилья, а предпочитал его арендовать.

Это привело к сжатию подмосковного рынка, выраженного как в снижении числа сделок, так и в падении выручки. Сильнее всего это отмечается в городах Среднего и Дальнего Подмосковья, снижается спрос на малоэтажные жилые комплексы.

Уменьшилось новое предложение на вторичном рынке жилья

На вторичном рынке число вновь выведенных в реализацию квартир в Московском регионе в целом в 2017 году сократилось на 15% (а в сегменте аренды на 25-30%). Отдельные локации (например, московские районы за МКАД) просели еще сильнее (на 24%). Частично это связано с изменением политики сайтов-интеграторов объявлений (растут цены размещения и качество модерации), что снижает вклад несуществующих квартир в объем предложения.

Но у этого есть и внутрирыночное обоснование. Долгосрочным трендом на российском рынке недвижимости становится снижение привлекательности квартир на вторичном рынке по сравнению с новостройками. Причина не только в более привлекательных предложениях по цене, но и в заметном росте качества продукта на первичном рынке на фоне морального и физического устаревания домов и кварталов советской постройки.

Индикаторы рынка, оставшиеся почти без изменений по итогам 2017 года

Цены в новых новостройках практически не меняются

Рост цен на всем рынке новостроек происходит, прежде всего, за счет повышений цен внутри отдельных корпусов при росте их строительной готовности. В 2017 застройщики очень аккуратно подходили к индексации цен. В Московской области рост цен в процессе строительства для корпусов, где в экспозиции находилось более 10 лотов в каждый из месяцев, составил 8,8% (на фоне аналогичного показателя в 2016 году в 9,4%). Т.е., даже на фоне улучшения макроэкономической конъюнктуры застройщики опасаются увеличивать цены из-за риска потерять клиента в условиях острейшей конкуренции с другими ЖК. Отсутствие органического роста цен заметно при сравнении средних цен по новым проектам (корпусам, стартовавшим в этом году).

В периферийных районах столицы и в 2016 и в 2017 годах девелоперы выводили проекты по 110-120 тыс. руб. за кв. м. В Московской области в декабре 2016 года квадратный метр в лотах в корпусах, стартовавших в январе-декабре 2016, стоил 76,6 тыс. руб., в декабре 2017 года аналогичный показатель (стоимость метра в проектах текущего года) — 75,8 тыс. руб. В новых проектах меньше выражен и разброс цен между секторами города. Жилые комплексы в восточных районах столицы остаются дешевле западных, но разница на протяжении последних лет сокращается. Развитие инфраструктурных проектов (МЦК, Третий пересадочный контур метро, хордовые автомагистрали), освоение промзон выравнивает многолетние различия в уровне престижности западных и восточных районов Москвы.

Объем активного предложения на первичном рынке стабилен

Несмотря на сокращение объема нового предложения, число лотов, находящихся в активной реализации (уникальных квартир в прайс-листах застройщиков и агентств) на протяжении года практически не изменилось. Это связано с большим числом квартир и квартиры, находящихся у застройщиков в резерве. Часть этих объемов постепенно вводится на рынок, что держит его объем в диапазоне 125-130 тыс. лотов на протяжении всего года. Как и в течение всех последних лет, на рынке отмечается опасность затоваривания.

Существующий объем активного предложения и резервов может уйти с рынка по текущим темпам продаж за 30 месяцев в Москве в старых границах, за 11 месяцев в Новой Москве, за 20 месяцев в Московской области. Хотя указанные сроки выше (на 3-4 месяца по каждому субрынку), чем в начале года, но они все же укладываются в сценарий устойчивого развития рынка, так как не превышают чувствительный для него уровень в 36 месяцев (средний жизненный цикл девелоперского проекта).

Средняя площадь лота на первичном рынке перестала снижаться

Снижение средней площади квартиры (как в предложении у застройщиков, так и фактически проданных) сопровождало последние 3 года развитие рынка в условиях кризиса. Стремление увеличить долю более ликвидных студий и однокомнатных квартир для привлечения на рынок новых покупателей сделало средний метраж лотов в новостройках меньше, чем в советских панельных домах. Корпуса, полностью состоящие из лотов с минимально возможными площадями, могут быть потенциальными источниками формирования социально неблагополучной среды в среднесрочной перспективе.

В уходящем году средние метражи квартир практически не изменились, что уже можно считать позитивным индикатором. Участники рынка смогли в этом году реализовать больше полноценных квартир и квартиры, чем в 2014-2016 гг. Решение о субсидировании ипотечной ставки для семей с 2 и более детьми в 2018 году может дополнительно увеличить спрос на 2-3-комнатные квартиры.

НОВОСТРОЙКИ	Москва (внутри Садового кольца)	Москва (от Садового кольца до ТТК)	Москва (от ТТК до МКАД)	Москва (за МКАД)	Новая Москва	Ближнее Подмосковье (0-10 км)	Среднее Подмосковье (10-20 км)	Дальнее Подмосковье (>20 км)
Предложение								
Введено новых МК, ед.	7	14	47	3	4	6	12	11
сравнение с 2016 годом, %	-2	-4	2	-2	-4	-16	-7	-8
Введено новых корпусов, ед.	11	24	134	20	65	78	127	60
сравнение с 2016 годом, %	2	-14	-10	-9	-27	-32	18	-10
Объем предложения (на конец года), число лотов	615	4987	28811	7481	10050	27467	27448	18570
сравнение с 2016 годом, %	-26%	-10%	-23%	-15%	7%	2%	0%	14%
Средняя площадь лота (на конец года), кв. м	123	91	66	57	53	57	52	52
сравнение с 2016 годом, %	-9%	-9%	-14%	0%	-9%	2%	0%	-4%
Бастрайдер-лидер (по числу лотов в активной продаже), ед.	Интеко (100)	MR Group (843)	MR Group (2674)	Агеста (2615)	A 101 (2241)	ПИК (3695)	Urban (3031)	Стройпромото (1601)
лидер 2016	Интеко (100)	AFI Development (86)	ПИК (2903)	ПИК (2162)	A 101 (2634)	ПИК (3001)	ПИК (2652)	Стройпромото (1601)
Цены								
Средняя цена кв. метра (на конец года), тыс. руб.	717	376	194	115	102	92	78	63
сравнение с 2016 годом, %	-10%	0%	-2%	2%	6%	-2%	1%	2%
Средняя цена кв. метра (на конец года) в новых проектах, тыс. руб.	425	283	173	109	101	89	77	62
сравнение с 2016 годом, %	-26%	13%	-2%	0%	6%	-2%	-3%	2%
Средняя цена лота 35-45 кв. м, млн руб.	-	12,2	7,2	4,8	4,2	3,8	3,2	2,5
сравнение с 2016 годом, %	-	3%	8%	2%	0%	-2%	0%	-4%
Средняя цена лота 55-65 кв. м, млн руб.	31,6	19,0	10,6	6,5	5,6	5,3	4,3	3,7
сравнение с 2016 годом, %	-19%	-11%	-11%	0%	3%	-2%	0%	0%
Средняя цена лота 75-85 кв. м, млн руб.	46,7	28,5	15,9	8,2	7,9	7,2	6,2	4,9
сравнение с 2016 годом, %	3%	-9%	-9%	9%	-2%	-2%	0%	2%
Продажи								
Продано лотов (Москва - рынок, МО - рынок), ед.	116	2282	22195	8724	17467	26540	18604	14461
сравнение с 2016 годом, %	-34%	14%	2%	37%	-4%	-27%	-28%	-23%
Цена за лот в среднем (Москва - рынок, МО - рынок), млрд руб.	21	67	254	52	67	115	67	42
сравнение с 2016 годом, %	120%	29%	15%	41%	6%	-31%	-27%	-69%
Цена за кв. метр реализованного лота (Москва - рынок, МО - рынок), млн руб.	98,2	27,7	11,0	5,8	5,0	4,3	3,6	3,0
сравнение с 2016 годом, %	84%	9%	5%	2%	-4%	-7%	2%	10%
Доля ипотечных сделок, %	6%	26%	42%	49%	48%	58%	58%	47%
сравнение с 2016 годом, пп	-5%	10%	10%	7%	11%	9%	11%	18%
Бастрайдер-лидер (по числу продаж), ед.	Интеко (53)	MR Group (426)	ПИК (2631)	Мортон (1932)	Абсолют (4533)	Мортон (9962)	Самолет (3910)	Ingram (1674)
лидер 2016	Интеко (53)	MR Group (443)	ПИК (2017)	ПИК (1528)	ПИК (4880)	ПИК (7894)	ПИК (722)	Ingram (1648)
ВТОРИЧКА								
Предложение								
Введено новых лотов в реализацию (январь), ед.	5287	20143	163461	18017	21204	86991	55824	76231
сравнение с 2016 годом, %	-15%	-13%	-19%	-24%	-5%	-9%	-10%	-13%
Цены								
Средняя цена кв. метра (на конец года), тыс. руб.	499	298	191	143	113	102	85	68
сравнение с 2016 годом, %	9%	-2%	-1%	2%	2%	-2%	-2%	-1%
Средняя цена лота 35-45 кв. м, млн руб.	14,0	10,2	6,9	5,6	4,8	4,2	3,4	2,8
сравнение с 2016 годом, %	0%	7%	3%	2%	2%	-3%	-6%	-3%
Средняя цена лота 55-65 кв. м, млн руб.	25,3	16,2	10,3	8,4	6,8	6,4	5,0	4,1
сравнение с 2016 годом, %	6%	-2%	-2%	6%	0%	-2%	2%	-2%
Средняя цена лота 75-85 кв. м, млн руб.	37,7	24,5	15,9	10,8	9,1	7,9	5,6	5,0
сравнение с 2016 годом, %	19%	-2%	-2%	1%	2%	1%	0%	-2%
АРЕНДА								
Предложение								
Введено новых лотов в реализацию (январь), ед.	9430	22560	193527	18254	8856	40935	20722	17062
сравнение с 2016 годом, %	-36%	-40%	-39%	-37%	-32%	-36%	-29%	-26%
Ставки								
Средняя ставка аренды 1-комн. кв. кв. тыс. руб.	61,1	45,3	32,3	29,1	26,9	26,7	22,1	19,7
сравнение с 2016 годом, %	9%	4%	3%	4%	2%	1%	2%	1%
Средняя ставка аренды 2-комн. кв. кв. тыс. руб.	100,2	66,4	43,2	37,8	35,8	33,8	27,5	24,5
сравнение с 2016 годом, %	1%	1%	3%	2%	2%	1%	2%	0%
Средняя ставка аренды 3-комн. кв. кв. тыс. руб.	177,8	116,2	71,2	49,6	46,0	44,6	34,8	32,9
сравнение с 2016 годом, %	-2%	4%	6%	2%	13%	3%	-5%	3%

Ценообразующие факторы

На разброс цен жилой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта,

транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

1. Статус населенного пункта.

Суть этой корректировки состоит в том, что населенные пункты, находящиеся в более дорогих районах, характеризуются более дорогим жильем.

Классификация типовых территориальных зон
Таблица 5

Типовые зоны в пределах региона	код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Матрица коэффициентов
Таблица 8

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,44	1,77	2,15
	II	0,80	1,00	1,16	1,42	1,72
	III	0,69	0,87	1,00	1,23	1,49
	IV	0,56	0,70	0,81	1,00	1,21
	V	0,47	0,58	0,67	0,83	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Корректирующие коэффициенты. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.

2. Местонахождение в пределах города

Этот фактор является наиболее значимым. В большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся типовыми факторами.

Классификация типовых территориальных зон внутри города
Таблица 39

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр и другие наиболее престижные зоны, находящиеся в других районах города	I
Центры административных районов города, а также территория бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями), в том числе современные жилые кварталы	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, в том числе микрорайоны застройки до 90-х годов	IV
Окраины городов, промзоны и другие менее престижные районы города	V

Матрицы коэффициентов Таблица 42

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект сравн	I	1,00	1,12	1,19	1,27	1,46
	II	0,90	1,00	1,07	1,14	1,31
	III	0,84	0,94	1,00	1,07	1,23
	IV	0,79	0,88	0,94	1,00	1,15
	V	0,68	0,76	0,82	0,87	1,00

Таблица 43

4. Жилье повышенной комфортности		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект сравн	I	1,00	1,10	1,18	1,25	1,43
	II	0,91	1,00	1,07	1,13	1,30
	III	0,85	0,94	1,00	1,06	1,22
	IV	0,80	0,89	0,95	1,00	1,15
	V	0,70	0,77	0,82	0,87	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Корректирующие коэффициенты. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.

3. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

✓ удаленность от остановки общественного транспорта (пешеходная/транспортная доступность);

✓ близость основных транспортных магистралей;

Удаленность от остановки общественного транспорта (пешая/транспортная доступность)

Показатель удаленности от ближайшей остановки отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей остановки. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к остановке.

Для расчета корректировки на удаленность от остановки используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости объекта недвижимости, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05	1,07

4. Наличие огороженной придомовой территории.

Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,06	1,05	1,07

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Корректирующие коэффициенты. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.

5. Площадь объекта.

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 61

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры площадью 30 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 60 кв. м	1,15	1,13	1,17
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры площадью 60 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 95 кв. м	1,11	1,10	1,12

Матрица коэффициентов

Таблица 63

Площадь, кв. м		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки					
		<30	30-40	40-50	50-60	60-95	>95
объект оценки	<30	1,00	1,13	1,15	1,14	1,12	1,09
	30-40	0,91	1,00	1,03	1,03	1,01	1,00
	40-50	0,89	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00
	50-60	0,84	0,94	0,96	1,00	1,00	1,00
	60-95	0,84	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00
	>95	0,82	0,93	0,93	0,94	1,00	1,00

Таблица 64

Площадь, кв. м		3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности					
		<30	30-40	40-50	50-60	60-95	>95
объект оценки	<30	1,00	1,12	1,13	1,13	1,14	1,12
	30-40	0,94	1,00	1,01	1,01	1,01	1,00
	40-50	0,92	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00
	50-60	0,91	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00
	60-95	0,91	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00
	>95	0,91	0,97	0,97	0,97	1,00	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Корректирующие коэффициенты. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.

6. Материал стен.

Матрица коэффициентов

Таблица 71

цены квартир		аналог		
		кирпичные	блочные/ монолитные	панельные
объект оценки	кирпичные	1	1,06	1,09
	блочные/ монолитные	0,95	1	1,03
	панельные	0,92	0,97	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Корректирующие коэффициенты. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.

7. Этаж расположения.

Для жилой недвижимости существенное значение имеет расположение. Наибольшим спросом пользуются квартиры, расположенные на средних этажах. Квартиры, расположенные на последнем и первом этажах, имеют цену 1 кв. м площади квартиры, меньшую, чем цена 1 кв. м площади квартиры, расположенной на других этажах. Расположение оцениваемой квартиры на крайних этажах многоэтажного жилого дома, в большинстве случаев оказывает влияние на ее стоимость следующим образом:

Матрица коэффициентов

Таблица 77

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
объект оценки	первый этаж	1	0,93	0,99
	средний этаж	1,07	1	1,06
	последний этаж	1,01	0,94	1

8. Физическое состояние объекта.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки

Матрица коэффициентов

Таблица 88

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		свежий ремонт	требуется косм. ремонта	требуется кап. ремонта
объект оценки	свежий ремонт	1	1,13	1,26
	требуется косм. ремонта	0,88	1	1,11
	требуется кап. ремонта	0,79	0,90	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Корректирующие коэффициенты. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.

Факт сделки (уторговывание).

Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Использование цен предложения, как уже было указано, допустимо и выполняется по причине отсутствия информации о реальных сделках в свободном доступе, конфиденциальности данных и неразглашении данной информации участниками рынка.

Поправка на торг определялась на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга ООО «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО)»

№ 20, 2017 г.



СРД-20, май 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и Интернет и из периодических изданий по корректировкам. недвижимости (табл. 1.3.2).
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям регистрационных фирм, сети

Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснояр	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	8-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-13 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Ижевск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	13-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тюрь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (12,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область в мае 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-10 (8,5)	12-14 (13)	13-14 (13)
Крупы									
Севастополь	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	-	10-14 (13)	-	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	12-18 (15)

Примечание: В скобках указаны средние значения.

По данным государственной службы РФ аналитическая служба при проведении расчетов использовались данные в аренду и в мае, а максимальные – в июне и декабре.

От редактора: максимальные сделки по уторгованию пропали свой мае и апреле и почти полностью.

Время продажи/предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

7. Условия продажи (чистота сделки). 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.

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

Диапазон цен, согласно анализу рынка, для объекта оценки составляет от 150 000 до 190 000 рублей за м.кв.

Обзор российского автомобильного рынка.

<http://www.asroad.org/stat/avtostat/>

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», в марте 2018 года объем рынка новых грузовых автомобилей в России составил 8,3 тыс. единиц, что на 50,3% больше, чем в марте 2017 года. Лидером рынка грузовиков остается российский производитель КАМАЗ, на долю которого в прошлом месяце пришлось 32% от общего объема. В количественном выражении это соответствует 2,7 тыс. штук – на 47,8% больше, чем в марте 2017 года. На втором месте располагается другой отечественный бренд – GAZ, показатель которого составил 791 автомобиль (+26,6%). Замыкает первую тройку шведский

Volvo (647 шт.; +75,3%). В пятерку лидеров также попали шведская Scania (614 шт.; +61,2%) и немецкий MAN (533 шт.), рост которого выражен трехзначной цифрой (+113,2%). Стоит отметить, что почти вся десятка лидеров по итогам марта демонстрирует рыночный рост, а исключение составил только белорусский MAZ (-16,6%). В модельной структуре рейтинга лидером в начале весны стал КАМАЗ 43118, показатель которого составил 668 экземпляров (+42,1%). Следом идет КАМАЗ 5490 (549 шт.; +130,7%). На третьей позиции рейтинга находится GAZ Gazon Next (536 шт.; +37,1%). Далее следует Volvo FH (493 шт.; +70,6%). Пятую и шестую строчки рейтинга разделили КАМАЗ 65115 и Mercedes Actros: у каждого 466 реализованных экземпляров и положительная динамика (+48,9% и +32,4% соответственно). Отметим, что в десятке моделей-лидеров у всех наблюдается положительная рыночная динамика, а сразу у трех она выражена трехзначными числами: КАМАЗ 5490 (+130,7%), Scania P (+203,1%) и MAN TGX (+386%). Эксперты также отметили, что объем рынка новых грузовых автомобилей по итогам первого квартала 2018 года вырос на 43% по сравнению с аналогичным периодом 2017 года и составил 19,2 тыс. единиц.

ТОП-10 МАРК НОВЫХ ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ* В РОССИИ В МАРТЕ 2018 ГОДА

№	Марка	Март 2018	Март 2017	Изм.,%	1 кв. 2018	1 кв. 2017	Изм.,%
1.	KAMAZ	2 684	1 816	47,8	6 172	5 054	22,1
2.	GAZ	791	625	26,6	2 027	1 533	32,2
3.	VOLVO	647	369	75,3	1 521	797	90,8
4.	SCANIA	614	381	61,2	1 406	796	76,6
5.	MAN	533	250	113,2	1 187	592	100,5
6.	MERCEDES	490	381	28,6	998	692	44,2
7.	ISUZU	417	223	87,0	859	561	53,1
8.	DAF	394	275	43,3	695	484	43,6
9.	URAL	355	302	17,5	870	716	21,5
10.	MAZ	277	332	-16,6	937	826	13,4
	ВСЕГО по РФ	8 330	5 544	50,3	19 192	13 421	43,0

**ТОП-10 МОДЕЛЕЙ НОВЫХ ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ* В РОССИИ В МАРТЕ 2018
ГОДА**

№	Модель	Март 2018	Март 2017	Изм., %	Кв. 2018	Кв. 2017	Изм., %
1.	KAMAZ 43118	668	470	42,1	1 636	1 329	23,1
2.	KAMAZ 5490	549	238	130,7	935	448	108,7
3.	GAZ GAZON NEXT	536	391	37,1	1 369	897	52,6
4.	VOLVO FH	493	289	70,6	1 132	584	93,8
5.	KAMAZ 65115	466	313	48,9	1 085	861	26,0
6.	MERCEDES ACTROS	466	352	32,4	939	630	49,1
7.	KAMAZ 6520	394	284	38,7	900	961	-6,4
8.	DAF TRUCKS XF SERIES	380	274	38,7	676	481	40,5
9.	SCANIA P	291	96	203,1	518	264	96,2
10.	MAN TGX	277	57	386,0	592	92	543,5
	ВСЕГО по РФ	8 330	5 544	50,3	19 192	13 421	43,0

Российский рынок грузовых автомобилей с пробегом сократился на 1%

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», продажи грузовых автомобилей с пробегом в России по итогам 2017 года составили около 280 тыс. единиц. Это на 1% ниже показателя 2016 года (282,2 тыс. шт.). Более четверти вторичного рынка грузовиков приходится на отечественную марку КАМАЗ. В прошлом году ее перепродажи составили 71,5 тыс. экземпляров – на 1% меньше, чем в 2016-м. Далее идет другой российский бренд – GAZ, результат которого достиг 27,7 тыс. машин (+1%). Третью позицию занимает белорусский MAZ (25,4 тыс. шт.; +0,5%), за которым располагается отечественный ZIL (16,4 тыс. шт.; -15%). Лучшим среди иностранных производителей оказывается шведский Volvo (15 тыс. шт.; -3%), который и замыкает пятерку лидеров рынка подержанной грузовой техники в РФ. Самой популярной моделью грузовика с пробегом в нашей стране является КАМАЗ 65115 с показателем 9,1 тыс. единиц (-7%). На втором месте находится Volvo FH (8,3 тыс. шт.; -0,5%). За ней следуют две модели Камского автозавода – КАМАЗ 55111 (6,6 тыс. шт.; -4%) и КАМАЗ 5320 (6,5 тыс. шт.; -1%). В пятерке лидеров оказывается и GAZ 3309 (5,9 тыс. шт.; -0,5%). Напомним, ранее эксперты аналитического агентства «АВТОСТАТ» установили, что продажи новых грузовых автомобилей в России в минувшем году выросли в 1,5 раза.

Ценообразующие факторы машин и оборудования.

Вторичный рынок машин и оборудования – это самоорганизующаяся система, где проводятся сделки по купле-продаже бывшего в употреблении оборудования. На нём активно работают многочисленные фирмы-трейдеры, которые скупают неиспользуемое и

устаревшее оборудование у предприятий, организуют его ремонт и (или) модернизацию, либо на месте, либо на ремонтных заводах, а также последующее продвижение отремонтированной и обновленной техники на вторичный рынок.

Цены вторичного рынка на подержанные машины, естественно, ниже, чем на первичном, это связано, в первую очередь, с обесцениванием бывшего в употреблении оборудования.

Основными ценообразующими факторами вторичного рынка являются факторы обесценения.

1) Факторы формирования физического обесценения (ФИ), предопределяющие потерю стоимости товара от степени его физической изношенности (и интенсивности эксплуатации) и агрессивности ближайшей среды функционирования:

- возраст оборудования;
- наработка объекта;
- условия эксплуатации;
- условия среды функционирования;

2) Факторы формирования функционального обесценения (ФУ), учитывающие технические характеристики машин и оборудования, устаревание товара в связи с появлением новейших образцов в результате НТП, представленных на первичном рынке:

- комплектация оборудования, наличие/отсутствие необходимых узлов и агрегатов;
- номинальная производительность оборудования;
- прекращение выпуска оцениваемого оборудование;
- появление на рынке более современных моделей.

3) Факторы формирования экономического обесценения (ЭУ), учитывающие влияние причин, внешних по отношению к ТО [3]:

- законодательные ограничения;
 - экономический спад и инфляция;
 - рост налогов и пошлин;
 - состояние отрасли и конъюнктуры рынка;
 - сократившийся спрос на некоторые виды выпускаемой продукции;
 - возросшая конкуренция и сужение рынка;
 - рост цен на сырье, рабочую силу, транспорт или коммунальных услуг без соответствующего роста цены на выпускаемую продукцию;
 - высокие процентные ставки;
 - изменение в структуре запасов сырья, характере трудозатрат;
 - уровень конкурентоспособности предприятия;
- требования по охране окружающей среды на уровне государственного регулирования.

11. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оценщиками был проведен анализ эффективности использования Объекта оценки. Здесь функции рассматривались в укрупненном варианте (без детализации по элементам) и результатом анализа явился выбор одной укрупненной функции – использование в качестве существующего использования.

По мнению оценщиков, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его по прямому функциональному назначению.

12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (ФСО1 п.п.7, 11-20, ФСО7 п.п.22-24, ч. VIII).

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке, и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 проведение оценки включает следующие этапы:

Этап 1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку:

- идентифицируется и подробно описывается объект оценки;
- устанавливается цель (цели) оценки;
- устанавливается вид оценочной стоимости, подлежащий определению;
- устанавливается эффективная дата оценки.
- источники и способы сбора информации, необходимой для проведения оценки;
- затраты на сбор и обработку информации;
- оценочная методология, соответствующая цели оценки;
- окончательная величина вознаграждения Оценщика,
- подписывается договор на оценку между Заказчиком и Оценщиком.

На этом

Этап 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: на этом этапе Оценщик собирает данные касательно объекта оценки. Особое внимание уделяется проверке полноты и достоверности собранной информации. Также анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.

Этап 3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов:

К этим подходам относятся сравнительный подход, затратный подход, доходный подход. Более подробно описание этих подходов приведено ниже.

Этап 4. Согласование полученных результатов:

- итоговая проверка данных, на которых основывалась оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности всех математических расчетов;
- синтез оценочных стоимостей, в единое заключение об оценочной стоимости объекта.

Этап 5. Составление отчета об оценке:

Отчет об оценке в обязательном порядке включает следующую информацию:

- дату, цели и задачи проведения оценки;
- указание на используемые стандарты оценки, имеющиеся документы на право осуществления оценочной деятельности;
- основание для проведения оценки;
- точное описание объекта оценки;
- итоговую величину стоимости объекта оценки;
- перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источника их получения;
- методику определения стоимости объекта;
- принятые при проведении оценки допущения - пределы применения полученного результата;
- юридический адрес Оценщика;
- сведения о профессиональной подготовке ответственных исполнителей.

Отчет об оценке подписывается Оценщиком - ответственным исполнителем (специалистом), а также руководителем организации-Оценщика с приложением печати юридического лица.

12.1. Методологические основы применения подходов к оценке

В оценке можно использовать три подхода: доходный, сравнительный (рыночный) и затратный.

Затратный подход.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки.

Затратный подход использует полную восстановительную стоимость в качестве базы, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате износа (стоимость воспроизводства или стоимость замещения).

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Хотя стоимость, оцененная на основе затратного подхода, может значительно отличаться от рыночной стоимости, тем не менее, встречается немало случаев, когда оправдан именно этот подход. В условиях России, где фондовый рынок только формируется, и рыночная информация почти отсутствует, затратный подход часто оказывается единственно возможным.

Доходный подход

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

Доходный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта равна текущей стоимости всех будущих выгод от владения объектом. Как правило, основными выгодами от владения являются доход от сдачи объекта в аренду, а также перепродажа его в конце срока владения.

Доходный метод обоснованно применим тогда, когда, во-первых, можно чётко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество самостоятельной хозяйственной единицы, а во-вторых, эта хозяйственная единица имеет историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учётом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет оправданных данных).

Сравнительный подход.

Наиболее распространённым методом оценки имущества в рамках сравнительного подхода является метод прямого сравнения, называемый также методом прямого анализа характеристик. Сущность его заключается в том, что стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Определение наиболее схожих (прежде всего по функциональному назначению) с оцениваемым объектом объектов – аналогов и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу.

Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов.

Приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование выбора подхода для жилого дома и квартиры.

Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объекте оценки, состоянии рынка, а также в соответствии с рекомендациями Стандартов оценки Оценщики сочли возможным в данном случае использование сравнительного подхода к объекту оценки.

При определении стоимости, применение *сравнительного подхода* является наиболее логичным и предпочтительным. Сравнительный подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм метода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Сравнительный подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость объекта оценки данного типа.

Оцениваемые объекты относятся к рынку загородных домов и квартир в г. Москве. Рынок загородных домов и жилья достаточно развит, информация по ценам предложения доступна. Рыночная стоимость объектов оценки определялась на основе сравнительного подхода.

Для проведения корректной оценки необходимо располагать информацией о состоянии других помещений здания, их отделки, доли в общей стоимости. Усредненные вычисления стоимости по, например, доле строительного объема помещения в общем строительном объеме здания, зачастую могут привести к искаженным результатам. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является Объект оценки, оценщики не располагают.

На основании вышеизложенного, оценщики сочли возможным отказаться от использования в настоящем отчете от затратного подхода.

Доходный подход

Доходный метод обоснованно применим тогда, когда, во-первых, можно чётко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество самостоятельной хозяйственной единицы, а во-вторых, эта хозяйственная единица имеет историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учётом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет оправданных данных).

Оценщик счел некорректным применение доходного подхода к оценке квартиры и жилого дома.

Таким образом, с учетом информации, которой владели оценщики, было принято решение об использовании одного подхода – сравнительного для расчета стоимости недвижимости.

Обоснование выбора подхода для автотранспорта

Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объектах оценки, состоянии рынка, а также в соответствии с рекомендациями Стандартов оценки Оценщики сочли возможным использовать сравнительный подход к оценке.

На активно функционирующих рынках акцент при определении рыночной стоимости делается на подход прямого сравнения продаж или на доходный подход. При этом затратный подход как бы отступает на второй план. Однако, в подавляющем большинстве случаев, полученная затратным подходом оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины стоимости.

Анализ рыночной ситуации показал, рынок автомобилей аналогичной оцениваемым, развит достаточно хорошо. В результате проведенных исследований Оценщик получил рыночную информацию по продаже сопоставимых объектов, что позволило применить к оценке ***сравнительный подход***.

Главное преимущество ***затратного подхода***, определяющее его большую популярность среди оценщиков, состоит в его пригодности для более или менее достоверной оценки на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования сравнительного и доходного подходов. В этих условиях затратный подход способен дать надежные результаты оценки. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает рыночную конъюнктуру региона. Оценщик счел возможным на применять затратный подход к оценке.

Доходный подход используется для оценки так называемых «доходных объектов», при наличии ретроспективы данных о доходах от их использования. В данном случае нельзя определить вклад данного объекта в общий доход, приносимый собственнику в целом. Так как ***сравнительный подход*** при оценке транспортных средств дают достаточно обоснованные ориентиры для определения рыночной стоимости, определить вклад оцениваемого объекта в общий доход, приносимый собственнику в целом, невозможно, оценка будет произведена без использования доходного подхода.

Таким образом, в качестве основного метода расчета рыночной стоимости объекта оценки был выбран сравнительный подход

Выбор методов оценки для земельного участка

Определение рыночной и ликвидационной стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (Распоряжение МИО РФ от 06 марта 2002 г. №

568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

При проведении оценки земельного участка можно использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В данном случае адекватным методом определения рыночной стоимости объекта оценки является метод сравнения продаж. Оценщик располагает информационной базой по объектам, представляющим собой не застроенные земельные участки.

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 оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

13. Расчет рыночной стоимости объектов оценки.

13.1. Сравнительный подход

13.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка с применением метода сравнения продаж.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Таблица применимости каждого из методов, в зависимости от степени освоения земельного участка

Методы оценки	Освоенность	Подходы к оценке		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
Метод сравнения продаж	Застроенный	+	+	-
	Незастроенный	-	+	-
Метод выделения	Застроенный	+	+	-
	Незастроенный	-	-	-
Метод распределения	Застроенный	+	+	-
	Незастроенный	-	-	-
Метод капитализации земельной ренты	Застроенный	-	-	+
	Незастроенный	-	-	+
Метод остатка	Застроенный	+	-	+
	Незастроенный	-	-	+
Метод предполагаемого использования	Застроенный	+	-	+
	Незастроенный	-	-	+

Знаком «+» отмечен метод, применяемый для оценки земельного участка в зависимости от его освоенности. Наличие объема исходной информации является определяющим фактором при выборе метода оценки. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка может быть произведен сравнительным подходом (рынок земельных участков, имеющих сопоставимое месторасположение и назначение оцениваемому земельному участку, достаточно развит), в связи с чем, для расчета рыночной стоимости права собственности на оцениваемый земельный участок был применен метод сравнительного анализа продаж (метод сравнения продаж).

В сравнительном подходе при определении корректировок могут использоваться два основных метода – парных продаж и общих корректировок. Метод парных продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении объекта оценки, так и общерегиональному).

В рамках данного подхода анализировались цены предложений на продажу земельных участков, сходных с оцениваемым земельным участком по местоположению и характеру будущей застройки, выставленных в листингах на продажу. Использование в качестве аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов. В процессе оценки цены продажи объектов сравнения приводятся к цене оцениваемого объекта через систему корректировок. Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации о предложениях, нормативной стоимости и интервью с экспертами. Отсутствие репрезентативной базы по продажам земельных участков, аналогичных оцениваемому, сказалось на точности проведения корректировок и, следовательно, на точности определения рыночной стоимости объекта. Это подтверждается и разбросом значений цен после проведения всех корректировок (в идеале они должны быть равны).

Методика оценки

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о

ценах продажи аналогичных земельных участков, т. е. на принципе замещения. Метод сравнения продаж предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Метод сравнения продаж включает следующие этапы:

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.

Для сравнения используются несколько проданных земельных участков. Обычно достаточно от трех до пяти аналогов, но большее число повышает достоверность оценки.

Этап 2. Проверка информации о сделках с земельными участками.

Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получение подтверждения того, что совершенные сделки произошли в типичных рыночных условиях. Данные, собранные о продажах сравнимых земельных участков, должны быть подтверждены одним из участников сделки (покупателем или продавцом) или посредником.

Этап 3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.

При сравнении земельных участков обычно рассматривают шесть элементов:

- Права собственности. Поправка вносится при отягощении прав покупателя залогом или арендой.
- Условия финансирования. Условиями сделки могут быть выплаты продавцом процента от кредита.
- Условия продажи. Корректировка на этот элемент отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, а также обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка.
- Дата продажи. При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется, осуществлялась ли сопоставимая продажа при таких же или изменившихся рыночных условиях. При этом могут вноситься две поправки, одна, - учитывающая динамику цен продаж на данный вариант землепользования, и другая – на местоположение земельного участка. Поправки обычно вносятся поквартально, за исключением периодов резких скачков цен.
- Местоположение. При сопоставлении местоположения участка анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и политическим факторам. Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, поправки не вносятся. Если сопоставимый участок находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами.
- Физические характеристики. В процессе сравнения выявляются и рассматриваются только крупные физические различия.

Этап 4. Анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости земельного участка. Для получения итоговой величины используется величина средней арифметической.

В соответствии с выбранным вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования в качестве участков-аналогов подбирались «неосвоенные земельные участки с наличием коммуникаций».

Для обеспечения сопоставимости по местоположению в качестве сопоставимых объектов подбирались земельные участки в пос. Московский.

В результате исследования рынка земельных участков для ИЖС были отобраны 4 участка-аналога (Таблица № 5).

Таблица 6. Данные по объектам-аналогам объекта оценки.

Объекты	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата предложения	апрель, 2018	апрель, 2018	апрель, 2018	апрель, 2018	апрель, 2018
Местоположение	г. Москва, пос. Московский,, д. Мешково, уч. № 67	г. Москва, пос. Московский,, д. Мешково			
площадь, м.кв.	1 200,00	1 000,00	1 340,00	600,00	1 200,00
назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Наличие коммуникаций (электричество, вода, газ)	Электричество, канализация, водопровод, газоснабжение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	-	5 750 000	8 500 000	3 500 000	6 390 000
Цена предложения, 1 м. кв. руб.	-	5 750	6 343	5 833	5 325
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/suburban/163344218/	https://www.cian.ru/sale/suburban/158914515/	https://www.cian.ru/sale/suburban/167319806/	http://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/6376192/

Внесение корректировок в цены аналогов.

При расчёте рыночной стоимости объекта сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов на отличия между оцениваемым объектом и аналогами. Для этого вводится ряд корректировок.

1. Поправка на цену предложения (на уторговывание). Согласно данным справочника оценщика недвижимости. под руководством Лейфера Л.А., табл. 9.1.1 (стр.279) для земельных участков в сделках по продаже корректировка на торг составляет 8,2%. Корректировка на торг составила 8,2% в сторону уменьшения к ценам предложения объектов сравнения.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

2. Поправка на дату продажи. Данная корректировка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются с течением времени. Поскольку аналоги были предложены к продаже в тот же период, что и дата оценки, то данная корректировка не вносилась.

3. Поправка на правовой статус. Данная поправка отражает тот факт, что объект оценки и объекты сравнения отличаются правовым статусом. Объект оценки и объекты сравнения сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

4. Поправка на наличие обременений. Наличие обременений снижает стоимость земельного участка. В данном случае обременения (ограничения) права отсутствуют у объекта оценки и объектов сравнения. Данная корректировка не применялась.

Поправка на площадь земельного участка. При значительном увеличении площади участка стоимость 1 м², как правило, снижается. Размер корректировки поправочные коэффициенты, изложенные в Справочнике оценщика недвижимости под руководством Лейфера Л.А. (таблица ниже).

Таблица 7. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба)

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1	1,06	1,16	1,26	1,3
	1500-3000	0,95	1	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1	1,03
	>10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.

5. Поправка на местоположение. Объект оценки и объекты сравнения №1, №2, №3, №4 расположены в пос. Московский, корректировка на местоположение не требуется.

Корректировка на коммуникации. Все объекты сопоставимы, корректировка не применялась.

Корректировки к стоимости применены последовательно: каждая последующая корректировка производится относительно стоимости, рассчитанной с учетом предшествующей корректировки.

Таблица 8. Расчет рыночной стоимости 1 кв. м земельного участка.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Цена предложения 1 м ² объекта-аналога до корректировок, руб.		5750,00	6343,28	5833,33	5325,00
Корректировка на торг продавца и покупателя		-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная цена		5 278,50	5 823,13	5 355,00	4 888,35
Рыночные условия (дата продажи)	апрель, 2018				
Корректировка на время продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		5 278,50	5 823,13	5 355,00	4 888,35
Месторасположение	г. Москва, пос. Московский,, д.				

	Мешково, уч. № 67	Мешково	Мешково	Мешково	Мешково
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		5 278,50	5 823,13	5 355,00	4 888,35
Юридический статус	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на статус		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		5 278,50	5 823,13	5 355,00	4 888,35
Общая площадь земельного участка, м2	1 200,00	1 000	1 340	600	1 200
Корректировка на площадь участка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		5278,50	5823,13	5355,00	4888,35
Функциональное назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на функциональное назначение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		5278,50	5823,13	5355,00	4888,35
Коммуникации	Электричество, канализация, водопровод, газоснабжение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на коммуникации		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		5278,50	5823,13	5355,00	4888,35
Усредненная стоимость 1 кв. м., руб.		5336,25			
Размер участка, кв. м		1 200			
Рыночная стоимость участка, руб.		6 403 500			

13.1.2. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход² – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик в соответствии с ФСО №1 должен:

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

² ФСО №1

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

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

Критериями отбора послужили следующие параметры:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

Действие отмеченных выше факторов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок. В качестве аналогов для более детального анализа (с учетом характеристик местоположения, размеров площадей, функционального назначения и физического состояния) отобрано 4 наиболее сопоставимых объекта. При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения. Использование в качестве объектов сравнения цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сопоставимых объектов. В рамках сравнительного подхода, как правило, применяется метод сравнения продаж (метод сравнительного анализа продаж, метод прямого сравнительного анализа продаж). При расчетах методом сравнительного анализа продаж могут использоваться два основных метода для определения величины корректировок – парных продаж и общих корректировок. Метод парных продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении объектов оценки, так и общерегиональному). В данной работе применялся метод общих корректировок. Он позволяет при наличии достаточного большого числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки. Также при определении рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки сравнительным подходом использовался метод парных продаж.

Выбор единицы сравнения

В качестве объектов сравнения были использованы данные о предложениях на продажу объектов, сопоставимых с объектом оценки. В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади. Цена за 1 кв. м объектов жилой загородной недвижимости используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами объектов жилой загородной недвижимости для определения ценовых параметров того или иного объекта жилой загородной недвижимости. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м общей площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок. Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации (о реальных сделках и предложениях), аналитической информации и интервью с экспертами рынка жилой загородной недвижимости. Отсутствие репрезентативной базы по продажам объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, сказалось на точности проведения корректировок и, следовательно, на точности определения рыночной стоимости объекта. Это подтверждается и разбросом значений стоимости квадратного метра после проведения всех корректировок (в идеале они должны быть равны). Поскольку оцениваемый объект является жилой загородной

недвижимостью, то оценщиком были выбраны в качестве объектов сравнения объекты жилой загородной недвижимости, расположенные максимально близко к оцениваемому объекту.

Таблица 9. Данные по объектам – аналогам объекта оценки

Местоположение аналога	Общая площадь, кв. м.	Стоимость 1 кв. м., руб.	Описание	Источник
пос. Московский,, д. Мешково	470	127 660	на участке 22 соток . 3-х уровневый коттедж 470 кв.м. К участку примыкает облагороженная часть леса: беговые дорожки, детские площадки	https://www.cian.ru/sale/su-burban/175869783/
пос. Московский,, д. Мешково, ул. Верхняя, 9А	213	171 362	на участке 12 соток . Центральные коммуникации, состояние хорошее	https://www.cian.ru/sale/su-burban/161961702/
пос. Московский,, д. Мешково, ул. Рябиновая	200	139 000	на участке 12 соток . Коммуникации: электричество, магистральный газ, центральная канализация, городская телефонная связь, интернет, телевизионный автономный антенный комплекс, состояние хорошее	https://www.cian.ru/sale/su-burban/183816432/
пос. Московский,, д. Мешково	388	141 753	на участке 15 соток . Ландшафт участка располагает к приятному отдыху. Рядом находится грибной лес, речка.	https://onrealt.ru/derevnya-meshkovo/kypit-dom/614364

Таблица 10. Расчет рыночной стоимости 1 кв. м объекта оценки

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость предложения, руб./м ²		127 660	171 362	139 000	141 753
Площадь ЗУ, м.кв.		2200	1200	1200	1500
Корректировка на площадь ЗУ		-5 800	-28 422	-12 840	-1 452
Стоимость предложения с учетом корректировки на ЗУ, руб./м ²		121 859	142 939	126 160	140 301
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		121 859	142 939	126 160	140 301
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на финансовые условия		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		121 859	142 939	126 160	140 301
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		121 859	142 939	126 160	140 301
Дата предложения	апрель, 2018	апрель, 2018	апрель, 2018	апрель, 2018	апрель, 2018
Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		121 859	142 939	126 160	140 301
Стоимость объекта		Стоимость предложения	Стоимость предложения	Стоимость предложения	Стоимость предложения
Корректировка на торг		-9,1%	-9,1%	-9,1%	-9,1%

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./м ²		110 770	129 932	114 680	127 533
<i>Местоположение объекта</i>	пос. Московский,, д. Мешково	пос. Московский,, д. Мешково	пос. Московский,, д. Мешково, ул. Верхняя, 9А	пос. Московский,, д. Мешково, ул. Рябиновая	пос. Московский,, д. Мешково
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		110 770	129 932	114 680	127 533
<i>Функциональное назначение объекта</i>	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Корректировка на функциональное назначение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		110 770	129 932	114 680	127 533
<i>Общая площадь, м²</i>	333,9	470,0	213,0	200,0	388,0
Корректировка на площадь		1,13	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		125 170	129 932	114 680	127 533
Материал стен	пеноблоки	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка на наличие служебных построек		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб./м ²		110 150	114 340	100 918	112 229
<i>Техническое состояние объекта</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на техническое состояние		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		110 150	114 340	100 918	112 229
Скорректированная стоимость, руб./м²		110 150	114 340	100 918	112 229
Итоговое значение стоимости объекта оценки, руб./м²	109 409				

Внесение корректировок в цены аналогов.

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

1. Корректировка на площадь ЗУ

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги характеризуются различной площадью земельного участка и различной плотностью застройки.

Величина корректировки определялась в следующем порядке.

• определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади недвижимого имущества для оцениваемого объекта и объектов-аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность зданий (помещений) земельным участком.

• определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом-аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai, \text{ где:}$$

$S'o$ – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв. м/кв. м;

$S'ai$ – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога, кв. м/кв. м

Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'I * C_{зу}, \text{ где}$$

$C_{зу}$ – стоимость 1 кв. м земельного участка, определенная в разделе «Расчет стоимости земельного участка».

$$C_{зу} = 5\,336,25 \text{ руб./кв. м.}$$

Расчет величины корректировки на площадь земельного участка приведен в Таблице ниже

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь здания, кв. м	333,90	470,00	213,00	200,00	388,00
Площадь земельного участка (площади застройки), кв. м	1 200,00	2200	1900	1200	1500
$S_{зу}$, приход.на 1 кв. м недвижимости	3,59	4,68	8,92	6,00	3,87
Отклонение в обеспеченности з/у		-1,09	-5,33	-2,41	-0,27
Корректировка на размер земельного участка, руб./кв. м		-5 800,29	-28 422,43	-12 839,59	-1 451,93

2. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание).

Корректировка на торг применена на основании аналитической информации. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под руководством Лейфера Л.А.(том 4, 2016 г.) для жилой недвижимости в сделках по продаже корректировка на торг составляет 9,1%. Корректировка на торг составила -9,1 % к ценам предложения объектов сравнения (значение в пределах указанного диапазона).

3. Корректировка на дату продажи. 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 нежилых помещений. Поправка на дату продажи не применялась, т.к объект оценки и объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

4. Корректировка на правовой статус.

Оцениваемые объекты и объекты сравнения находятся в собственности у своих владельцев, так что необходимость внесения корректировки на данный параметр отсутствует.

5. Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект и подобранные объекты сравнения относятся к одному типу – жилые дома. Таким образом, данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение. Поправка на местоположение не применялась, т.к. объект оценки и объекты сравнения находятся в одном ценовом диапазоне в д. Мешково пос. Московский.

7. Корректировка на материал стен. Объект оценки построен из пеноблоков, объекты сравнения построены из кирпича. Применялась понижающая корректировка.

8. Корректировка на площадь объекта. Анализ информации, приведенной в анализе рынка, позволяет сделать вывод о том, что важным ценообразующим фактором при определении стоимости недвижимости, относящейся изначально к одному классу, является

масштаб объекта. Связано это с тем, что значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги. Кроме того, необходимо учитывать тот факт, что при увеличении объема объекта удельные затраты на его строительство снижаются. Корректировка не применялась, т.к. объекты сопоставимы по данному параметру. (Обоснование см. основные ценообразующие факторы)

9. Корректировка на тип отделки. Необходимо учесть разницу в состоянии объекта оценки и объектов-аналогов. Корректировка на состояние носит абсолютный характер. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию оцениваемого объекта на основе рыночных цен на проведение ремонтных работ. Необходимо отметить, что при подборе и описании объектов-аналогов и оцениваемого объекта, отличным считалось состояние объектов после евроремонта высокого уровня, хорошее - уровень отделки более низкий. Корректировка не применялась, все объекты с отделкой

Наличие коммуникаций. Состав коммуникаций у объекта оценки и объектов сравнения идентичен, корректировка не требуется.

Корректировки к стоимости применены последовательно: каждая последующая корректировка производится относительно стоимости, рассчитанной с учетом предшествующей корректировки.

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости объектов оценки по сравнительному подходу

Наименование показателя	Ед. изм.	Показатель
Общая площадь объекта недвижимого имущества	кв.м	333,90
Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов	руб.	109 409
Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества по сравнительному подходу с учетом ЗУ	руб.	36 531 759

Источник: расчетные данные оценщика

Согласование результатов.

Общие сведения о порядке согласования результатов

В предыдущих разделах отчета были получены результаты оценки рекомендуемой рыночной стоимости объекта, исходя из анализа всей доступной экспертам информации, относящейся к рассматриваемому объекту. Проведенные расчеты рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о рекомендуемой рыночной стоимости объекта оценки.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Поскольку к оценке рыночной стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход, при согласовании результату по сравнительному подходу будет присвоен вес равный 1 или 100%.

Таблица 12. Расчет итоговых результатов

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Результат оценки по подходу, руб.	не применялся	36 531 759	не применялся
Вес подхода, %		100%	
Рыночная стоимость недвижимого имущества по адресу: г. Москва, пос. Московский,, д. Мешково, ул. Сосновая, д. 67		36 531 800	
Рыночная стоимость жилого дома общей площадью 333,9 кв.м., кад.№ 77:17:0110113:292		30 128 300	
Рыночная стоимость земельного участка для ИЖС, кадастровый номер: 50:21:0110113:648		6 403 500	

13.1.3. Расчет рыночной стоимости квартиры с применением метода сравнения продаж.

Методика оценки

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Метод сравнительного анализа продаж учитывает:

- спрос и предложение (цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке – покупатели представляют на рынке сторону «спрос», а продавцы – «предложение»; если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению, если спрос низок, то цены снижаются);
- сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке; однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются; рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется; точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);
- замещение (замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);

- внешние факторы (внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость; так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам, отличающим оцениваемый объект от выбранных для сравнения.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

- При оценке недвижимости методом сравнения продаж была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

- Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

- В нашем случае в качестве источников информации при создании такого рода информационной базы использовались данные о продаже квартир сайтов.

Для оцениваемого объекта недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобрано 4 аналога, расчет производился по аналогам квартир стоимости 1 кв. м общей площади.

Таблица 13. Характеристики Объектов-аналогов для квартиры.

Место нахождения	Количество комнат	Эт/Этж	Рыночная стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.	Дополнительная информация	Источник
Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Сивашская ул., 7к2	3	4/17	13 900 000	74	187 837,84	Просторная и светлая квартира в хорошем состоянии, окна во двор, балкон застекленный, кухня встроенная и мебель входят в стоимость объекта, юридическое освобождение до сделки	https://www.cian.ru/sale/flat/167324672/
Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Симферопольский бул., 2А	3	15/16	13 600 000	72,2	188 365,65	Квартира с ремонтом, лоджия застеклен стеклопакетами, приличные соседи. Рядом школа, детский сад, магазины, все в пешей доступности	https://www.cian.ru/sale/flat/170437063/
Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Херсонская ул., 5К2	3	2/17	13 999 000	73	191 767,12	Квартира после ремонта, с изолированными комнатами	https://www.cian.ru/sale/flat/169326239/
Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Сивашская ул., 2К2	3	5/12	11 970 000	62	193 064,52	Современная открытая планировка: большая гостиная, две спальни, гардеробная, совмещенный с/узел	https://move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartiry_ploschadyu_82_kv_m_udal_cova_ul_3k12_2281896889/

Внесение корректировок в цены аналогов.

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- на дату предложения;
- на площадь;
- на этаж;
- на состояние отделки.
-

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

Объект оценки передается в собственность, объекты аналоги находятся в праве собственности. В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и оцениваемый объект недвижимости передается в собственность.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению оценщиков, объявленные цены продажи должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов.

В рамках настоящего Отчета корректировка на торг принята в размере 9% в сторону уменьшения к ценам предложений объектов сравнения №№1-4 (Обоснование приведено в разделе «Основные ценообразующие факторы»)

Корректировка на дату предложения

Поправка на время продажи / предложения аналогов обычно вводится на основе динамики цен для данного сегмента рынка недвижимости. Однако в данном случае за основу брались данные близкую к дате оценки. В связи с этим оценщик считает введение данной поправки нецелесообразным.

Корректировка на площадь

Корректировка не применялась, т.к объекты сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на расположение на этаже

Наибольшим спросом пользуются квартиры, расположенные на средних этажах. Квартиры, расположенные на последнем и первом этажах, имеют цену 1 кв. м площади квартиры, меньшую, чем цена 1 кв. м площади квартиры, расположенной на других этажах.

Все объекты сопоставимы, корректировка не применялась.

Местонахождение в пределах города.

Объект оценки находится в отдаленном районе города, а объекты сравнения расположены в зонах с более привлекательной инфраструктурой. Применялась понижающая корректировка для всех аналогов.

Корректировка на различие в состоянии отделки

Необходимо учесть разницу в состоянии объекта оценки и объектов-аналогов. Корректировка на состояние носит абсолютный характер. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию оцениваемого объекта на основе рыночных цен на проведение ремонтных работ. Необходимо отметить, что при подборе и описании объектов-аналогов и оцениваемого

объекта, отличным считалось состояние объектов после евроремонта высокого уровня, хорошее - уровень отделки более низкий. Корректировка применялась, ко всем аналогам, т.к состояние объектов аналогов лучше, чем состояние объекта оценки..

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости квартиры.

Характеристика объекта	Объект оценки	Объекты сравнения			
		№1	№2	№3	№4
Цена предложения 1 кв.м, руб.	?	187 837,8	188 365,7	191 767,1	193 064,5
Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Изменение в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		187 837,8	188 365,7	191 767,1	193 064,5
Корректировка на торг	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Изменение в %		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170 932,4	171 412,7	174 508,1	175 688,7
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170 932,4	171 412,7	174 508,1	175 688,7
Местоположение	г. Москва, р-н Зюзино, ул. Каховка, д. 6	Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Сивашская ул., 7к2	Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Симферопольский бул., 2А	Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Херсонская ул., 5К2	Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Сивашская ул., 2К2
Изменение в %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		170 932,4	171 412,7	174 508,1	175 688,7
Расстояние до метро	До ст. метро «Каховская» 5 мин пешком	До ст. метро «Каховская» 5 мин пешком	До ст. метро «Каховская» 5 мин пешком	До ст. метро «Каховская» 5 мин пешком	До ст. метро «Каховская» 5 мин пешком
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170 932,4	171 412,7	174 508,1	175 688,7
Тип дома	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный
Изменение в %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		170 932,4	171 412,7	174 508,1	175 688,7
Этажность	12-этажный	17-этажный	16-этажный	17-этажный	12-этажный
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170 932,4	171 412,7	174 508,1	175 688,7
Этаж расположения	1/12	4/17	15/16	2/17	5/12
Изменение в %		0,93	0,93	0,93	0,93
Скорректированная цена, руб./кв.м		158 967,2	159 413,9	162 292,5	163 390,5
Корректировка на общую площадь	64,20	74,00	72,20	73,00	62,00
Изменение в %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		158 967,2	159 413,9	162 292,5	163 390,5
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		158 967,2	159 413,9	162 292,5	163 390,5
Корректировка на наличие балкона	балкон	балкон	балкон	балкон	балкон

Характеристика объекта	Объект оценки	Объекты сравнения			
		№1	№2	№3	№4
Изменение в руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		158 967,2	159 413,9	162 292,5	163 390,5
<i>Корректировка на состояние квартиры</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>
Изменение в %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		158 967,2	159 413,9	162 292,5	163 390,5
Скорректированная цена, руб./кв.м		158 967,2	159 413,9	162 292,5	163 390,5
Валовая корректировка от цены продажи		209,00%	209,00%	209,00%	209,00%
Показатель идентичности		109,00%	109,00%	109,00%	109,00%
Весовой коэффициент		0,25000	0,25000	0,25000	0,25000
Рыночная стоимость апартаментов, руб./кв.м		161 016,0			
Рыночная стоимость квартиры, руб.		10 337 228			
Рыночная стоимость квартиры, руб. (с округлением)		10 337 000			

Согласование результатов.

Затратный подход при оценке квартиры не применялся. Доходный подход при оценке квартиры не применялся. Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже жилой недвижимости - квартир, аналогичных оцениваемой квартире, поэтому реально отражает ситуацию в данном сегменте рынка. В связи с этим оценщиками сравнительному подходу присваивается удельный вес, равный 100%.

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по состоянию на 23 апреля 2018 г. составила:

10 337 000 (Десять миллионов триста тридцать семь тысяч) рублей

13.2. Расчет рыночной стоимости транспортных средств сравнительным подходом

Сравнительный подход при оценке движимого имущества является наиболее универсальным и очевидным, а при наличии информации о ценах предложения или продаж – и наиболее приемлемым.

Расчет методом прямого сравнения продаж

Подход сравнения рыночных продаж основывается на принципах эффективно функционирующего рынка и заключается в анализе цен недавно произведенных цен сделок и цен предложения аналогичных объектов собственности для расчета наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта.

Цены, заплаченные за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта.

Этапы определения стоимости на основе подхода сравнения рыночных продаж:

1 – изучают соответствующий рынок и собирают информацию о недавних сделках с аналогичными объектами на данном рынке. Точность оценки в значительной мере зависит от количества и качества собранной информации. Когда информации достаточно, необходимо убедиться, что проданные объекты действительно сопоставимы с оцениваемым объектом по функциям и параметрам.

2 – проверяют информацию. Необходимо убедиться, прежде всего, в том, что цены не искажены какими-либо чрезвычайными обстоятельствами, сопутствующими состоявшимся сделкам, уточняют структуру цены (с учетом НДС или). Проверяют также достоверность информации о дате сделки, физических и других характеристиках аналога.

3 – сравнивают оцениваемый объект с каждым из аналогичных объектов и выявляют отличия по элементам сравнения (по дате продажи, потребительским характеристикам, местоположению, наличию дополнительных элементов и т. д.). Все различия должны быть зафиксированы и учтены.

4 – рассчитывают стоимость данного объекта, анализируя цены аналогов и внося в эти цены соответствующие поправки с тем, чтобы определить, за сколько он мог быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Методы подхода сравнения рыночных продаж используются, как правило, для оценки объектов массового и серийного производства при наличии достаточного количества достоверной информации о сделках купли-продажи или ценах предложений.

Методы подхода сравнения продаж:

- метод прямого сравнения продаж;
- метод аналогового сравнения продаж;
- метод процента восстановительной стоимости.

В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнения продаж. Этот метод применялся при оценке объектов, имеющих достаточно хорошо развитый вторичный рынок с достаточным количеством информации о продажах или предложениях к продаже бывших в употреблении аналогов имущества, схожих с оцениваемым по назначению, комплектности, производительности, мощности, весу и т.д.

Данный метод основывается на определении статистическим выборочным методом рыночной стоимости транспортного средства данной марки, аналогичного возраста и пробега на вторичном рынке транспортных средств на дату оценки в месте оценки. В качестве исходной информации для определения рыночной стоимости могут быть использованы данные торгующих организаций (автомагазинов, дилеров, автосалонов, автоцентров и т.д.), осуществляющих продажу транспортных средств, периодических и справочных изданий, органов государственной статистики и т.д.

Сбор информации об аналогах оцениваемого объекта.

С целью выявления аналогов был осуществлен сбор информации о предложениях продажи аналогичных объектов. При подборе аналогов в первую очередь учитывалась дата предложения, модель и состояние.

В результате анализа вторичного рынка автомобилей, сходных с оцениваемым объектом, было выявлено по 3 аналога, описание их представлено в таблицах ниже.

Таблица 15. Описание аналогов для MAN TGM 15.280.

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Модель	MAN TGM 15.280	MAN TGM	MAN TGM	MAN TGM
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Год изготовления	2008	2011	2009	2007
Возраст, лет	10	7	9	11
Пробег, тыс. км	193	387	880	810
Омега	0,9825	1,3175	2,65000	2,5750
Износ %	85,0	79,0	92,9	92,4
Стоимость, руб...	-----	4 550 000	2 000 000	1 980 000
Источник информации		Интернет сайт https://auto.ru/trucks/used/sale/man/tgm/15072765-cf235338/?geo_id=225	Интернет сайт https://auto.ru/trucks/used/sale/man/tgm/15094256-ccc19a8f/?geo_id=225	Интернет сайт https://auto.ru/trucks/used/sale/man/tgm/10533580-d1a2110e/?geo_id=225

Таблица 16. Описание аналогов для Mercedes-Benz ATEGO 1524L

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Модель	Mercedes-Benz ATEGO 1524L	Mercedes-Benz ATEGO 1524L	Mercedes-Benz ATEGO 1524L	Mercedes-Benz ATEGO 1524L
Состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Год изготовления	2008	2008	2010	2009
Возраст, лет	10	10	8	9
Пробег, тыс. км	687	509	320	360
Омега	2,274	1,918	1,36	1,53
Износ %	89,7	85,3	74,3	78,3
Стоимость, руб...	-----	1 970 000	2 990 000	2 800 000
Источник информации		Интернет сайт https://auto.ru/trucks/used/sale/mercedes/atego/15076219-0017952e/	Интернет сайт https://auto.ru/trucks/used/sale/mercedes/atego/15077231-616e9fd3/	Интернет сайт https://auto.ru/trucks/used/sale/mercedes/atego/10631968-042b94aa/

Таблица 17. Описание аналогов для Mercedes-Benz СПРИНТЕР 311 CDI

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Модель	Mercedes-Benz СПРИНТЕР 311 CDI	Mercedes-Benz СПРИНТЕР 311	Mercedes-Benz СПРИНТЕР 311	Mercedes-Benz СПРИНТЕР 311
Состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Год изготовления	2001	2000	2002	2000
Возраст, лет	17	18	16	18
Пробег, тыс. км	100	350	265	446,436
Омега	1,73	2,32	1,97	2,512872
Износ %	85,0	90,2	86,1	91,9
Стоимость, руб...	-----	280 000	300 000	325 000
Источник информации		Интернет сайт https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/mercedes/sprinter/10255760-0c8b7566/	Интернет сайт https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/mercedes/sprinter/15133768-349a7fc0/	Интернет сайт https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/mercedes/sprinter/15070387-c6dc933c/

В той мере, в какой оцениваемая собственность отличается от сопоставимой, в цену последней необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за сколько она могла бы быть продана, если бы обладала теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

Поправки, влияющие на цену транспортного средства :

- Время
- Модель
- Условия продажи
- Состояние
- Износ

Комментарии к вводимым корректировкам

1.Корректировка на торг Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости и активности рынка аналогичных объектов и может варьироваться от 3 до 15%, чем меньшим спросом пользуются аналогичные объекты, тем выше данное значение. В данном случае скидка составит в среднем 10%. Поправка на торг определялась на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга ООО «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО)» № 16, 2015 г таблицу 4.3.1, стр. 33

2.Корректировка на дату продажи. В данном случае между датой предложения аналогов и датой оценки промежуток незначительный. Корректировка не применяется.

3.Условия продажи рыночные у всех аналогов.

4.Корректировка на износ

Под физическим износом понимается снижение полезности и стоимости машин и оборудования из-за ухудшения их физического состояния, потери естественных свойств в результате эксплуатации и природного воздействия. Физический износ рассчитывался с учетом возраста и пробега транспортного средства по формуле:

$$Иф=100*(1-e^{-\Omega}), \text{ где}$$

e – основание натуральных логарифмов, $e \cong 2,72$,

Ω (Омега)- функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации.

В соответствии с Методикой Ω для различных транспортных средств рассчитывается по формуле (см. «Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом их технического состояния -Р-03112194-0376-98», таблица №2, стр. 19). Для различных типов автомобилей она имеет разный вид.

Фактический возраст автомобиля определялся на основании технического паспорта. Пробег определялся на основании данных, предоставленных заказчиком. Возраст и пробег аналогов определялся на основании данных, опубликованных продавцами. $ОМЕГА = 0,05 \times T + 0,0025 \times L$

T ф - фактический возраст автомобиля, лет;

L ф – фактический пробег, тыс. км.

Таблица 18. Параметрическое описание функции Ω для различных видов транспортных средств.

№	Вид транспортного средства	Вид зависимости
1	Легковые автомобили отечественные	$0,07 * Tф + 0,0035 * Lф$
2	Грузовые бортовые автомобили отечественные	$0,1 * Tф + 0,003 * Lф$
3	Тягачи отечественные	$0,09 * Tф + 0,002 * Lф$

№	Вид транспортного средства	Вид зависимости
4	Самосвалы отечественные	$0,15 * T_{\phi} + 0,0025 * L_{\phi}$
5	Специализированные отечественные	$0,14 * T_{\phi} + 0,002 * L_{\phi}$
6	Автобусы отечественные	$0,16 * T_{\phi} + 0,001 * L_{\phi}$
7	Легковые автомобили европейского пр-ва	$0,05 * T_{\phi} + 0,0025 * L_{\phi}$
8	Грузовые автомобили зарубежного производства	$0,09 * T_{\phi} + 0,002 * L_{\phi}$

Также физический износ можно определять экспертным путем, согласно шкале корректировок:

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	Износ, %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0- 10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объёмами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10-30
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объёмами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта	Хорошее	20-40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объёмами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40-60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60-75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объёме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

5. Корректировка на различие в технических характеристиках не применялась т.к. аналоги и объект оценки сопоставимы по данному параметру.

6. Оценщик на основе информации, полученной от Заказчика, которую считает достоверной, делает вывод, что транспортное средство Mercedes-Benz ATEGO 1524L находится в неудовлетворительном состоянии. Корректировка на состояние применялась к нему т.к. подобранные аналоги в хорошем состоянии, а оцениваемому транспорту необходим ремонт. Корректировка на техническое состояние рассчитана стоимость затрат на ремонт:

Таблица 19.

Наименование работ	Стоимость работ, руб.	источник информации
Стоимость двигателя	150 000	https://www.avito.ru/moskva/zapchasti_i_aksessuary/dvigatel_mercedes_atego_mercedes_atego_1287365387
Снятие и установка.	83 200	https://mercedes.gdr-service.ru/mercedes-atego/
ИТОГО стоимость ремонта, руб.	159 700	

Таким образом, стоимость ремонта транспортного средства равна 19 700 рублей.

Результаты расчета стоимости устранения отказов, неисправностей и эксплуатационных дефектов транспортного средства действительны для условий товарных рынков транспортных средств, запасных частей к транспортным средствам, материалов для ремонта, а также услуг по ремонту транспортных средств в границах Московского региона (Москва и Московская область).

Итоговое значение рыночной стоимости рассчитывалось как среднеарифметическое всех значений, учитывая их довольно большое сходство.

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости автомобиля MAN TGM 15.280 с помощью сравнительного подхода.

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость, руб.	4 550 000	2 000 000	1 980 000
Корректировка на торг	-14%	-14%	-14%
Скорректированная цена, руб	3 913 000	1 720 000	1 702 800
Корректировка на дату	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб	3 913 000	1 720 000	1 702 800
Корректировка на модель	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб	3 913 000	1 720 000	1 702 800
Корректировка на общее состояние	1	1	1
Скорректированная цена, руб	3 913 000	1 720 000	1 702 800
Износ %	79,00	92,35	92,65
Корректировка на износ	0,7143	1,9599	2,0399
Итоговая скорректированная цена, руб	2 795 000	3 370 983	3 473 470
Коэффициент вариации, %	9%		
Количество корректировок	3	3	3
Удельный вес по количеству корректировок	0,3550	0,3251	0,3198
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб	3 199 274		
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	38,57%	68,55%	75,43%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	0,3944	0,3122	0,2934
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб	3 173 912		
Итого рыночная стоимость, руб	3 186 600		

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости автомобиля Mercedes-Benz ATEGO 1524L с помощью сравнительного подхода.

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость, руб.	1 970 000	2 990 000	2 800 000
Корректировка на торг	-14%	-14%	-14%
Скорректированная цена, руб	1 694 200	2 571 400	2 408 000
Корректировка на дату	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб	1 694 200	2 571 400	2 408 000
Корректировка на модель	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб	1 694 200	2 571 400	2 408 000

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на общее состояние	159 700	159 700	159 700
Скорректированная цена, руб	1 534 500	2 411 700	2 248 300
Износ %	85,31	74,33	78,35
Корректировка на износ	0,7005	0,4009	0,4752
Итоговая скорректированная цена, руб	1 074 875	966 892	1 068 413
Коэффициент вариации, %	4%		
Количество корректировок	3	3	3
Удельный вес по количеству корректировок	0,3272	0,3446	0,3282
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб	1 035 547		
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	45,44%	67,66%	61,84%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	0,3701	0,3066	0,3232
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб	1 039 677		
Итого рыночная стоимость, руб	1 037 600		

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости автомобиля Mercedes-Benz СПРИНТЕР 311 CDI с помощью сравнительного подхода.

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость, руб.	280 000	300 000	325 000
Корректировка на торг	-14%	-14%	-14%
Скорректированная цена, руб	240 800	258 000	279 500
Корректировка на дату	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб	240 800	258 000	279 500
Корректировка на модель	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб	240 800	258 000	279 500
Корректировка на общее состояние	1	1	1
Скорректированная цена, руб	240 800	258 000	279 500
Износ %	90,17	86,05	91,90
Корректировка на износ	1,5264	1,0756	1,8510
Итоговая скорректированная цена, руб	367 545	277 505	517 368
Коэффициент вариации, %	22%		
Количество корректировок	3	3	3
Удельный вес по количеству корректировок	0,3419	0,3806	0,2775
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб	374 843		
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	31,27%	7,50%	59,19%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	0,3404	0,4617	0,1979
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб	355 617		
Итого рыночная стоимость, руб	365 200		

Согласование результатов.

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Основываясь на двух подходах к оценке (сравнительном и затратном), оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер оцениваемого имущества, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Сравнительный подход

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это подход, базирующийся, на рыночных ценах имущества;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке.

Учитывая вышесказанное, сравнительному подходу целесообразно присвоить весовой коэффициент 100%.

Затратный подход не применялся

14. Итоговое заключение о рыночной стоимости.

Учитывая все факты, а также ограничения, допущения и предположения, указанные в соответствующих разделах отчета, и основываясь на результатах, примененных в настоящем анализе подходах и методах оценки, Оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Неделько Эдуарду Васильевичу по состоянию на 23 апреля 2018 г. с учетом округления, составила:

**51 458 200 (Пятьдесят один миллион четыреста пятьдесят восемь тысяч двести),
в том числе:**

Жилой 2-х этажный дом, общей площадью 333,9 кв. м, расположенный на земельном участке, общей площадью 1 200 кв. м, по адресу: г. Москва, пос. Московский, д. Мешково, ул. Сосновая, д. 67	36 531 800
Квартира, назначение жилое, общей площадью 64,2 кв.м, этаж 1, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Зюзино, ул. Каховка, д. 6, кв.2	10 337 000
Автомобиль MAN TGM 15.280, идентификационный номер WMAN16ZZ28Y209117	3 186 600
Автомобиль Mercedes-Benz ATEGO 1524L, идентификационный номер WDB97027711397554	1 037 600
Автомобиль Mercedes-Benz СПРИНТЕР 311 CDI, идентификационный номер WDB9036621R261372	365 200

Оценщик

О.В. Крамаренко

14 мая 2018 г.

15. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают следующее:

- все факты, изложенные в настоящем отчёте, нами проверены;
- приведённые анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего отчёта, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчёта владельцами оцененной оценщиком недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- аналитические исследования, выводы и заключения, а также настоящий отчет выполнены в соответствии с требованиями, изложенными в следующих документах: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ; Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Стандарты оценки саморегулируемой организации ООО «РОО».

Оценщик

О.В. Крамаренко

16. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ЛИТЕРАТУРА

Нормативные акты:

Конституция РФ;
Гражданский кодекс Российской Федерации;
Налоговый кодекс Российской Федерации;
Закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

Стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки - "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки - "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297.

Федеральный стандарт оценки - "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Минэкономразвития от 25.09.2014г. № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО "ДСО"

Научная литература:

Александров В.Т. "Ценообразование в строительстве".-СПб: Питер, 2001.- 352с.: ил.-(Серия "Ключевые вопросы")

Иванова Е.Н., Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – М: КРОНУС, 2008, стр. 163.

Григорьев В. В. "Оценка и переоценка основных фондов", г. Москва, Инфра-М, 1997 г.;

Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;

Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.;

Д. Фридман, Н. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.

Оценка недвижимости /ФА при Правительстве РФ, ИПО/Москва "Финансы и статистика", 2002, стр. 226.

Источники нормативных и методических данных:

Табакова С.А., Дидковский В.М., Дидковская А.В. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2011 г. (в ценах на 01.01.2011 г.);

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". КО-ИНВЕСТ®

Информационно-аналитические материалы:

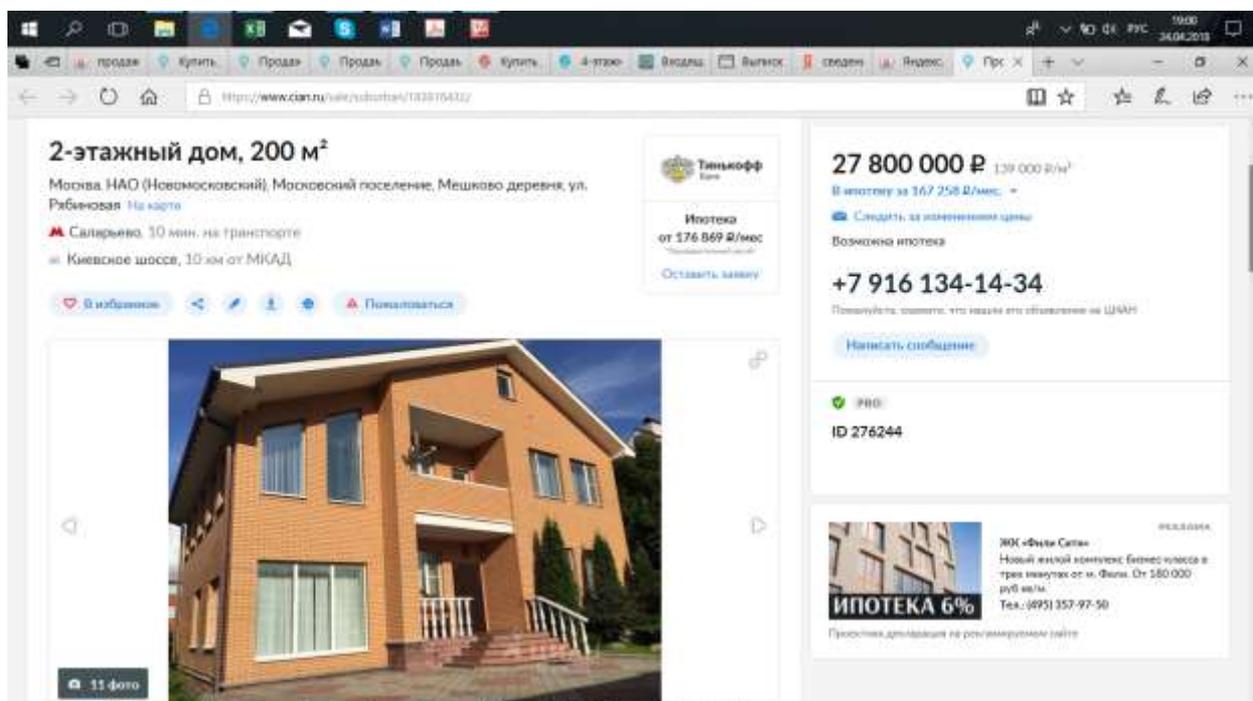
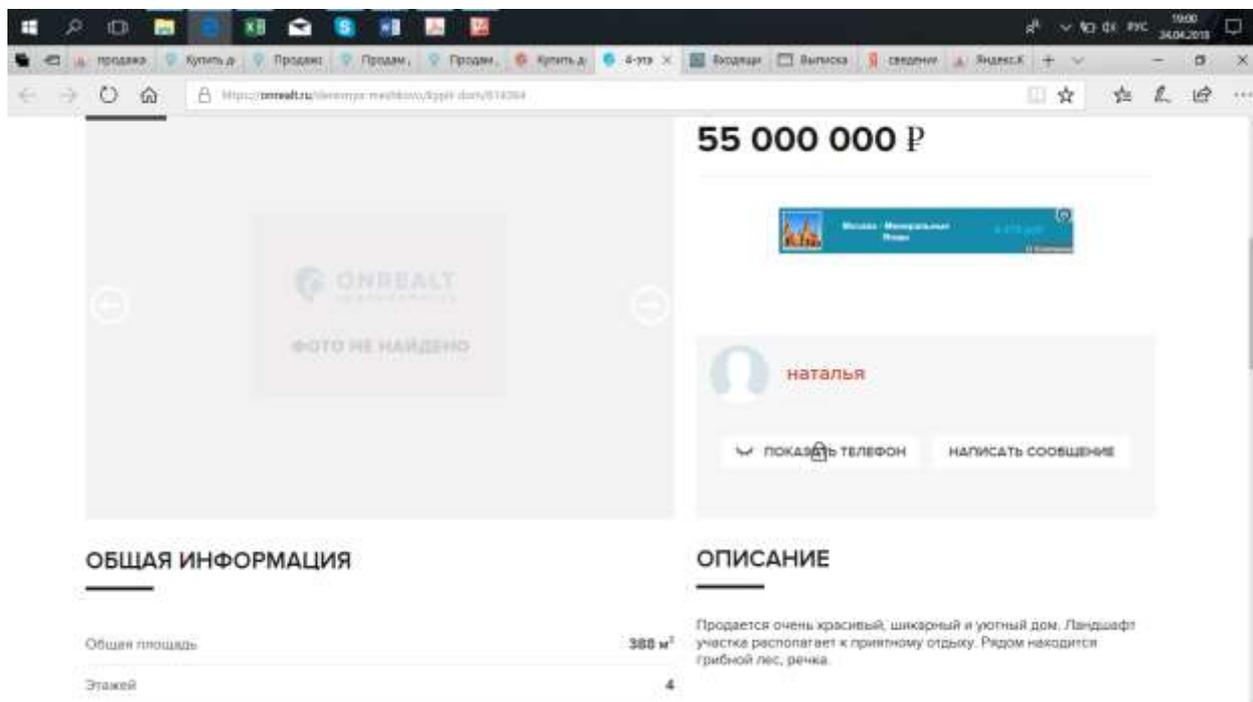
<http://finanalisis.ru>

<http://guide.moscow.ru/>

<http://pansion.ru>
<http://ru.wikipedia.org>
<http://www.bishelp.ru>
<http://www.business-magazine.ru>
<http://www.domzankad.ru>
<http://www.economy.gov.ru/>
<http://www.google.ru/>
<http://www.investconsult.biz>
<http://www.irn.ru/>
<http://www.kommersant.ru/>
<http://www.kpdd.ru>
<http://www.kupizemli.ru>
<http://www.landestate.ru>
<http://www.m-2.ru/>
<http://www.mir-n.ru>
<http://www.otdihinfo.ru>
<http://www.rentlist.ru>
<http://www.yandex.ru/>
<http://www.zem.ru>
<http://www.zemer.ru>

17. ПРИЛОЖЕНИЯ

17.1 Материалы интернет ресурсов и печатных изданий, использованные для анализа рынка и проведения оценки Аналоги для дома



https://www.cian.ru/sale/suburban/181961702/

3-этажный дом, 213 м²

Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Мешково деревня, ул. Верный, 9А [На карте](#)

- ▲ Саларьево, 10 мин. на транспорте
- ▲ Румянцево, 15 мин. пешком
- ▲ Тропарево, 20 мин. пешком
- Киевское шоссе, 15 км от МКАД

[В избранном](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



29 фото

Тинькофф Банк

Ипотека от 232 220 ₽/мес

[Оставить заявку](#)

36 500 000 ₽ 171 362 ₽/м²

В ипотеку за 219 603 ₽/мес. [➔](#)

[Следить за изменением цены](#)

Возможна ипотека

+7 903 744-33-31

Пожалуйста, помните, что вы видите это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

ID 12889101

ВЫДАЧА КРЕДИТОВ!

ЖК «Отрада»

Ключи уже этой весной! Бизнес в подарок! 5 мин до м. Митино. Рядом все инфраструктура для семьи и отдыха. Тел.: (495) 320-05-99

Прокладка дистанция на рассмотренном сайте

https://www.cian.ru/sale/suburban/173889751/

Коттедж, 470 м²

Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Мешково деревня [На карте](#)

- ▲ Румянцево, 10 мин. пешком
- ▲ Рязань, 10 мин. на транспорте
- Киевское шоссе, 6 км от МКАД
- Рублево-Успенское шоссе, 15 км от МКАД

[В избранном](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



26 фото

Тинькофф Банк

Ипотека от 381 732 ₽/мес

[Оставить заявку](#)

60 000 000 ₽ 127 660 ₽/м²

В ипотеку за 415 908 ₽/мес. [➔](#)

[Следить за изменением цены](#)

+7 968 930-69-50

Пожалуйста, помните, что вы видите это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

№60

ID 11231

ЖК «Среда» от PSN Group

5 мин. пешком от МЦД! Новогорская. Распорочка 0%. Ипотека от 7,4%. Квартиры с отделкой от 6,5 млн рублей! Тел.: (495) 304-38-81

Прокладка дистанция на рассмотренном сайте

Аналоги для земельного участка

Участок, 10 сот.

Москва НАО (Новомосковский), Московский поселение, Мешково деревня На карте

▲ Юго-Западная, 10 мин. на транспорте ▲ Румянцево, 5 мин. на транспорте
 = Киевское шоссе, 10 км от МКАД

Тинькофф Банк
 Ипотека от 36 583 ₽/мес
 Оставить заявку

5 750 000 ₽ 375 000 ₽/сот.
 Следить за изменением цены
 +7 985 786-15-95
 Показать, почему это лучше, чем обычно на ЦИАН

Написать сообщение

ИПБО
 ID 278562

Жилая комплекс «Воробьев Двор»
 Премьер-класс. Скидки до 12% на ограниченный объем! Выданы ключи! 03-214.
 Тел.: (495) 357-96-36
 Просмотр фотографий на специализированном сайте



4 фото

ЦИАН ID 18516

Участок, 13,4 сот.

Москва НАО (Новомосковский), Московский поселение, Мешково деревня На карте

▲ Саларьево, 10 мин. на транспорте
 = Киевское шоссе, 12 км от МКАД = Боровское шоссе, 15 км от МКАД

Тинькофф Банк
 Ипотека от 54 079 ₽/мес
 Оставить заявку

8 500 000 ₽ 634 328 ₽/сот.
 Следить за изменением цены
 +7 906 707-70-30
 Показать, почему это лучше, чем обычно на ЦИАН

ИПБО
 ID 18516

Иград – ЖК «Ваша жизнь, 69А»
 От 30,1 млн р. Рядом с Университетом. Окнами 24/7. Ипотека 6%. Две б/б напольные Паркин. Панорамные виды
 Тел.: (495) 306-08-04
 Просмотр фотографий на специализированном сайте



11 фото

ЦИАН ID 18516

Участок, 6 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Мешково деревня. На карте

Саларьево, 10 мин. на транспорте

Киевское шоссе, 10 км от МКАД

3 500 000 ₽ + 583 333 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 985 123-10-06

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЮСБИТ

Написать сообщение

Источка от 22 268 ₽/мес

Оставить заявку

0 избранных

5 фото



Наталья Кузнецова

Частный наладчик

30 избранных

Жилый комплекс «Воробьи Дачи»

Премиум-класс. Скидки до 12% на индивидуальный объект! Выделен ключи! 03-214. Тел.: (495) 357-95-36

Привлеките покупателей на рекламном сайте

Участок 12 сот. (ИЖС) 6 380 000 ₽

Константин 8 925 485-75-98 Написать сообщение

Расстояние до города 9 км, Площадь: 12 сот.

Адрес: Москва, Московский поселение, д. Мешково, район Московский.

Скрыть карту



Новая Москва, в 9 километрах от МКАД по Киевскому шоссе. До станции метро Саларьево - 10 минут транспортом. Автобусная остановка в пешей доступности / 10 минут пешком! Парковка на месте - асфальт ГИМК

ИМЕЮТСЯ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. ПРОКОНСУЛЬТИРУЙТЕСЬ СО СПЕЦИАЛИСТОМ

Отделка коттеджей «Под ключ» ЖМИ

house.fundatlet.ru

Отделка Коттеджей Без Предоплаты!

ligaremonta.rf

Аналоги для квартиры

3-комн. квартира, 74 м²

Москва ЮЗАО, р-н Зюзино, Сивашская ул. 7к2 [На карте](#)

А Нахимовский проспект, 5 мин. пешком А Каховская, 10 мин. пешком
А Севастопольская, 11 мин. пешком

[В избранное](#) [Показать](#)



32 фото

Тинькофф
Ипотека
от 64 906 ₽/мес
[Оставить заявку](#)

13 900 000 ₽ \uparrow 187 838 ₽/м²
Ипотека за 76 136 ₽/мес. \rightarrow
[Следить за изменением цены](#)
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 926 604-34-64
+7 926 339-91-58

Помните, помните, что такое это объявление на ЦИАН

ИД 12577524

15%
ЗЛЫТНЫЕ КВАРТИРЫ
В ХАМОВНИКАХ

ЖК «Садомы Киргали»
Элитные квартиры в Хамовниках.
Только в апреле! Скидка до 15%!
Собственные пруд и парк. Идеальные
локалы.
Тел.: (499) 312-28-70
Прямые договоры на официальном сайте

3-комн. квартира, 72,2 м²

Москва ЮЗАО, р-н Зюзино, Сивашская ул. 2А [На карте](#)

А Нахимовский проспект, 5 мин. пешком А Нагорная, 17 мин. пешком
А Варшавская, 18 мин. пешком

[В избранное](#) [Показать](#)



20 фото

Тинькофф
Ипотека
от 63 505 ₽/мес
[Оставить заявку](#)

13 600 000 ₽ \uparrow 188 366 ₽/м²
Ипотека за 74 492 ₽/мес. \rightarrow
[Следить за изменением цены](#)
Альтернатива, возможна ипотека

+7 910 418-09-61

Помните, помните, что такое это объявление на ЦИАН

[Написать объявление](#)

Светлана Анисимова
Частный маклер
15 объявлений

43%

ЖК Ресурсы
Видны класс! ЖК в 1 км. от
Третьего парка! От 4,3 млн руб.
Ипотека от 5%. Авторская архитектура,
вся инфраструктура в комплекте,
дизайнерские лобби.
Тел.: (495) 357-04-99
Прямые договоры на официальном сайте

3-комн. квартира, 73 м²
 Москва, ЮЗАО, р-н Электрон, Космодемьянская ул., 5К2 На карте
 Новые Черемушки, 10 мин. на транспорте
 Калужская, 10 мин. на транспорте Кавовская, 10 мин. на транспорте

Тинькофф Банк
 Ипотека от 65 368 ₽/мес
 Оставить заявку

13 999 000 ₽ 191 767 ₽/м²
 В ипотеку за 76 670 ₽/мес. +
 Следи за изменением цены
 Альтернатива, возможна ипотека

+7 495 225-25-25
 +7 963 630-77-99
 Показать, описать, что такое это объявление на ЦИАН

ИП
 Стержасова Елена
 ИП СТ партнерка

РЕКЛАМА
 Клубный дом бизнес-класса Уют
 Апартаменты бизнес-класса в 600 м от
 м. Новые Черемушки, парковка,
 окна/панорама/терраса
 Тел.: (495) 401-70-70
 Проектная декларация на рассмотрении сайте



18 фото

3-комн. квартира, 62 м²
 Москва, ЮЗАО, р-н Электрон, Сивашская ул., 2К2 На карте
 Нахимовский проспект, 4 мин. пешком Кавовская, 16 мин. пешком
 Севастопольская, 18 мин. пешком

Тинькофф Банк
 Ипотека от 55 894 ₽/мес
 Оставить заявку

11 970 000 ₽ 193 065 ₽/м²
 В ипотеку за 65 564 ₽/мес. +
 Следи за изменением цены
 Альтернатива, возможна ипотека

+7 963 693-41-11
 Показать, описать, что такое это объявление на ЦИАН

ИП
 ID 26175

РЕКЛАМА
 ВЫДАЧА
 КЛИЕНТ!
 ЖК «Отрада»
 Ключи уже этой весной! Бизнес в
 подходе! 3 мин до м. Митино. Рядом все
 удобства для семьи и отдыха.
 Тел.: (495) 320-05-88
 Проектная декларация на рассмотрении сайте



16 фото

3-комн. квартира, 66 м²
 Москва ЮЗАО, р-н Зюзино, Азовская ул., 25К2 [На карте](#)
 М. Севастопольская, 2 мин. пешком М. Варшавская, 17 мин. пешком

12 900 000 Р 195 455 Р/м²
 Ипотеку за 70 650 Р/мес. [Следить за изменением цены](#)
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 926 520-16-78
+7 499 674-00-42
 Показать, сколько это значит для объявления на ЦИАН

Ипотека от 60 237 Р/мес. [Оставить заявку](#)

МГСН-отдел продаж
 Агентство недвижимости
 183 объявления

Город на реке Тушино-2018
 Квартиры с видом на реку от 6,8 млн!
 Зеленый полуостров в Москве! 5 мин. от м. Старта.
 Тел.: (495) 250-01-03

Аналоги для авто

Продажа MAN TGM в Томске 2 500 000 Р [Купить грузовые ИЖИ. Цена](#)

Продавец: **Сергей (частное лицо)**
 Адрес осмотра: **Томск** [Написать](#) +7 913 816-83-13

Год выпуска	2008
Пробег	110 000 км
Кузов	Фургон
Цвет	Белый
Двигатель	0.01 л / 240 л.с. / дизель
Грузоподъемность	10 000 кг
Коробка	Механическая
Тип кабины	2-х местная с 1 спальным
Подвеска кабины	Пневматическая
Подвеска шасси	Рессорно-пневмо
Колесная ф-та	4x2
Класс выхлопа	4
Класс выхлопа	EURO
Рем.	Львад

СТАРТ ПРОДАЖ

Продажа MAN TGM в Дзержинске 2 000 000 Р

№ 15094256 22 марта 870 (12 заявок)

Продавец: **Ю32681324** (частное лицо)
Адрес осмотра: **Дзержинск**

Написать +7 920 018-05-18

Год выпуска: **2009**
Пробег: **880 000 км**
Кузов: **Термокузов**
Цвет: **Синий**
Двигатель: **6.9 л / 280 л.с. | дизель**
Грузоподъемность: **10 000 кг**
Коробка: **Механическая**
Тип кабины: **2-х местная с 1 спальным**
Подвеска кабины: **Механическая**
Подвеска шасси: **Рессора-рессора**
Колесная ф-ля: **4x2**
Класс выхлопа: **3**
EURO
Руль: **Левый**
Состояние: **Не требует ремонта**




Продажа MAN TGM в Казани 1 980 000 Р

№ 10532580 7 декабря 2017 2221 (10 заявок)

Продавец: **Авто** (частное лицо)
Адрес осмотра: **Казань, проспект Победы**

Написать +7 987 290-69-46

Год выпуска: **2007**
Пробег: **810 000 км**
Кузов: **Тент**
Цвет: **Красный**
Двигатель: **6.8 л / 290 л.с. | дизель**
Грузоподъемность: **10 000 кг**
Коробка: **Механическая**
Тип кабины: **2-х местная с 1 спальным**
Подвеска кабины: **Пневматическая**
Подвеска шасси: **Пневматическая**
Колесная ф-ля: **4x2**
Класс выхлопа: **4**
EURO
Руль: **Левый**
Состояние: **Не требует ремонта**
Техника: **Резиновые**




Продажа Mercedes-Benz Atego в Красногорске 1 970 000 Р ^{2 120 000 Р} ^{180 000 Р}

№ 19076219 14 марта 1988 (29 месяцев)

Продавец: Александр (частное лицо) Написать +7 926 830-60-38

Адрес осмотра: Красногорск, метро Митино

Год выпуска: 2008
 Пробег: 509 000 км
 Кузов: Бортовой грузовик
 Цвет: Синий
 Двигатель: 4.8 л / 218 л.с. / дизель
 Г.подъемность: 5 530 кг
 Коробка: Механическая
 Тип кабины: 2-х местная с 1 спальным
 Подвеска кабины: Механическая
 Подвеска шасси: Рессора-пневмо
 Колесная ф-ля: 4x2
 Класс выхлопа: 4
 EURO: EURO
 Руль: Правый
 Рентген: На стандартном




Продажа Mercedes-Benz Atego в Москве 2 999 000 Р ^{3 120 000 Р} ^{120 000 Р}

№ 19077231 17 апреля 2047 (32 месяца)

Продавец: 78alex.78 (частное лицо) Написать +7 916 500-05-76

Адрес осмотра: Москва и Московская область

Год выпуска: 2010
 Пробег: 320 000 км
 Кузов: Тент
 Цвет: Желтый
 Двигатель: 4.8 л / 218 л.с. / дизель
 Г.подъемность: 5 000 кг
 Коробка: Автоматическая
 Тип кабины: 2-х местная с 1 спальным
 Подвеска кабины: Пневматическая
 Подвеска шасси: Рессора-пневмо
 Колесная ф-ля: 4x2
 Класс выхлопа: 5
 EURO: EURO
 Руль: Правый
 Рентген: На стандартном




Продажа Mercedes-Benz Atego в Воронеже 2 800 000 Р +100 000 Р

№ 10831968 5 февраля 1501 (10 страниц)

Продавец: Максим (частное лицо) Адрес осмотра: Воронеж

Написать +7 820 451-46-38

Год выпуска: 2009
 Пробег: 360 000 км
 Кузов: Фургон
 Цвет: Зеленый
 Двигатель: 4.5 л / 218 л.с. / дизель
 Грузоподъемность: 7 000 кг
 Коробка: Механическая
 Тип кабины: 2-х местная без спального
 Подвеска шасси: Рессора-пневмо
 Колесная ф-ля: 4x2
 Класс выхлопа EURO: 4
 Руль: Левый
 Состояние: Не требует ремонта
 Таможня: Растаможен



Купите грузовые авто. Цена

БИЗНЕС-КЛАСС
ПО ЦЕНЕ КОМФОРТА

УИТ *Ульянов*

СТАРТ ПРОДАЖ

ИСТОРИЯ НА ТВОЕЙ СТОЛЕ
ПРОДАЖ ДОМАШНИЙ КОМФОРТ НА САМЫХ МОЩНЫХ

Продажа Mercedes-Benz Sprinter в Москве 280 000 Р

№ 10350760 8 августа 2017 6400 (30 страниц)

Продавец: Алексей (частное лицо) Адрес осмотра: Беговая, Хорошее, Москва

Написать +7 916 765-33-99

Год выпуска: 2000
 Пробег: 350 000 км
 Кузов: Цельнометаллический фургон
 Цвет: Золотой
 Двигатель: 2.2 л / 109 л.с. / дизель
 Грузоподъемность: 950 кг
 Коробка: Механическая
 Привод: Задний
 Руль: Левый
 Состояние: Не требует ремонта
 Таможня: Растаможен
 Тарг: Возможен
 Обмен: Рассмотрю варианты



Купите новый УАЗ Профи

СКИДКИ ДО 7%!

ЖК «НЕКРАСОВКА»

КВАРТИРА В МОСКВЕ

ОТ **4,2** МЛН РУБ.

ДОМА ПОСТРОЕНЫ

2 МИНУТ ДО МЕТРО

ТАЖИИ. СТОИЛИК. «НЕКРАСОВКА»

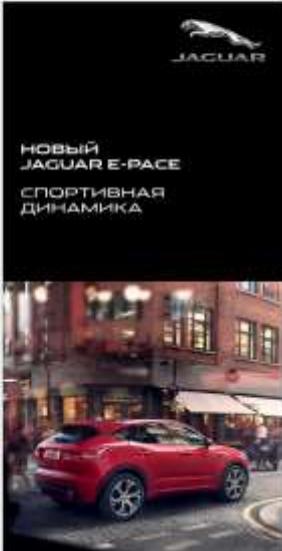
Гаск

Продажа Mercedes-Benz Sprinter во Владимире 300 000 Р

№ 19133760 7 марта 1227 (34 оценки) [Купить новый УАЗ Профи](#)

Продавец: **михаил (частное лицо)** [Написать](#) +7 903 831-19-31
 Адрес осмотра: **Владимир, ул. Н.Дуброве**

Год выпуска	2002
Пробег	265 000 км
Кузов	Цельнометаллический фургон
Цвет	Белый
Двигатель	2.2 л / 109 л.с. / дизель
Грузоподъемность	1 500 кг
Коробка	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Таможен	Растаможен
Объем	Не интересует

Продажа Mercedes-Benz Sprinter в Балашихе 325 000 Р

№ 15070387 12 марта 1299 (17 оценки) [Купить новый УАЗ Профи](#)

Продавец: **Павел (частное лицо)** [Написать](#) +7 926 417-41-66
 Адрес осмотра: **Балашиха, Железнодорожный**

Год выпуска	2000
Пробег	446 436 км
Кузов	Цельнометаллический фургон
Цвет	Белый
Двигатель	2.2 л / 109 л.с. / дизель
Грузоподъемность	800 кг
Коробка	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Таможен	Растаможен
Объем	Не интересует
VIN	WDB90266*1R****89




17.2 Документы оценщиков



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Крамаренко Оксана Валентиновна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4608 № 538420, выдан 31.03.2009г.

Отделением УФМС России по Московской обл. в гор. Реутове

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 06 » июня 2008г., регистрационный № 004558

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 08 » июня 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0024000 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFAVS)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Крамаренко Оксаны Валентиновны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Крамаренко Оксана Валентиновна является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 004558

« 06 » июня 2008г.

Дата выдачи « 25 » июня 2014г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



[Handwritten signature]
С.А. Табакова

РОСГОССТРАХ



www.RGS.ru
0530 БИЛЛИОН, МЕГАФОН, МТС
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ

ДОГОВОР (ПОЛИС) № 6/18/134/803 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Россия, г. Москва

12 апреля 2018 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя департамента по работе с ключевыми клиентами Центра по работе с ключевыми клиентами Блока корпоративного страхования Токарева Владимира Александровича, действующего на основании доверенности №274-Д от 18 января 2018 г., с одной стороны, и

Крамаренко Оксана Валентиновна, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «настоящий Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 12 апреля 2018 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к настоящему Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в настоящем Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в настоящем Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в настоящем Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом настоящего Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком 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.

В целях настоящего Договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

В целях настоящего договора действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, должно быть допущено в пределах срока с «10» апреля 2018 г. по «12» апреля 2019 г.

Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия настоящего Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения настоящего Договора страхования, но не более трех лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям.	3 000 000,00
4.2. Страховая сумма по настоящему Договору страхования в целом:	3 000 000,00
4.3. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	3 000 000,00

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

4 500,00 (четыре тысячи пятьсот) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования:

с 0.00 часов 13 апреля 2018 г. по 23 часа 59 минут 12 апреля 2019 г.

7.2. Период страхования начинается в 00 часов 00 минут дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора страхования как начало срока действия настоящего Договора страхования, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23 часов 59 минут дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора страхования как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что настоящий Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке. Тем не менее, в случае неуплаты очередного страхового взноса или его оплаты в меньшей, чем установлено настоящим Договором страхования сумме, действие страхования не распространяется на страховые случаи, произошедшие в период времени с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в настоящем Договоре страхования как дата уплаты очередного страхового взноса до 23 часов 00 минут дня уплаты суммы задолженности.

7.4. В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием настоящего Договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором страхования размере настоящий Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по настоящему Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее 14 апреля 2018г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от 12 апреля 2017 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. продление договора № 22/17/134/930 от 03 апреля 2017 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и регулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

/ Крамаренко О.В. /

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

ПАО СК «Росгосстрах»
Место нахождения: 140002, Московская обл.,
г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.
Лицензия СИ № 0001 от 23 мая 2016 г.
ИНН: 7707067683, КПП: 997950001,
ОГРН: 1027739049689
Расч. счёт: 40701 810 9 0000 0000 187
в ПАО «РГС Банк» г. Москва
Корр. счёт: 30101 810 9 4525 0000 174
БИК: 044525174

Руководитель департамента по работе с ключевыми клиентами Центра по работе с ключевыми клиентами Бюро корпоративного страхования

Токарев В.А.

(доверенность №274-Д от 18 января 2018 г.)

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Крамаренко Оксана Валентиновна
Адрес: Россия, 143965, Московская область,
г. Реутов, ул. Октября, д. 3, кв. 41.

Паспортные данные:

46 08 № 538420, отделением ОУФМС России по
Московской области, дата выдачи 31 марта 2009 г.,
код подразделения 500-010.
ИНН: 503 202 360 781

Крамаренко О.В.

Извещение (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено
в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)








 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Крамаренко Оксане Валентиновне
 в том, что он(а) с 11 января 2010 г. по 25 февраля 2010 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) ИУП ИАУ «Московская финансово-промышленная академия»
 по программе «Оценочная деятельность»
 в объеме 104 часов

За время обучения слуш(а) занятия и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку нет
 выдал(а) итоговую работу по теме нет

Город Москва № 015
 (по 2010)

Секретарь [Подпись]
 Эксперт (Сироткин) [Подпись]

Форма № 015, Москва, 2008

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-051453/17

«11» августа 2017 г.

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Групп 21 век»
ИНН 7720773303
111625, г. Москва, мкр. Кожухово, ул. Святоозерская, д. 26
Телефон: 8 (499) 721-03-33
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «18» августа 2017 года по «17» августа 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000,- (Пять миллионов) рублей.**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей.**
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **12.000,- (Двенадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» августа 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» августа 2015 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). 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.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. 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.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. 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.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителем сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Эксперт Групп 21 век»

От Страхователя:
Ирина Александровна Сидорова
 Ирина Александровна Сидорова, действующая на основании
 ФИО, должность, название подразделения *Ирина Сидорова*

**СТРАХОВЩИК:**

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Наталья Владимировна Артемьева
 (Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Артемьевский С.А.), действующий на основании Доверенности № 33 от 18.11.2016г.)



17.3 Исходные документы

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 12.07.2017№ 00-00-4001/5412/2017-4607

На основании запроса от 07.07.2017, поступившего на рассмотрение 07.07.2017, сообщаем, что правообладателю

Неделько Эдуард Васильевич, дата рождения 30.11.1967, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4612 № 985574, выдан 01.12.2012 ТП №2 ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. ПО ГОРОДСКОМУ ОКРУГУ ХИМКИ; СНИЛС 003-039-680 05, в период с 01.01.2013 по 07.07.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50-21-0110113-648
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	город Москва, поселение Московский, д. Мешково, уч. № 67
		Площадь:	1200 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Общая совместная собственность
		дата государственной регистрации:	21.12.2007
		номер государственной регистрации:	50-50-21/069/2007-153
		основание государственной	Договор купли-продажи (купчая) земельного

	1.3.4.	вид:	Арест, Наложить арест на объект недвижимого имущества. Запретить Управлению Росреестра по Москве проводить любые регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: Московская область, Ленинский район, Московский с.о., д. Мешково, уч. 67, кад. № 50-21-0110113-648, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1200 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-21-0110113-648-77/015/2017-1
	1.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-21/069/2007-153
	2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:
Кадастровый номер:			77-06-0005010-2140
Назначение объекта недвижимости:			Жилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			данные отсутствуют
Адрес:			Москва, р-н Зюзино, ул. Каховка, д. 6, кв. 2
Площадь:		64, 2 кв. м	
2.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.10.2009
		номер государственной регистрации:	77-77-04/068/2009-177
		основание государственной	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ от

		регистрации:		
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	77:17:0110113:292	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	г. Москва, п. Московский, дер. Мешково, ул. Сосновая, д.67	
		Площадь:	333, 9 кв. м	
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Общая совместная собственность	
		дата государственной регистрации:	21.12.2007	
		номер государственной регистрации:	50-50-21/069/2007-152	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка с жилым домом от 11.12.2007г., дата регистрации 21.12.2007г., №50-50-21/069/2007-151	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		4.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Поручить Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве с момента получения

Офис по Ленинскому району, Управление Государственных земельной области
 Ленинская область, Ленинский район, Ленинский район, Ленинский район, Ленинский район
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (плана из государственного земельного кадастра)
 22 ноября 2007 г. № 21.1.07.15873

1 Кадастровый номер 50:21:11.01.13:06:08
 2 Лист № 1
 3 Всего листов 3

4 Промышленное предприятие № 21-11-914-07
 5 Назначение участка Земельный участок
 6
 7 Максимальное абл. Междоузельная д. Ленинский, д. Мещеряков, кв. № 67.
 8 Категория земель Земельный участок

8.1 Земельный участок государственного назначения	Земли промышленности, строительства, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земель иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли населенных пунктов	Земли для размещения объектов неопределенного назначения
8.2 Земельный участок государственного назначения	Земли промышленности, строительства, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земель иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли населенных пунктов	Земли для размещения объектов неопределенного назначения

9 Разрешение на использование земельного участка для размещения объектов неопределенного назначения

10 Формы землепользования (категория земель)

11 Площадь 1200 кв.м. 12 Нормативная цена 13 Стоимость земельного участка 159000 руб. 14 Кадастровая стоимость земельного участка

15 Сведения о правах: Промышленность, Земельный участок, Собственность

16 Собственник: Гинбург М. А.

17 Цель предоставления информации для предоставления документов для регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Указанной информации нет в Едином государственном реестре недвижимости.

18 Дополнительные сведения для регистрации: 18.1 Регистрационный номер документа в ЕДРЗ, 18.2 Номер кадастрового участка, 18.3 Номер кадастровых участков.

Начальник отдела по Ленинскому району Управления Государственных земельной области по Ленинскому району Ленинской области М.И.Р.

Государственное унитарное предприятие Московской области
 "Московское областное бюро технической инвентаризации"
 Ленинский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом
 (на объект учета)

объект индивидуального жилищного строительства
 (наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Московская обл.
 Административный район Ленинский район
 Сельский округ Городское поселение Московский
 Город (др. поселение) д. Мешково
 Район города _____
 улица (пер.) Сосновца
 Дом № 67

Школа органа государственного технического учета вносится сведения в Единый государственный реестр
 объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	Земельный филиал ГУП МО "МОСТИ"
Инвентарный номер	097.032-13691
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен в _____

23.10.2007

дата обложения объекта в реестр



Руководитель _____

М.П.

Фисенко А.Т.



3882764

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов:
1	Общие сведения
2	Состав объекта
3	Сведения о правообладателе объекта
4	Ситуационный план
5	Бюджет стоимости объекта
6	Потенциальный план
7	Оценки затрат и потенциальному плану

1. Общие сведения

1	Наименование	Значение
2	Фактическое использование	По назначению

	Год постройки	Число этажей надземной части	Число этажей подземной части		Средняя стоимость кв. м	Жилая площадь кв. м
лит. А	2004	2			281,6	165,5
лит. А1					39,7	39,7
Итого лит.А - 2 этажа дом					321,3	205,2

8	Примечание
	Проверка выполнения строений и сооружений на соответствие норм и правил в рамках действующего законодательства РФ сотрудниками Ленинского филиала ГУП МО «МОБТИ», не проводилась.

1.1. Ранее присвоенные номера

Адрес	
Идентификационный номер	
Кадастровый номер	
Ветерина	

Копия верна

2. Состав объекта

№ по плану инв.	Наименование строения	Год ввода в эксплуатацию / Год начала строительства	Интервал стен	Периметр			Площадь, кв. м	Финишная отделка, %	Объем, куб. м	Исчисленная стоимость в ценах на дату составления отчета, руб.
				высоты	длины	ширины				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	жилищный дом (индивидуальный)			площадь	кв. м			0	228	114 491,00
8	жилищный дом	2004	Усиленные стальные арматурные пояса, в 2 яруса	объем железобетонных конструкций	куб. м	281,8	107,8	0	1 000	312 720,00
11	жилищный дом		Железобетонные стальные арматурные пояса, в 2 яруса	объем железобетонных конструкций	куб. м	11,7		0	134	44 858,00
12	железобетонный барьер		металлический барьер	площадь	кв. м		42,0	0		19 656,00
									Итого	691 736,00
служебные строения:										
7	кладовая		бетонные	площадь	кв. м		42,3	0		8 766,00
									Итого	6 786,00
сооружения:										
1	забор		из сборных железобетонных панелей	площадь	кв. м			0		19 875,00
									Итого	19 875,00
									Всего	738 218,00

КОПИЯ ВЕРНА

7. Экспликация к поэтажному плану жилого дома

Этаж	№ по плану	№ по плану	Назначение помещений (согласно плану, этаж 1.2.1)	Площадь пола по плану (полезная)	в том числе (кв.м)				Площадь пола по плану (общая)	№ по плану	Средняя высота помещений (кв.м)
					Общая	в том числе		Площадь пола по плану (общая)			
						в том числе	в том числе				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	1	1	Арт. лоджия	2,2	2,2		2,2			2,50	
1	1	2	Лестничная	42,0	42,0	42,0					
1	1	3	Коридор	7,9	7,9		7,9				
1	1	4	Кухня	2,7	2,7		2,7				
1	1	5	Ванная	7,9	7,9		7,9				
1	1	6	Жилая	20,0	20,0	20,0					
1	1	7	Сп. зал	1,8	1,8		1,8				
1	1	8	Сп. зал	9,8	9,8		9,8				
1	1	9	Коридор	2,8	2,8		2,8				
1	1	10	Сп. зал	2,7	2,7		2,7				
1	1	11	Коридор	13,9	13,9		13,9				
1	1	12	Ванная	4,8	4,8		4,8				
1	1	13	Сп. зал	4,1	4,1		4,1				
1	1	14	Кухня	5,0	5,0		5,0				
1	1	15	Жилая	12,4				12,4			
2	2	16	Лодж.	14,8	14,8		14,8			2,50	
2	2	17	Лестничная	4,7	4,7		4,7				
2	2	18	Коридор	17,7	17,7	17,7					
2	2	19	Жилая	13,2	13,2	13,2					
2	2	20	Коридор	1,6	1,6		1,6				
2	2	21	Жилая	27,8	27,8	27,8					
2	2	22	Сп. зал	2,7	2,7		2,7				
2	2	23	Жилая	21,4	21,4	21,4					
2	2	24	Сп. зал	8,3	8,3		8,3				
2	2	25	Жилая	28,7	28,7	28,7					
2	2	26	Сп. зал	3,8	3,8		3,8				
2	2	27	Коридор	6,5	6,5		6,5				
2	2	28	Жилая	28,7	28,7	28,7				2,50	
Итого по этажу 1				331,9	327,3	288,2	113,1	12,8			
Итого по этажу 2				313,9	317,3	288,2	113,1	12,8			

КОПИЯ ВЕРНА

Список регистрационных действий

ГРЗ		Шасси	VIN	Кузов	Двигатель	ПТС	СТС						
Фамилия НЕДЕЛЬКО		Имя ЭДУАРД		Отчество ВАСИЛЬЕВИЧ	Серия, № паспорта	ИНН	ОГРН						
		Дата рождения 30.11.1967		Результаты поиска регистрационных действий									
Вид учета	Статус	Операция	Дата опер.	Владелец Дата рождения	Адрес	ГРЗ	Марка, модель VIN	Год Вып.	Двигатель Кузов	Шасси	Мошн. данг. лс (кВт)	Владелец Место рождения	СТС
Текущая	Текущая (11)	первичная регистрация	15.09.20	НЕДЕЛЬКО ЭДУАРД ВАСИЛЬЕВИЧ 30.11.1967	ХИМКИНСКИЙ, ХИМКИ, БУРДЕНКО, 4) 13.5	С944УМ19 0	MAN TGM 15.280 WMAN16ZZZ8V209 117	200	21818605321860 WMAN16ZZZ8V20 9117	WMAN16ZZZ BU209117	280 (206)	УКРАИНА, Г. ЧЕРКАСС Ы	50035428 36
Текущая	Текущая (11)	первичная регистрация	15.09.20	НЕДЕЛЬКО ЭДУАРД ВАСИЛЬЕВИЧ 30.11.1967	ХИМКИНСКИЙ, ХИМКИ, БУРДЕНКО, 4) 13.5	С945УМ19 0	МЕРСЕДЕС-БЕНЦ АТЕGO 1524L WD89702771L397 554	200	779461 WD89702771L39 7554	WD89702771 L397554	238 (175)	УКРАИНА, Г. ЧЕРКАСС Ы	50035428 37
Текущая	Текущая (03)	Изменение собственника (владельца)	15.02.20	НЕДЕЛЬКО ЭДУАРД ВАСИЛЬЕВИЧ 30.11.1967	ХИМКИ, БУРДЕНКО, 4) 13.5	У360ХР90	МЕРСЕДЕС-БЕНЦ СПРАНТЕР 311 CDI WD89036621R261 372	200	61198150341694 WD89036621R26 1372		108 (80)	УКРАИНА Ы	50167526 18
Текущая	Архивная (03)	Изменение собственника (владельца)	30.01.20	НЕДЕЛЬКО ЭДУАРД ВАСИЛЬЕВИЧ 30.11.1967	ЭЮЗИНО (ЮЗАО) Р-Н, КАХОВКА, 6, 2	0785MP7 7	ЛЕКСУС LS460 JTHGL46F8050178 82	200	0063333 JTHGL46F805017 882		381 (280)	УКРАИНА	50402144 34
Текущая	Архивная (62)	Снятие с учета с прекращением прав собственности (отчуждение, конфискация)	06.02.20	НЕДЕЛЬКО ЭДУАРД ВАСИЛЬЕВИЧ 30.11.1967	ЭЮЗИНО (ЮЗАО) Р-Н, КАХОВКА, 6, 2	0785MP7 7	ЛЕКСУС LS460 JTHGL46F8050178 82	200	0063333 JTHGL46F805017 882		381 (280)	УКРАИНА	50402144 34

Акт осмотра имущества Должника

Г. Москва

02.04 2018 г.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.09.2017г. по делу № А40-71162/17 Неделько Эдуард Васильевич (дата рождения: 30.11.1967г., место рождения: УКРАИНСКАЯ ССР, г. Черкассы, СНИЛС 003-039-680 05, ИНН 504703298920, регистрация по месту жительства: 117303, г. Москва, ул. Каховка, д. 6, кв. 2) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Еремина Виктория Сергеевна (ИНН 332911476275, СНИЛС 136-472-713-67, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 111116, г Москва, а/я 17) – член Ассоциация "УрСО АУ" (ОГРН 1025402478980, ИНН 5406240676, адрес: 644122, обл Омская, г Омск, ул 5 Армии, 4, 1).

На основании Ф3-127 «О несостоятельности (банкротстве)»: «... всё имущество Должника подлежит осмотру и оценке».

Осмотру подлежит имущество Должника Неделько Эдуарда Васильевича, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Серпуховская, д. 55

Осмотром установлено: Автомобиль Mercedes-Benz (Тел: 01524)
VIN WDB570277L397554, заводской номер J0945UM180 2008г.в.
Ремонт выполнен на автомобильной станции Аэтекс/АНА/ИЗ
Осмотром установлено, что автомобиль находится
в неисправном состоянии, не исправны и сломаны (отсутст-
вует обивка), автомобиль бензиновый, 4-цилиндр,
заводской объем 2.0-литр.
Получены сведения, осмотрами установлено наличие
кредитов по всей территории России.
Пробег на 16.08.2017г. по данным одометра составляет
654000 км

Акт осмотра имущества Должника

Г. Москва

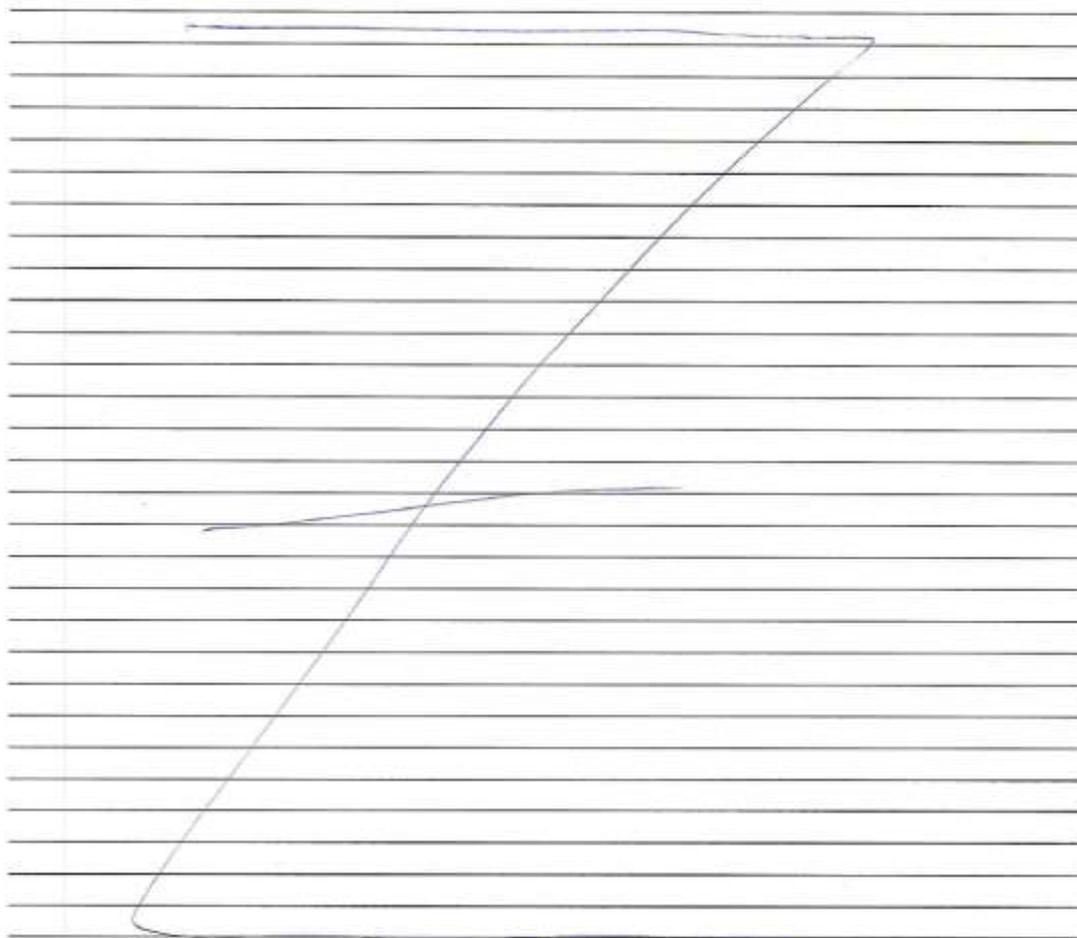
11 сентября 2018 г.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.09.2017г. по делу № А40-71162/17 Неделько Эдуард Васильевич (дата рождения: 30.11.1967г., место рождения: УКРАИНСКАЯ ССР, г. Черкассы, СНИЛС 003-039-680 05, ИНН 504703298920, регистрация по месту жительства: 117303, г. Москва, ул. Каховка, д. 6, кв. 2) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Еремина Виктория Сергеевна (ИНН 332911476275, СНИЛС 136-472-713-67, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 111116, г Москва, а/я 17) – член Ассоциация "УрСО АУ" (ОГРН 1025402478980, ИНН 5406240676, адрес: 644122, обл Омская, г Омск, ул 5 Армии, 4, 1).

На основании Ф3-127 «О несостоятельности (банкротстве)»: «... всё имущество Должника подлежит осмотру и оценке».

Осмотру подлежит имущество Должника Неделько Эдуарда Васильевича, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Стрелецкая д. 20:
Осмотром установлено:

1. Автомобиль Мерседес-Бенц Спринтер 314 CDI WDB9056621R261372, гос. рег. номер У360ХР90 2001 г. вып. Состояние неработоспособное. Визуально комплектной, не заворочен. По периметру машины наблюдается коррозия. Ключи и документы не представлены.
2. Автомобиль МАН ТГМ 16.280 WMAN16Z228У209117, гос. рег. номер С944УМ190 2008 г. вып. Состояние рабочее. Визуально комплектной. Ключи и документы не представлены. Со слов собственника Иришино З.В ПТС находится в краевом филиале банка «Восточный».



Ходатайства и заявления участвующих лиц Золотенко Николью Ф. В. ходатайствует о передаче указанной автомобильной ещц на хранение

Примечания: отсутствуют

Финансовый управляющий

Свириденко - представитель
банка, бухгалтерия (И/А) Жидкова О. А.

Должник

[Signature] В.С. Еремينا

[Signature] Воронцова А. А.
[Signature] Жидкова О. А.

[Signature] Э.В. Неделько