Альт-Консалтинг

Общество с ограниченной ответственностью «Альт-Консалтинг»

тел. 89643-578-665, 89643-589-805

ОТЧЕТ № 27-12/19

об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего Сидоренкову Д.Г.

ЗАКАЗЧИК:	Кулешов Сергей Анатольевич, финансовый управляющий Сидоренкова Дмитрия Геннадьевича, 09.02.1965 г.р., ИНН: 402506963868, паспорт: серия 2909 №378944, выдан 10.02.2010 Отделом России по Калужской области в г. Обнинске, место жительства: Россия, Калужская область, г. Обнинск, просп.Ленина, д.224, кв.66
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ООО «Альт-Консалтинг»
ДАТА ОЦЕНКИ:	20 декабря 2019 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	27 декабря 2019 г.

Альт-Консалтинг

Общество с ограниченной ответственностью «Альт-Консалтинг»

тел. 89643-578-665, 89643-589-805

27 декабря 2019 г.

Финансовому управляющему
Сидоренкова Дмитрия Геннадьевича
Кулешову С.А.

Уважаемый Сергей Анатольевич!

В соответствии с договором на проведение оценки № 02-12/19 от 02.12.2019 г. специалистами ООО «Альт-Консалтинг» была произведена оценка рыночной стоимости имущества, принадлежащего Сидоренкову Д.Г.

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете о рыночной стоимости оцениваемого имущества, основаны на предоставленных документах, расчетах и иной информации, полученной в результате исследования рынка, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10).

В настоящей работе не проводилась аудиторская, финансовая или иная проверка предоставленной Вами информации. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, полученные от Заказчика и под ответственность Заказчика, считаются достоверными.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Рыночная стоимость[1] объектов оценки, по состоянию на 20 декабря 2019 г. составляет (округленно[2]):

Земельный участок, кадастровый номер: 40:05:141501:9, площадь 1 388 216 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Думиничский район, ПК "Паликовский", в районе д. Дубровка – **49 100 000 (сорок девять миллионов сто тысяч) рублей**

Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:34, площадь 1 091 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №73 – **805 000 (восемьсот пять тысяч) рублей**

Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:171, площадь 1 036 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71 – **760 000 (семьсот шестьдесят тысяч) рублей**

Жилой дом, назначение Жилой дом, количество этажей: 2, кадастровый номер: 40:13:060401:269, площадь 28,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71 – **306 000 (триста шесть тысяч) рублей**

Квартира, назначение Жилое, этаж: 8, кадастровый (условный) номер: 40:27:030301:381, общая площадь 51 кв.м, адрес (местонахождение): Россия, Калужская область, г. Обнинск, пр-кт Ленина, д.224, кв.66 – **3 100 000 (три миллиона сто тысяч) рублей**

Легковой автомобиль, марка: НИССАН, модель: PATHFINDER 2.5D SE, 2008 г.в., цвет: серый, идентификационный номер: VSkJVWR51U0295556, гос. регистрационный знак: Н397СС40 RUS – **460 000 (четыреста шестьдесят тысяч) рублей.**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарю Вас за возможность оказать наши услуги.

С уважением,
Генеральный директор ООО «Альт-Консалтинг» А.Г. Овсянкина

[1] Возможные границы интервала установленной стоимости: в соответствие с Заданием на оценку, Договором на выполнение работ по оценке, в Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

[2] В соответствии с п.16 ФСО №3 «В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления»

Оглавление

1. Основные факты и выводы 4
2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки 6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор....7
4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 8
5. Применяемые стандарты оценки....10
6. Описание объектов оценки 15
7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки 28
8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость....29
9. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке....46
10. Согласование результатов оценки 93
11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1....95
12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (Копии документов оценщиков)....134

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

Земельный участок, кадастровый номер: 40:05:141501:9, площадь 1 388 216 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Думиничский район, ПК "Паликовский", в районе д. Дубровка

Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:34, площадь 1 091 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №73

Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:171, площадь 1 036 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71

Жилой дом, назначение Жилой дом, количество этажей: 2, кадастровый номер: 40:13:060401:269, площадь 28,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71

Квартира, назначение Жилое, этаж: 8, кадастровый (условный) номер: 40:27:030301:381, общая площадь 51 кв.м, адрес (местонахождение): Россия, Калужская область, г. Обнинск, пр-кт Ленина, д.224, кв.66

Легковой автомобиль, марка: НИССАН, модель: PATHFINDER 2.5D SE, 2008 г.в., цвет: серый, идентификационный номер: VSkJVWR51U0295556, гос. регистрационный знак: Н397СС40 RUS

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: собственность.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате комплексного применения возможных подходов к оценке получены следующие величины рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Весовой коэффициент	Доходный подход
Земельный участок, кадастровый номер: 40:05:141501:9, площадь 1 388 216 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Думиничский район, ПК "Паликовский", в районе д. Дубровка	---	49 142 846	1	---
Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:34, площадь 1 091 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №73	---	805 267	1	---
Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:171, площадь 1 036 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71	---	764 672	1	---
Жилой дом, назначение Жилой дом, количество этажей: 2, кадастровый номер: 40:13:060401:269, площадь 28,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71	---	306 487	1	---
Квартира, назначение Жилое, этаж: 8, кадастровый (условный) номер: 40:27:030301:381, общая площадь 51 кв.м, адрес (местонахождение): Россия, Калужская область, г. Обнинск, пр-кт Ленина, д.224, кв.66	---	3 095 751	1	---
Легковой автомобиль, марка: НИССАН, модель: PATHFINDER 2.5D SE, 2008 г.в., цвет: серый, идентификационный номер: VSkJVWR51U0295556, гос. регистрационный знак: Н397СС40 RUS	---	459 253	1	---

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость[3] объектов оценки, по состоянию на 20 декабря 2019 г. составляет (округленно[4]):

Земельный участок, кадастровый номер: 40:05:141501:9, площадь 1 388 216 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Думиничский район, ПК "Паликовский", в районе д. Дубровка – **49 100 000 (сорок девять миллионов сто тысяч) рублей**

Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:34, площадь 1 091 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №73 – **805 000 (восемьсот пять тысяч) рублей**

Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:171, площадь 1 036 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71 – **760 000 (семьсот шестьдесят тысяч) рублей**

Жилой дом, назначение Жилой дом, количество этажей: 2, кадастровый номер: 40:13:060401:269, площадь 28,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71 – **306 000 (триста шесть тысяч) рублей**

[3] Возможные границы интервала установленной стоимости: в соответствие с Заданием на оценку, Договором на выполнение работ по оценке, в Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

[4] В соответствии с п.16 ФСО №3 «В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления»

Квартира, назначение Жилое, этаж: 8, кадастровый (условный) номер: 40:27:030301:381, общая площадь 51 кв.м, адрес (местонахождение): Россия, Калужская область, г. Обнинск, пр-кт Ленина, д.224, кв.66 – **3 100 000 (три миллиона сто тысяч) рублей**

Легковой автомобиль, марка: НИССАН, модель: PATHFINDER 2.5D SE, 2008 г.в., цвет: серый, идентификационный номер: VSkJVWR51U0295556, гос. регистрационный знак: Н397СС40 RUS – **460 000 (четыреста шестьдесят тысяч) рублей.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.[5]

В настоящем Отчете об оценке приведена итоговая величина стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.[6]

Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях Российской Федерации.[7]

[5] Статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ
[6] п.26 ФСО №1
[7] п.27 ФСО №1

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Объект оценки.	Земельный участок, кадастровый номер: 40:05:141501:9, площадь 1 388 216 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Думиничский район, ПК "Паликовский", в районе д. Дубровка Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:34, площадь 1 091 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №73 Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:171, площадь 1 036 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71 Жилой дом, назначение Жилой дом, количество этажей: 2, кадастровый номер: 40:13:060401:269, площадь 28,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71 Квартира, назначение Жилое, этаж: 8, кадастровый (условный) номер: 40:27:030301:381, общая площадь 51 кв.м, адрес (местонахождение): Россия, Калужская область, г. Обнинск, пр-кт Ленина, д.224, кв.66 Легковой автомобиль, марка: НИССАН, модель: PATHFINDER 2.5D SE, 2008 г.в., цвет: серый, идентификационный номер: VSkJVWR51U0295556, гос. регистрационный знак: Н397СС40 RUS (подробное описание приведено в разделе 7 настоящего Отчета).
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	(подробное описание приведено в разделе 7 настоящего Отчета).
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки, а также перечень доступных для оценщика документов, содержащих такие характеристики, содержатся в разделе 7 Отчета об оценке
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности.
Цель, задача оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущества в рамках процедуры реализации имущества должника и опубликование отчета на ЕФРСБ. Результат оценки не может быть использован в иных целях. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости)	20 декабря 2019 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в виде конкретного числа, без указания возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость. Все принятые при проведении оценки объекта оценки допущения содержатся в разделе 4 Отчета об оценке
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами	Отсутствует
Информация об отсутствии/наличии обстоятельств, при которых Оценщик в соответствии с действующим законодательством не имеет права осуществлять оценку	Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Отсутствуют

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения о Заказчике оценки:	
Полное наименование	Кулешов Сергей Анатольевич, финансовый управляющий Сидоренкова Дмитрия Геннадьевича, 09.02.1965 г.р., ИНН: 402506963868, паспорт: серия 2909 №378944, выдан 10.02.2010 Отделом России по Калужской области в г. Обнинске, место жительства: Россия, Калужская область, г. Обнинск, просп.Ленина, д.224, кв.66
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке:	
Фамилия имя отчество Оценщика	**Савчук Ольга Александровна**
Место нахождения Оценщика	664039, г. Иркутск, переулок Зеленый, д.6, оф. 11.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Является членом Саморегулируемой организации Союз оценщиков «СИБИРЬ» (СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»). Свидетельство о членстве в СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» №0766 от 24.05.2017 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом по оценке недвижимости Центра профессионального образования Байкальским государственным университетом экономики и права от 30 января 2004 г. ПП № 0402003, Диплом по оценке бизнеса Центра профессионального образования Байкальского государственного университета экономики и права от 11 июня 2004 г. ПП № 0402017 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003725-1 от 16.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор (полис) №433-233-014666/19 обязательного страхования ответственности оценщика от 27 февраля 2019 г. Срок страхования с 12 марта 2019 г. по 11 марта 2020 г. Страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Контактный телефон	тел. 89643-578-665, 89643-589-805
Электронная почта	oag257@yandex.ru
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Альт-Консалтинг»
Краткое наименование	ООО «Альт-Консалтинг»
ИНН	3812139178
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1123850008589
Дата присвоения ОГРН	12.03.2012
Место нахождения	664039, Иркутская область, г. Иркутск, пер. Зеленый, 6, оф. 11
Телефон	тел. 89643-578-665, 89643-589-805
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юр. лица №4891R/776/00009/9 от 31.10.2019 г. Страховщик АО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 31.10.2019 по 30.10.2020гг.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	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, обладающей необходимой степенью достоверности.

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Допущения — гипотетические суждения Оценщиков, повлиявшие на результат оценки. Природа формирования допущений заключена в необходимости освобождения Оценщиков от излишней ответственности по тем вопросам, которые находятся за пределами его компетенции, и в информировании Заказчика о существенных обстоятельствах, которые могут повлиять на результаты проводимой оценки.

Ограничения (ограничительные условия) — пределы применения полученного результата. Определяются составом законодательно установленных условий, запрещений и правил, а также иных особых обстоятельств, повлиявших на результаты оценки стоимости Объекта оценки.

Общие допущения и ограничения

Приводимые ниже допущения и ограничительные условия, использованные при выполнении работы, носят обычный характер для практики в области оценки и являются неотъемлемой частью Отчета:

1. Подготовка рекомендаций по оценке рыночной стоимости и анализ излагаемых в Отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиками услуги ограничиваются их квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту или налогообложению, которые могут быть оказаны Оценщиком.
2. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором. Ни Отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщиках, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
6. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
8. Исполнитель и Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с Объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки.
11. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.
12. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

Особые допущения и ограничения

1. Представленные в Отчете модели, базы данных и исследования, а также их описания, результаты анализа и выдержки из них являются интеллектуальной собственностью Исполнителя. Использование их допустимо исключительно для целей настоящего Отчета. Любое другое использование возможно только с письменного согласия Исполнителя.
2. Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

3. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
4. Оценка объекта производилась исходя из допущения о том, что конструктив элементов соответствует современным нормам строительства и объект не имеет скрытых дефектов.
5. Оценщики оставляют за собой право пересмотра выводов, содержащихся в отчёте, в случае получения ими какой–либо информации, требующей внесения корректировок либо в содержание отчёта, либо в выводы относительно величины итоговой стоимости объекта оценки.
6. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами
7. Предполагается, что автомобиль находился в работоспособном состоянии. Состояние транспортного средства соответствует физическому возрасту.

5. Применяемые стандарты оценки

5.1. Федеральные стандарты оценки

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО№10)» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Союза оценщиков «СИБИРЬ» утверждены Советом Партнерства СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» (Протокол от 21.01.2016 г.)

Использование данных документов при проведении оценки обусловлено обязательностью их применения, поставленной задачей и требованиями заключенного договора.

Согласно статье 15 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" «оценщик обязан …соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является…»

5.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п.23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.№297:

«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на оценку;
- осмотр объекта оценки;
- сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки;
- поведение 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, сбор данных для расчёта 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) расчёта 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 Отчёта об оценке.

5.3. Основные термины и определения, использованные в отчете

Виды стоимости

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

В ст. 3 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» № 2 дано следующее определение рыночной стоимости.

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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении *инвестиционной стоимости* объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении *ликвидационной стоимости* объекта оценки определяется 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.

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Термины и определения

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются*:*

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;

- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;

- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Дата определения стоимости – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату определения стоимости, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату определения стоимости, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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

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

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, международных и федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результат оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки.

Примечание: результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в т.ч. 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 и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – 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.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, 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.

При составлении отчета об оценки оценщик должен придерживаться следующих принципов: существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности.

Земельный участок представляет собой ограниченную и неперемещаемую часть поверхности земли, имеющую замкнутые границы, привязку местоположения к юридически заданной системе координат с адресными ориентирами.

Важнейший элемент объекта недвижимости – *земельный участок* представляет собой ограниченную и неперемещаемую часть поверхности земли, имеющую замкнутые границы, привязку местоположения к юридически заданной системе координат с адресными ориентирами. К характеристикам земельного участка относятся:

- *форма* – прямоугольная, косоугольная, круглая или эллиптическая, с выемами и выступами;

- *размер* площади (в *гектарах* – для сельскохозяйственных земель и лесных массивов, природных заповедников и национальных парков; в *сотках* – сотнях квадратных метров – для дачных участков, садоводств и загородных участков под индивидуальную застройку; в *квадратных метрах* – для городской планировки и застройки);

- *размеры* формообразующих линий, в том числе длина фронтальной границы и ширина участка (в метрах) для участков вдоль магистралей, по которым перемещаются потенциальные пользователи или товары;

- *топографические параметры* – неровности поверхности – уклоны и холмы, выступающие над поверхностью скалы и камни, водоемы и русла потоков;

- *геологические параметры* – состав и прочность грунта, наличие и форма существования подземных вод, форма организации подземных коммуникаций;

- *наличие (отсутствие) многолетней растительности* (деревья и кустарники).

Особое значение имеют характеристики участка, связанные с *местоположением:* престижность района местоположения, удаленность участка от источников и коммуникаций жизнеобеспечения, от центров деловой активности, от транспортных магистралей, от станций общественного транспорта и пешеходных дорожек массового использования, от рекреационных зон и источников экологически вредных воздействий. Отметим, что значимость местоположения объекта может изменяться вследствие деятельности человека, направленной на изменение окружения (ландшафта, застройки, обеспеченности коммуникациями и др.).

Земельный участок может быть *делимым* (в случае сохранения возможности разрешенного использования каждой из его частей) и *неделимым*. При этом разрешенным является использование, которое удовлетворяет правилам, установленным законами или нормативными актами органов управления в сферах:

- *зонирования территории* – размещения объектов любого функционального назначения только в зонах соответствующего профиля (например, промышленные здания не строятся в зоне жилой застройки);

- *охраны окружающей среды* и здоровья человека с ограничением объемов вредных производств (даже в зонах соответствующего профиля);

- *ограничения нагрузки* на природную среду регулированием плотности и ширины застройки с обеспечением сохранности зеленых насаждений и плодородия почвы.

Транспортное средство - устройство, предназначенное для перевозки по дорогам людей, грузов или оборудования, установленного на нем. В состав транспортных средств входят механические транспортные средства, прицепы, мопеды, велосипеды с подвесным двигателем, мокики и другие транспортные средства с аналогичными характеристиками.

Механическое транспортное средство - транспортное средство, кроме мопеда, приводимое в движение двигателем. В состав механических транспортных средств входят автотранспортные средства, мототранспортные средства, троллейбусы, трамваи, любые тракторы, самоходные машины.

Автотранспортное средство - механическое транспортное средство, имеющее массу в снаряженном состоянии более 400 кг. Подразделяются на пассажирские, грузовые и специальные. В состав пассажирских автотранспортных средств входят легковые автомобили и автобусы. К грузовым автотранспортным средствам относятся грузовые автомобили, в том числе специализированные. К специальным автотранспортным средствам относятся автомобили со специальным оборудованием, предназначенным для выполнения различных, преимущественно нетранспортных, работ.

Легковой автомобиль - автотранспортное средство предназначенное для перевозки пассажиров и имеющее не более 8 мест для сидения, не считая места водителя.

Автобус - автотранспортное средство, предназначенное для перевозки пассажиров и имеющее более 8 мест для сидения, не считая места водителя.

Грузовой автомобиль - автотранспортное средство, предназначенное для перевозки грузов. Грузовые автомобили подразделяются на бортовые автомобили, в том числе с прицепом (бортовой тягач), автомобильные тягачи с полуприцепом (седельный тягач), самосвалы и специализированные автомобили.

Специализированный автомобиль - грузовой автомобиль, в том числе с полуприцепом или прицепом (прицепами), предназначенный для перевозки определенных видов грузов и оборудованный для этого специальным кузовом и (или) приспособлениями. К специализированным относятся автомобили с фургонами (общего назначения, изотермические, рефрижераторы, для хлеба, для мебели, для одежды, для животных и т.п.) или цистернами (для жидких и сыпучих грузов), контейнеровозы, автомобили со сменными (съемными) кузовами, автомобили, оборудованные для перевозки длинномерных грузов, тяжеловозы, панелевозы, блоковозы, фермовозы, плитовозы, балковозы, сантехкабиновозы, автомобили, оборудованные для перевозки строительных смесей и растворов, автомобилевозы и т.д.

Специальный автомобиль - автомобиль, предназначенный для выполнения специальных функций (в основном в стационарных условиях) и оборудованный специальным оборудованием для выполнения указанных функций. К специальным относятся пожарные автомобили, автокраны, автобетоносмесители, коммунальные машины и т.д.

Прицеп (полуприцеп) - транспортное средство без двигателя, используемое в сцепке с механическим транспортным средством.

Внедорожное транспортное средство - транспортное средство, предназначенное в основном для использования вне дорог общей сети.

Перечень может быть дополнен, но не должен противоречить существующему законодательству в области оценочной деятельности.

5.4. Принципы оценки

Согласно п. 5 раздела II . «Требования к составлению отчета об оценке» Федерального Стандарта Оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

6. Описание объектов оценки

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

– Копия: Выписка: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 10.12.2019 г. №99/2019/300894578

– Копия: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 10.12.2019 г. №99/2019/300893898

– Копия: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 10.12.2019 г. №99/2019/300894232

– Копия: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 10.12.2019 г. №99/2019/300894373

– Копия: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 10.12.2019 г. №99/2019/300894416

– Копия: Свидетельство о регистрации ТС 4012№129092

Кроме того, использованы следующие источники общедоступной информации:

– «Оценка недвижимости», под ред. А.Г. Грязновой,М.:«Финансы и статистика», 2003-492 с

– Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 2018 г

– «7 вопросов о недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров М: Издательство «Грамотей», 2007 г. 176 с.

– «Некоторые аспекты регулирования регионального рынка недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров, М: отпечатано ООО «Лаватера», 2005г, 80 с.

– «Технология работы с недвижимостью: Земельные отношения» под общ. ред. О.М.Толкачева,- М.: Издательский дом «Городская собственность», 1999-208 с.

– «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Ник,Пер. с англ., М.: дело, 1997.-480 с. 9.

– «Оценка стоимости недвижимости»,Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-704 с.

– «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты», Учебное пособие под ред. В.В. Григорьева. Москва ИНФРВ-М 1997 г.

– «Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем» С.В.Грибовский, С.А.Сивец, И.А.Левыкина Вопросы оценки, №4, 2002 г.

– Ковалев А.П. Вопросы совершенствования методики оценки машин и оборудования. // Вопросы оценки. - № 1 – 1997. – С.47-51.

– Козлов В.В. Техника оценки машин и оборудования. // Вопросы оценки. - № 2 – 2002. – С.48-66.

Осмотр объектов оценки:

Осмотр Оценщиком не проводился. Фотоматериалы представлены Заказчиком.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего отчета.

Фотоматериалы



Фото 1 Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:171



Фото 2 Земельный участок с кадастровым номером 40:13:060401:34



Фото 3 Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:171



Фото 4 Земельный участок с кадастровым номером 40:13:060401:34



Фото 5 Въезд на территорию коттеджного поселка «Ильичёвка»



Фото 6 Дом

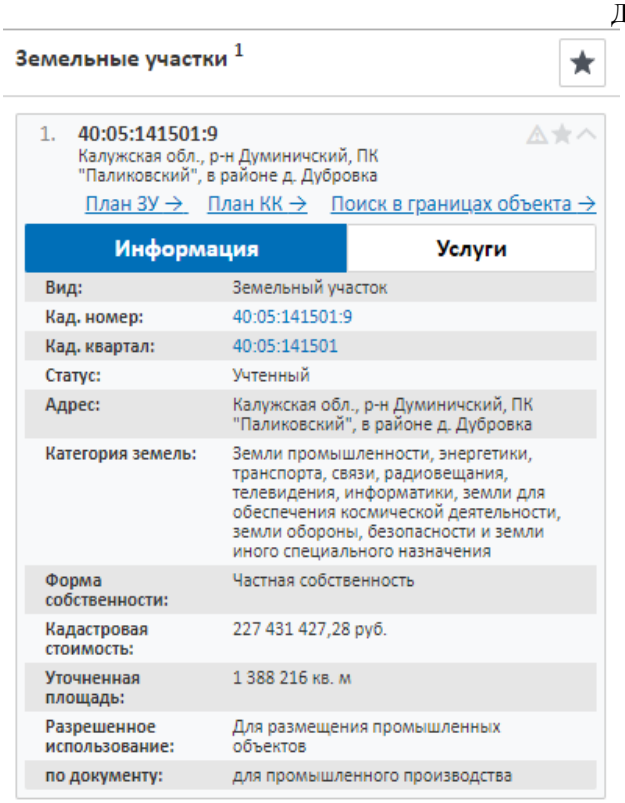


Фото 7 Дом, в котором расположена Квартира, назначение Жилое, этаж: 8, кадастровый (условный) номер: 40:27:030301:381

Количественные и качественные характеристики объектов оценки

В ходе визуального обследования объектов оценки Оценщиком было составлено описание требуемых характеристик земельного участка и его улучшений.

Земельный участок, кадастровый номер: 40:05:141501:9, площадь 1 388 216 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Думиничский район, ПК "Паликовский", в районе д. Дубровка



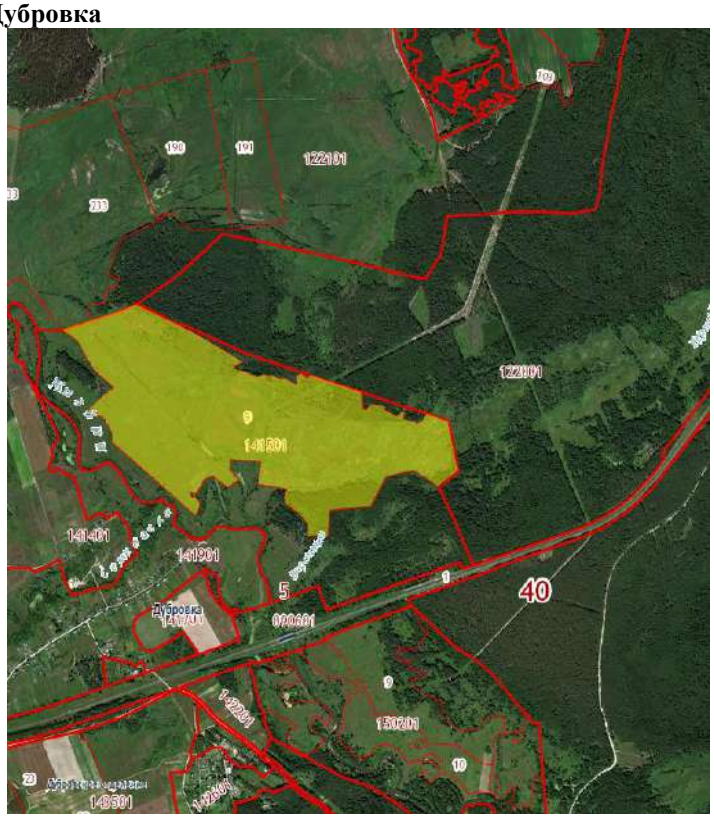


Таблица №6.1.

Параметр	Значение параметра
Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки	
Имущественные права на объект оценки	собственность
Правообладатель	Сидоренков Дмитрий Геннадьевич
Существенные ограничения (обременения права)	№ 40-40-05/002/2014-428 от 19.03.2014 (Ипотека) № 40-40-05/019/2014-485 от 19.12.2014 (Ипотека) № 40-40/005-40/005/006/2016-15/1 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом) № 40-40/005-40/005/002/2015-52/1 от 15.09.2015 (Запрещение сделок с имуществом) № 40-40-01/107/2013-163 от 05.12.2013 (Ипотека)
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь земельного участка, кв.м	1 388 216
Рельеф поверхности	без особенностей
Форма	сложная, многоугольник
Наличие инженерных коммуникаций	нет
Наличие улучшений	отсутствуют
Характеристики местоположения и окружения	
Адрес	Россия, Калужская область, Думиничский район, ПК "Паликовский", в районе д. Дубровка
Плотность застройки	низкая
Тип застройки окружения	Окружение оцениваемого объекта представлено земельными участками сельскохозяйственного назначения
Характеристика доступности	Подъезд автотранспортом без ограничений. Состояние дорожного покрытия удовлетворительное. Интенсивность движения в непосредственной близости к объекту – средняя.
Прочие характеристики объекта оценки	
Кадастровый номер	40:05:141501:9
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование (фактическое использование)	Для промышленного производства
Текущее использование	не используется
Кадастровая стоимость, руб.	227431427,3
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	163,83

Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:34, площадь 1 091 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №73

Земельные участки [1]

1. 40:13:060401:34
Калужская область, р-н Малоярославецкий, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. № 73

План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	40:13:060401:34
Кад. квартал:	40:13:060401
Статус:	Учтенный
Адрес:	Калужская область, р-н Малоярославецкий, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. № 73
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	449 775,66 руб.
Уточненная площадь:	1 091 кв. м
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
по документу:	для индивидуального жилищного строительства

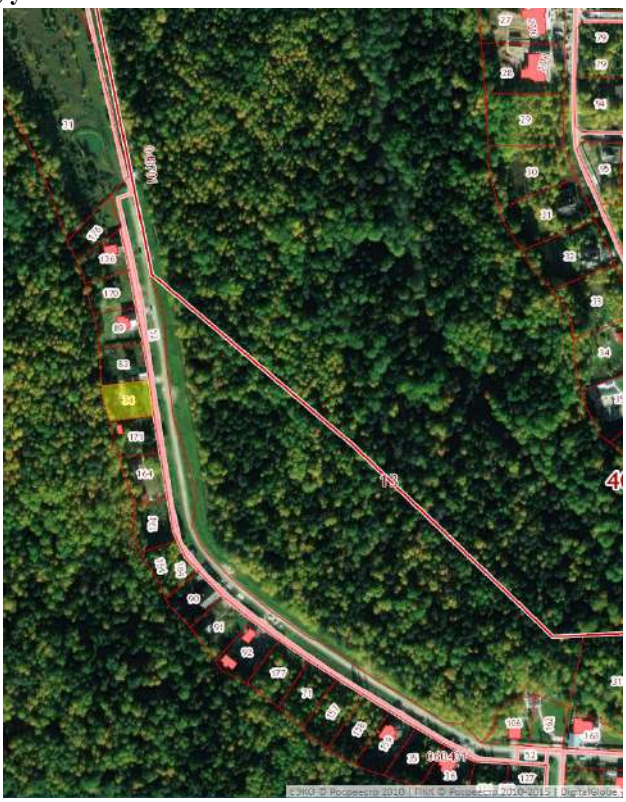


Таблица №6.2.

Параметр	Значение параметра
Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки	
Имущественные права на объект оценки	собственность
Правообладатель	Сидоренков Дмитрий Геннадьевич
Существенные ограничения (обременения права)	№ 40-40/003-40/003/020/2015-461/1 от 16.09.2015 г. (Запрещение сделок с имуществом) № 40-40/003-40/001/029/2015-380/1 от 02.03.2015 г. (Ипотека)
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь земельного участка, кв.м	1 091
Рельеф поверхности	Ровный
Форма	прямоугльник
Наличие инженерных коммуникаций	Подведены к участку
Наличие улучшений	---
Характеристики местоположения и окружения	
Адрес	Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №73
Плотность застройки	низкая
Тип застройки окружения	Окружение оцениваемого объекта представлено земельными участками под ИЖС
Характеристика доступности	Подъезд автотранспортом без ограничений. Состояние дорожного покрытия удовлетворительное. Интенсивность движения в непосредственной близости к объекту – средняя.
Прочие характеристики объекта оценки	
Кадастровый номер	40:13:060401:171
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (фактическое использование)	Для индивидуальной жилой застройки
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Кадастровая стоимость, руб.	449775,66
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	412,26

Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:171, площадь 1 036 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71

Земельные участки [1]

1. **40:13:060401:171**
Калужская область, р-н Малоярославецкий, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71

План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги

Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	40:13:060401:171
Кад. квартал:	40:13:060401
Статус:	Учтенный
Адрес:	Калужская область, р-н Малоярославецкий, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	427 101,36 руб.
Уточненная площадь:	1 036 кв. м
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
по документу:	для индивидуального жилищного строительства

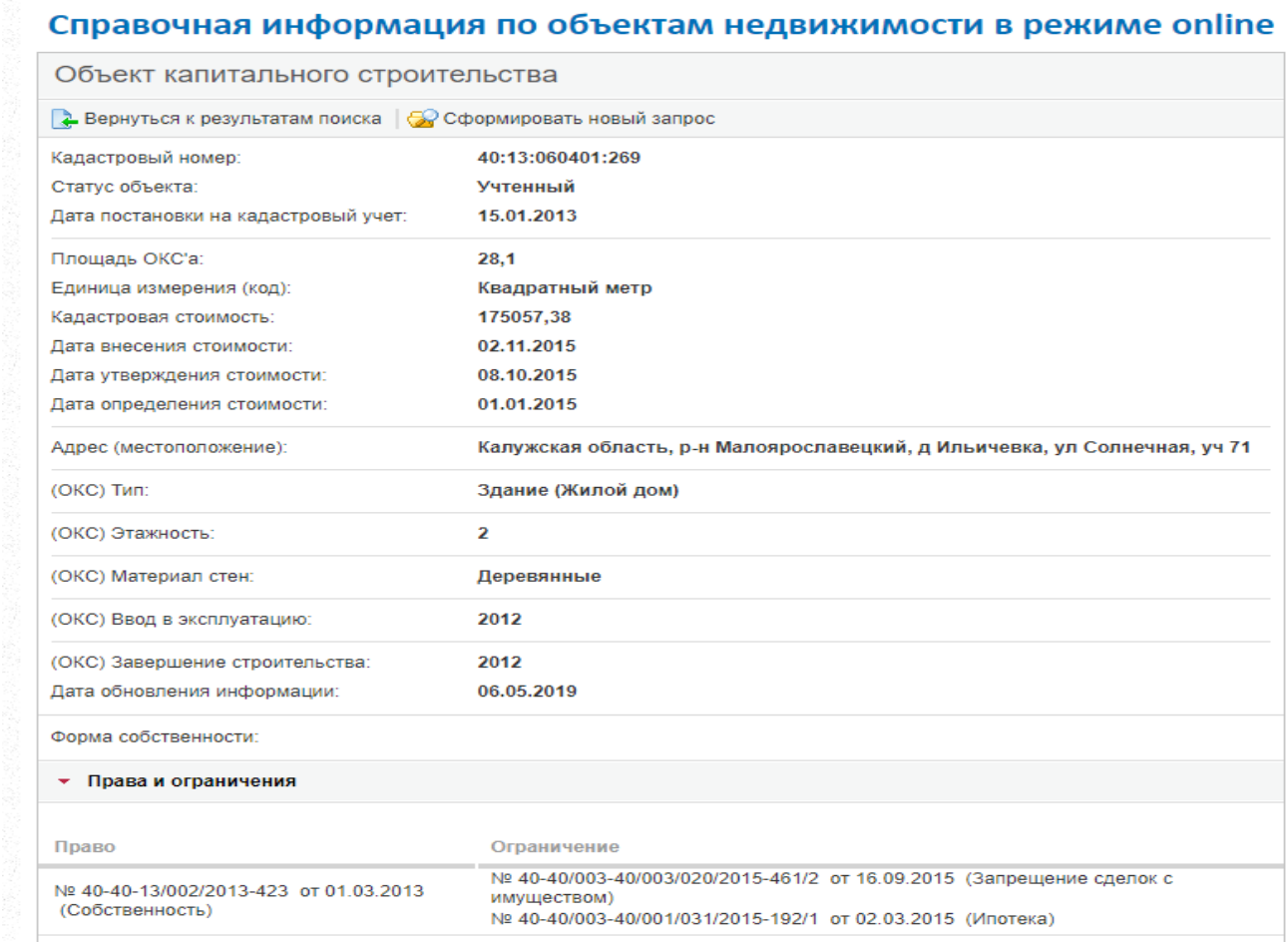


Таблица №6.3.

Параметр	Значение параметра
Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки	
Имущественные права на объект оценки	собственность
Правообладатель	Сидоренков Дмитрий Геннадьевич
Существенные ограничения (обременения права)[8]	№ 40-40/003-40/003/020/2015-461/3 от 16.09.2015 г. (Запрещение сделок с имуществом) № 40-40/003-40/001/031/2015-193/1 от 02.03.2015 г. (Ипотека)
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь земельного участка, кв.м	1 036
Рельеф поверхности	Ровный
Форма	прямоугльник
Наличие инженерных коммуникаций	Подведены к участку
Наличие улучшений	Жилой дом
Характеристики местоположения и окружения	
Адрес	Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71
Плотность застройки	низкая
Тип застройки окружения	Окружение оцениваемого объекта представлено земельными участками под ИЖС
Характеристика доступности	Подъезд автотранспортом без ограничений. Состояние дорожного покрытия удовлетворительное. Интенсивность движения в непосредственной близости к объекту – средняя.
Прочие характеристики объекта оценки	
Кадастровый номер	40:13:060401:171
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (фактическое использование)	Для индивидуальной жилой застройки
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Кадастровая стоимость, руб.	427101,36
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	412,26

[8] Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, такие, например, как аренда, ипотека, доверительное управление, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.

Жилой дом, назначение Жилой дом, количество этажей: 2, кадастровый номер: 40:13:060401:269, площадь 28,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	40:13:060401:269
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	15.01.2013
Площадь ОКС'а:	28,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	175057,38
Дата внесения стоимости:	02.11.2015
Дата утверждения стоимости:	08.10.2015
Дата определения стоимости:	01.01.2015
Адрес (местоположение):	Калужская область, р-н Малоярославецкий, д Ильичевка, ул Солнечная, уч 71
(ОКС) Тип:	Здание (Жилой дом)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Деревянные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2012
(ОКС) Завершение строительства:	2012
Дата обновления информации:	06.05.2019
Форма собственности:	

Права и ограничения

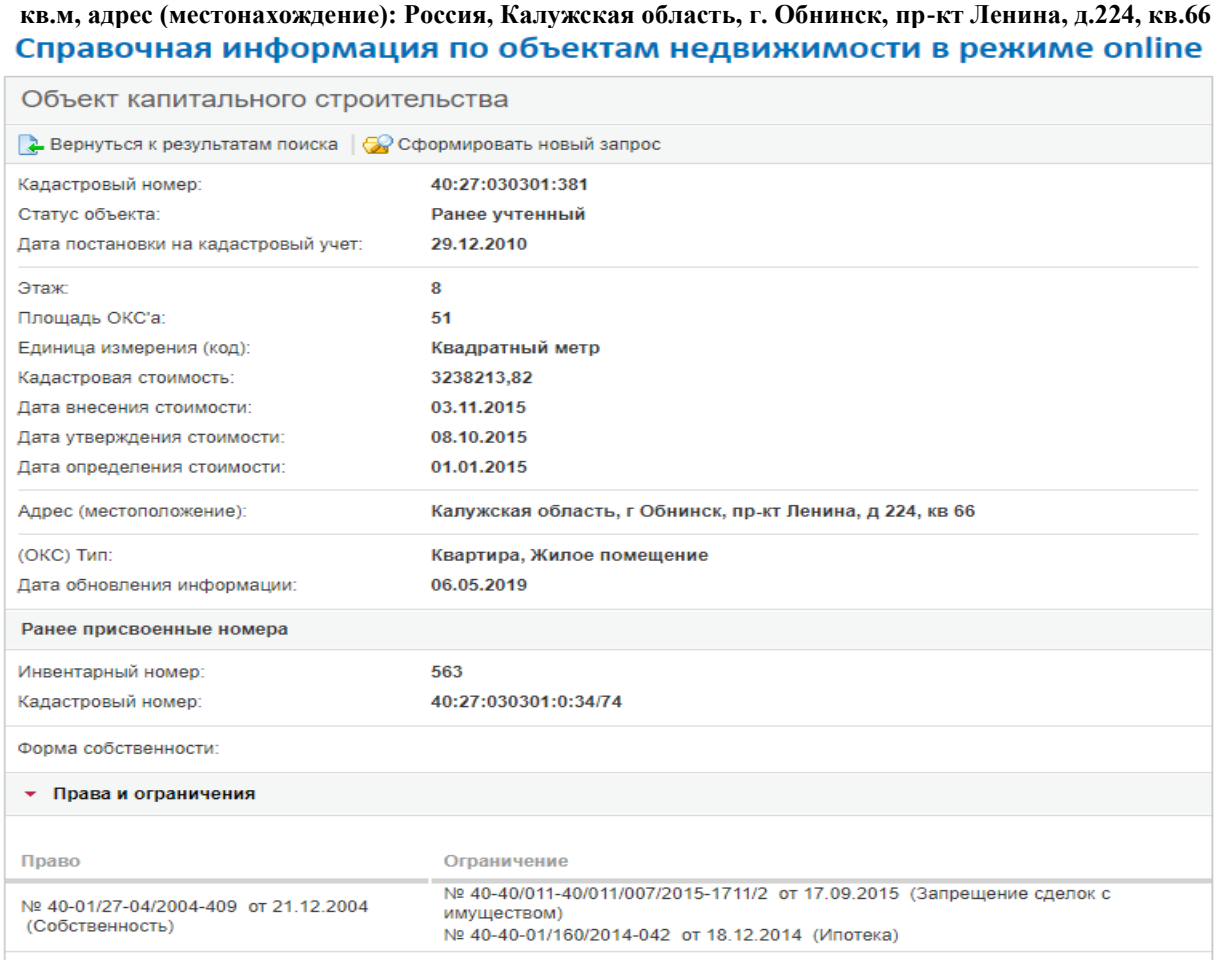
Право	Ограничение
№ 40-40-13/002/2013-423 от 01.03.2013 (Собственность)	№ 40-40/003-40/003/020/2015-461/2 от 16.09.2015 (Запрещение сделок с имуществом) № 40-40/003-40/001/031/2015-192/1 от 02.03.2015 (Ипотека)

Таблица №6.4.

Параметр	Значение параметра
Тип объекта	Здание (Жилой дом)
Имущественные права на объект оценки	собственность
Правообладатель	Сидоренков Дмитрий Геннадьевич
Существенные ограничения (обременения права)[9]	Ипотека
Адрес	Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71
Кадастровый (или условный) номер	40:13:060401:269
Этажность	2
Общая площадь, кв. м	28,1
Группа капитальности	4
Год постройки	2012
Кровля	Металлопрофиль
Стены	Нет данных
Внутренняя отделка	Требует ремонта (допущение для расчета – не проводился внутренний осмотр)
Коммуникации	Осмотр внутренних помещений не проводился. Данные о коммуникациях отсутствуют, оценщиком принято допущение о доступе жилого ко всем коммуникациям

[9] Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, такие, например, как аренда, ипотека, доверительное управление, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.

Квартира, назначение Жилое, этаж: 8, кадастровый (условный) номер: 40:27:030301:381, общая площадь 51 кв.м, адрес (местонахождение): Россия, Калужская область, г. Обнинск, пр-кт Ленина, д.224, кв.66



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	40:27:030301:381
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.12.2010
Этаж:	8
Площадь ОКС'а:	51
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3238213,82
Дата внесения стоимости:	03.11.2015
Дата утверждения стоимости:	08.10.2015
Дата определения стоимости:	01.01.2015
Адрес (местоположение):	Калужская область, г Обнинск, пр-кт Ленина, д 224, кв 66
(ОКС) Тип:	Квартира, Жилое помещение
Дата обновления информации:	06.05.2019

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер:	563
Кадастровый номер:	40:27:030301:0:34/74
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 40-01/27-04/2004-409 от 21.12.2004 (Собственность)	№ 40-40/011-40/011/007/2015-1711/2 от 17.09.2015 (Запрещение сделок с имуществом) № 40-40-01/160/2014-042 от 18.12.2014 (Ипотека)

Таблица №6.5.

Параметр	Значение параметра
Тип объекта	Помещение (квартира)
Имущественные права на объект оценки	собственность
Правообладатель	Сидоренков Дмитрий Геннадьевич
Существенные ограничения (обременения права)[10]	Ипотека
Адрес	Россия, Калужская область, г. Обнинск, пр-кт Ленина, д.224, кв.66
Кадастровый (или условный) номер	40:27:030301:381
Этаж	8/9
Общая площадь, кв. м	51
Материал стен дома	Панельные
Внутренняя отделка	Нет данных В связи с тем, что осмотр внутренних помещений провести не представляется возможным и соответственно определить их состояние, Оценщик сделал допущение о том, что квартира находится в нормальном состоянии

[10] Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, такие, например, как аренда, ипотека, доверительное управление, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.

Легковой автомобиль, марка: НИССАН, модель: PATHFINDER 2.5D SE, 2008 г.в., цвет: серый, идентификационный номер: VSkJVWR51U0295556, гос. регистрационный знак: H397CC40 RUS





Таблица №6.6.

Наименование	Значение
Имущественные права на объект оценки	собственность
Правообладатель	Сидоренков Дмитрий Геннадьевич
Существенные ограничения (обременения права)	залог, запрет на регистрационные действия
Марка, модель ТС	Ниссан Pathfinder 2.5 D SE
Идентификационный номер (VIN)	VSkJVWR51U0295556
№ кузова (прицепа)	VSkJVWR51U0295556
Объем двигателя, см. куб.	2 488
Мощность, л.с. (кВт)	174 (128,0)
Наименование (тип ТС)	Внедорожник 5-ти дверный
Пробег, тыс.км	Данные отсутствуют
Год выпуска	2008
№ двигателя	YD25 954690A
Государственный регистрационный знак	H397CC40 RUS
Цвет	серый

Описание физического состояния объекта оценки

Осмотр транспортного средства не проводился.

Предполагается, что автомобиль находился в работоспособном состоянии. Состояние транспортного средства соответствует физическому возрасту

В данном случае состояние объектов оценки охарактеризовано, в соответствии с оценочной шкалой экспертных оценок[11]

[11] Исследование автомототранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки. Методические рекомендации для судебных экспертов (ред. от 22.01.2015)

Таблица № 6.7.

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	Срок эксплуатации
АМТС со сроком эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется; находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Не подвергалось ремонту. Не имеет ярко выраженных признаков эксплуатации.	5 - 10 (среднее значение 7,5%)	до 1 года
АМТС со сроком эксплуатации, как правило, до 3 лет. На гарантийном периоде эксплуатации. Регулярно проходило техническое обслуживание. Находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Отсутствуют следы сложного кузовного ремонта. Имеет признаки эксплуатации в виде естественного износа обивок, накладок порогов и т.п. элементов. Имеет следы устранения незначительных повреждений наружных элементов.	10 – 30 (среднее значение 20%)	до 3 лет
АМТС со сроком эксплуатации, как правило, до 7 лет. Эксплуатируется; проходило техническое обслуживание. Находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Имеет ярко выраженные признаки эксплуатации в виде естественного износа и загрязнения элементов салона. Подвергалось кузовному ремонту	30 - 50 (среднее значение 40%)	до 7 лет
АМТС эксплуатируется, находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии. Как правило, срок эксплуатации не превышает 15 лет. Имеются дефекты эксплуатации. Проходило техническое обслуживание, подвергалось ремонту. Имеет незначительные повреждения ЛКП (царапины, сколы); затертости остекления, обивок салона; или ранее проводилась полная (наружная) окраска кузова, замена агрегатов АМТС	50 - 70 (среднее значение 60%)	до 15 лет
АМТС эксплуатируется, находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии, при условии выполнения работ текущего ремонта. Как правило, АМТС со сроком эксплуатации более 15 лет. Подвергалось ремонту. Требует проведения капитального ремонта агрегатов, полной (наружной) окраски кузова. Наличие коррозии кузова, оперения кузова, наружных деталей, в том числе сквозной	70 – 90 (среднее значение 80%)	более 15 лет

Описание физического состояния объекта оценки по методу экспертизы состояния в соответствии с фактическим возрастом

Таблица № 6.8.

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Срок службы	Характеристика физического состояния	Коэффициент физического износа, %
1	Легковой автомобиль, марка: НИССАН, модель: PATHFINDER 2.5D SE, 2008 г.в., цвет: серый, идентификационный номер: VSkJVWR51U0295556, гос. регистрационный знак: Н397СС40 RUS	11	АМТС эксплуатируется, находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии. Как правило, срок эксплуатации не превышает 15 лет. Имеются дефекты эксплуатации. Проходило техническое обслуживание, подвергалось ремонту. И меет незначительные повреждения ЛКП (царапины, сколы); затертости остекления, обивок салона; или ранее проводилась полная (наружная) окраска кузова, замена агрегатов АМТС	среднее значение 60%)

Признаков внешнего устаревания не выявлено.

Описание местоположения оцениваемых объектов недвижимости

Краткая информация о Калужской области[12]

География

Калужская область расположена в средней части Восточно-Европейской равнины, в 150-200 километрах на юго-запад от Москвы. С севера на юг область протянулась более чем на 220 км от 53° 30' до 55° 30' северной широты, с запада на восток — на 220 км, площадь территории составляет 29,9 тыс. км². Граничит с Московской, Тульской, Брянской, Смоленской и Орловской областями.

Территория региона расположена между Среднерусской (со средними высотами в пределах региона выше 200 м и максимальной отметкой 275 м на юго-востоке области) и Смоленско-Московской возвышенностями, и Днепровско-Деснинской провинцией. Центр области занимает Барятинско-Сухиничская возвышенность — эрродированная и переработанная территория ледникового происхождения. В западной части области в пределах ледниковой равнины выделяется Спас-Деменская гряда. Рельеф полей образован водно-ледниковыми процессами.

Низшая точка территории Калужской области составляет 108 м. находится на границе с Тульской и Московской областями на берегу слияния Протвы и Оки. Наивысшая отметка — 279 м. на Спас-Деменской гряде около пос. Долгое. Около деревни Кашурки, на левом берегу Оки, наблюдается максимальный для Калужской области относительный перепад высот - 108 м.

Административно-территориальное устройство

Количество муниципальных образований — 319, в том числе: городских округов — 2, муниципальных районов — 24, городских поселений — 31, сельских поселений — 262. Городские округа: Калуга Обнинск.

Муниципальные районы:

Бабынинский, Барятинский, Боровский, Дзержинский, Думиничский, Жиздринский, Жуковский, Износковский, Кировский, Козельский, Куйбышевский, Людиновский, Малоярославецкий, Медынский, Мещовский, Мосальский, Перемышльский, Спас-Деменский, Сухиничский, Тарусский, Ульяновский, Ферзиковский, Хвастовичский, Юхновский.

[12] http://www.protown.ru/russia/obl/obl1/info_159.html

Население

Численность населения 1 005 648 чел., из них городского населения 765 759 чел., сельского — 239 889 чел. Урбанизация около 75%. Плотность населения прим. 34,2 чел. /км².

Большинство населения области — русские. Демографическая ситуация характеризуется отрицательным естественным и положительным механическим приростом. В целом демографическая ситуация имеет тенденцию к улучшению, а численность населения в последние годы стабилизировалась.

Возрастная структура населения: к трудоспособному относится 60,2% населения, моложе трудоспособного возраста – 16,8%, старше трудоспособного возраста – 23,0%.

Экономика

Ведущими отраслями промышленности Калужской области являются: машиностроение и металлообработка, пищевая промышленность, лесопромышленный комплекс, промышленность строительных материалов. Удельный вес этих отраслей в объеме промышленного производства составляет 79%.

Машиностроение и металлообработка. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 36,7%. Основные направления специализации: автомобилестроение, авиационное, энергетическое и транспортное машиностроение, радиоэлектроника и приборостроение. Наиболее крупные предприятия: ООО "Агрисовгаз", ОАО "Калужский турбинный завод", ОАО "Калужский двигатель".

Пищевая промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 22,7%. Основные направления специализации – производство молочной и мясной продукции различной степени переработки, крупяных, макаронных и кондитерских изделий, винно-водочных и безалкогольных напитков, пива. К крупнейшим предприятиям отрасли относятся: ООО "Калужская пивоваренная компания", ОАО "Кристалл".

Лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 12,2%. Основные виды производимой продукции: бумага, бумажные изделия, спички, древесно-волокнистые плиты, тара из гофрокартона, мебель. Ведущие предприятия отрасли: ОАО "Кондровская бумажная компания", ОАО "Троицкая бумажная фабрика".

Промышленность строительных материалов. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 7,4%. Производится древесина и пиломатериалы, стеновые материалы, железобетонные изделия, кирпич, ванны эмалированные, керамическая плитка. Наиболее крупные предприятия: ОАО "Стройполимеркерамика", ОАО "Калужский завод "ЖБИ".

Город Обнинск

Город Обнинск располагается в 105 км. от Москвы на берегу реки Протвы, притока Оки.

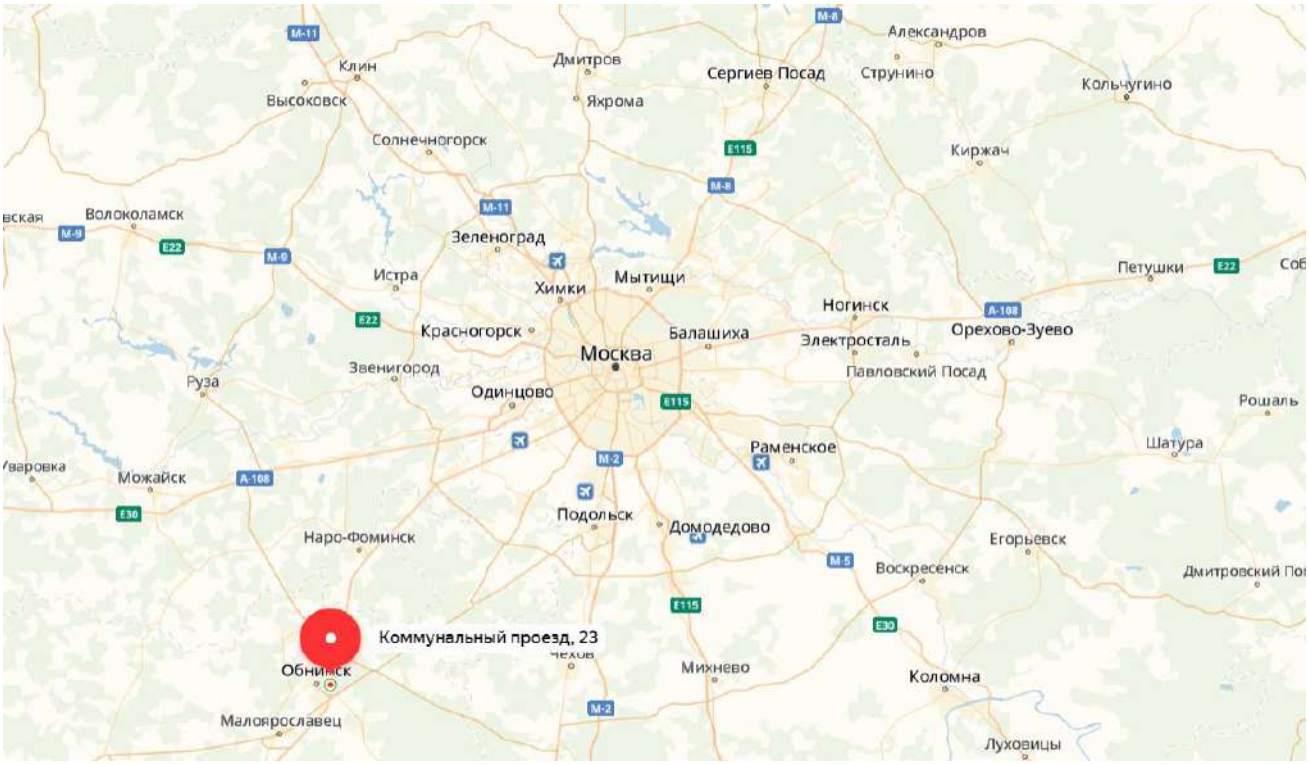
Местоположение

Обнинск находится в центральной части России, в 100 километрах к юго-западу от Москвы. На относительно небольшом расстоянии от Обнинска расположены такие крупные города как: Калуга (80 км), Брянск (300 км), Смоленск (350 км), Тула (250 км).

Обнинск расположен на пересечении федеральных автомагистралей «Москва-Киев» и «Москва-Брест-Варшава». Кроме того, в 5 км от города проходит линия так называемого 3-го транспортного кольца, связывающего основные дороги центра России. Это обеспечивает возможность прямого выезда на такие трассы как «Москва-Минск» (М1) (25 км), «Москва-Симферополь» (40 км), «Москва-Ростов» (70 км).

Обнинск находится на железнодорожной линии «Москва-Брянск-Киев» и имеет свою пассажирскую и товарно-грузовую станцию с разветвленной сетью служебно-маневровых путей. Это дает возможность принимать как пассажирские поезда пригородного и междугороднего сообщения, так и товарные составы.

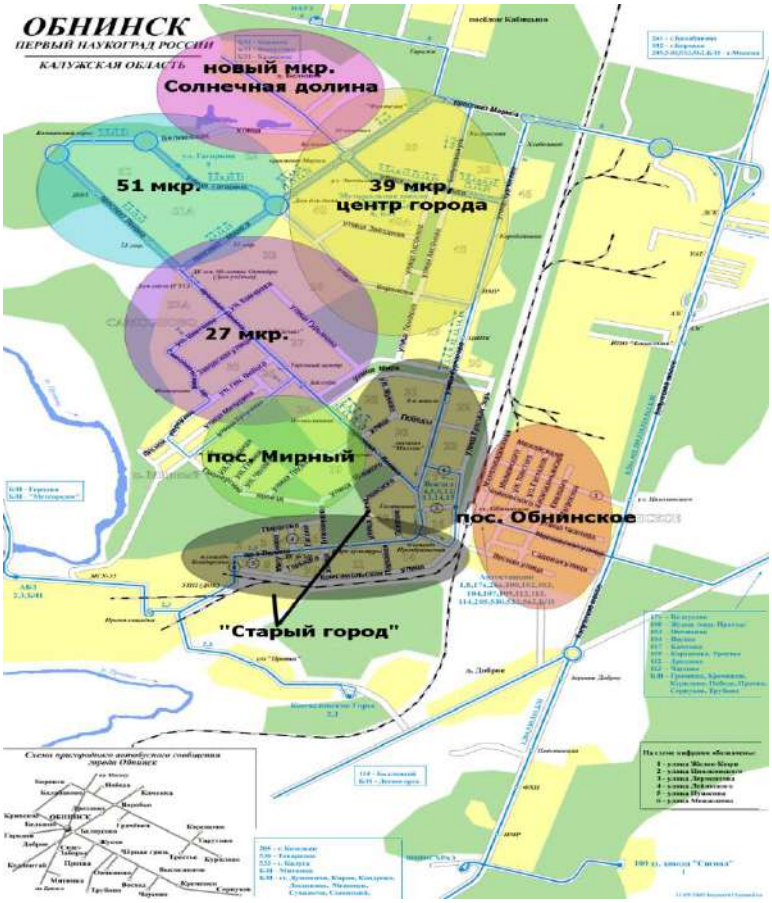
Обнинск находится вблизи основных аэропортов центральной части России: Внуково (70 км), Шереметьево (130 км), Домодедово (100 км). В непосредственной близости от города (15 км) расположен также грузовой аэропорт Ермолино, способный осуществлять любые грузовые авиаперевозки.



Население Обнинска

Население Обнинска на 01.12.2013 г. составляет 106,5 тыс. человек (1/10 населения Калужской области). Численность экономически активного населения Обнинска - 59,05 тыс. человек. На предприятиях и организациях города занято 56,5 тыс. человек (без учета предпринимателей без образования юридического лица), в том числе в материальном производстве - 37,9% занятых, в непроизводственной сфере - 62,1%.

Районы и недвижимость Обнинска



Небольшая территория города подразделяется на районы, которые делятся в свою очередь на микрорайоны, количество которых равно пятидесяти двум.

Обнинск располагает рядом неоспоримых преимуществ для российских и иностранных инвесторов, желающих разместить на территории города свои производства:

- многопрофильный научно-исследовательский, научно-производственный комплекс, реализующий полный жизненный цикл наукоёмкой высокотехнологичной продукции;

- качественная система образования, высокий уровень человеческого капитала (квалифицированные кадры, большое число молодых специалистов, студентов, аспирантов);

- благоприятный социальный климат;

- выгодное географическое положение;

- комфортная городская среда.

Благодаря своему научному и культурному потенциалу, развитой инфраструктуре, достаточному количеству комфортабельных гостиниц разного уровня Обнинск становится все более притягательным местом для въездного туризма.

Думиничский район Калужской области

Думи́ничский райо́н — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Калужской области России. Административный центр — посёлок городского типа Думиничи.

Площадь — 117,4 км² (16-е место среди районов области). Район граничит с Сухиничским, Ульяновским, Жиздринским, Хвастовичским, Людиновским и Кировским районами.

Основные реки — Жиздра и её притоки Брынь, Которянка, Рессета.

Думиничский район как административно-территориальная единица включает 14 административно-территориальных единиц: 1 посёлок (пгт), 7 сёл и 6 деревень, как муниципальное образование со статусом муниципального района — 14 муниципальных образований, в том числе 1 городское и 13 сельских поселений.

Крупнейшее промышленное предприятие, начиная с 2008 года — ОАО «Думиничский молзавод» — производство сливочного масла, творога, глазированных сырков.

Товарная продукция сельского хозяйства — 80 млн. руб. (2008—2010). Бюджет района на 2012 год 320 млн рублей, консолидированный бюджет (с поселениями) — 389 млн руб.

Работают предприятия по производству стройматериалов (ЗАО «Думиничский завод», Паликский кирпичный завод, ЗАО «Стройкерамика»), фанеры (ОАО «Чернышенский лесокомбинат») и пищевой промышленности (мясокомбинат, молочный завод, хлебокомбинат, торговый дом «Хотьково» (производство сыра), ООО"Цветной колодец"). В январе 2009 запущен в строй Хлудневский щебеночный завод.

Строительная организация — ООО «ДуминичиГазстрой» (прокладка газопроводов и других инженерных коммуникаций).

До 2000 года в районе работало 14 СПК (бывших колхозов и совхозов). В 1980-е годы производство молока достигало 10-12 тыс. тонн, мяса (в живом весе) — 2 тыс. тонн. Сейчас сельское хозяйство представлено агрофирмами «Хотьково», «КАДВИ», ОАО «Нива», ООО «Которь», ООО «Славянский картофель» и фермерскими хозяйствами. Выращивание товарной рыбы (СПК «Рыбный»).

Из 30 тыс. га сельхозугодий в настоящее время (2012 г.) используется не более 8 тыс. га.

Производство основных видов продукции в сельхозпредприятиях в 2008 г. (без фермерских хозяйств, тыс.т.):

Молоко — 3,9

Скот (живой вес) — 0,5

Картофель — 3,0

Зерно — 5,0

Товарная рыба — 0,3

В 2012 году производство составляет (тыс. тонн): молоко — 4, мясо (живой вес) — 0,3, картофель — 1, зерно — 3. Фермерские хозяйства (действующих — 11) за год произвели (тыс. тонн): картофеля — 4,5, зерна — 1,2, молока — 0,5, мяса 0,6.

По сумме показателей сельхозпредприятий и фермерских хозяйств по производству молока район находится на уровне начала 1970-х, по производству мяса — на уровне 1950-х, зерна производится меньше, чем в первые годы коллективизации.

Лесхоз (площадь лесных угодий — 70 тыс. га). Предприятие по заготовке и переработке леса ООО «Крона».

В районе имеются разведанные месторождения известняков, глин, фосфоритов, стекольных песков.

В августе 2011 г. в с. Маклаки началось строительство цементного завода производительностью 10 тонн в сутки.

Малоярославецкий район Калужской области

Малоярославецкий район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Калужской области России.

Административный центр — город Малоярославец.

Площадь — 1 547 км² (2-е место среди районов). Район граничит с Боровским, Жуковским, Ферзиковским, Дзержинским, Медынским и Тарусским районами Калужской области.

Основные реки — Лужа, Суходрев.

Малоярославецкий район как административно-территориальная единица включает 18 административно-территориальных единиц: 1 город, 2 посёлка, 7 сёл, 8 деревень, как муниципальное образование со статусом муниципального района — 18 муниципальных образований, в том числе 1 городское и 17 сельских поселений.

В Малоярославецком районе 217 населённых пунктов.

7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая допустимость: рассмотрение с точки зрения государственных и местных норм градостроительства, целевого назначения объекта, рассмотрение приемлемых способов его использования исходя из анализа градостроительной документации (генеральный план, охранные зоны, проект детальной планировки).

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данных условиях способов использования.

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

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемые объекты имеют конкретное функциональное назначение, и физически изменить область его применения не представляется возможным.

Ввиду этого можно рассмотреть следующие варианты использования оцениваемого имущества:

- использование по первоначальному назначению (рыночная стоимость);
- разбор объектов на запасные части и расчет утилизационной стоимости;
- реализация объектов как лома, через расчет скраповой стоимости.

Вывод: Использование рассматриваемого имущества возможно по прямому назначению, что обеспечивает его максимальную стоимость.

Другие варианты не рассматриваются.

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

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций.

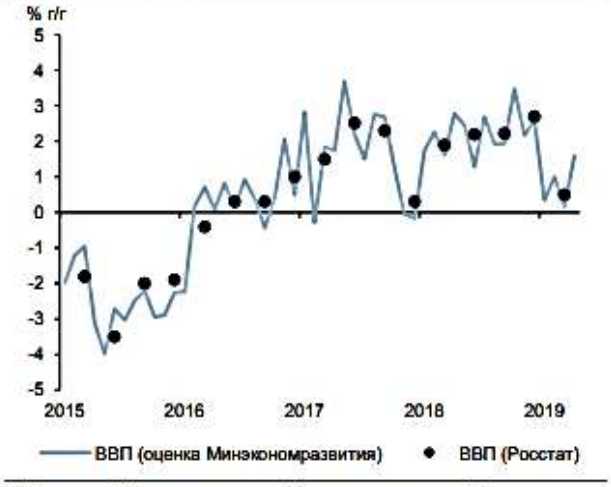
Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

Картина деловой активности. Май 2019 года

Экономическая активность

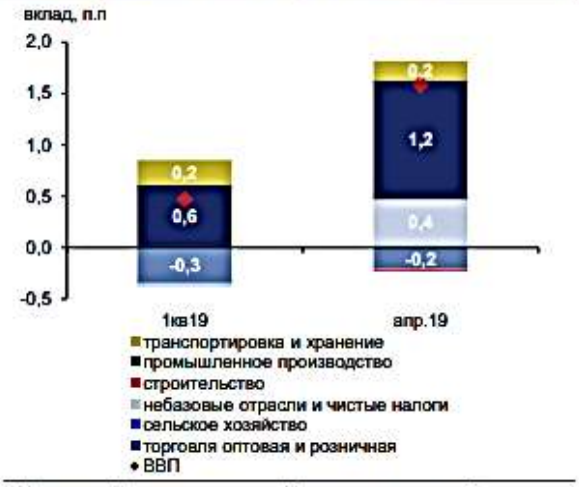
По оценке Минэкономразвития России, в апреле наблюдалось восстановление темпов роста ВВП до 1,6 % г/г после временного замедления в начале года (по сравнению с 0,2 %[13] г/г в марте и 0,5 % г/г в 1кв19). В целом за первые 4 месяца текущего года рост ВВП оценивается на уровне 0,8 % г/г.

Рис. 1. В апреле наблюдалось восстановление динамики ВВП…



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. …главным образом за счет увеличения вклада промышленного производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Основной вклад в увеличение годовых темпов роста ВВП в апреле по сравнению с мартом (около 0,8 п.п. из 1,4 п.п.) внесло улучшение динамики промышленности. По уточненным данным Росстата[14] , рост промышленного производства в апреле ускорился до 4,6 % г/г после 1,2 % г/г в марте и 2,1 % г/г в целом за 1кв19.

Добыча полезных ископаемых продолжает демонстрировать уверенный рост в годовом выражении (по уточненным данным, на 4,2 % г/г в апреле после 4,3 % г/г в марте). Существенный вклад в рост добывающей промышленности по-прежнему вносит увеличение производства в газовой отрасли (+18,3 % г/г в апреле), обусловленное в первую очередь ростом выпуска сжиженного природного газа. Годовые темпы роста добычи нефти в апреле сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца. При этом в условиях действия соглашения ОПЕК+ в нефтяной отрасли в последние месяцы наблюдается постепенное замедление годовой динамики (+2,4 % г/г в апреле после 3,0 % г/г в 1кв19 и 4,1 % г/г в 4кв18).

Рост обрабатывающей промышленности в апреле ускорился до 4,7 % г/г после 0,3 % г/г в марте (в 1кв19 рост составил 1,3 % г/г). Увеличение темпов роста выпуска обрабатывающих отраслей было отчасти обусловлено благоприятным календарным фактором: число рабочих дней в апреле текущего года было на 1 больше, чем в аналогичном месяце прошлого года (в марте действие календарного фактора было нейтральным). Вместе с тем и после коррекции на календарный фактор темпы роста обрабатывающей промышленности остаются высокими (по оценке, 4,0 % г/г в апреле).

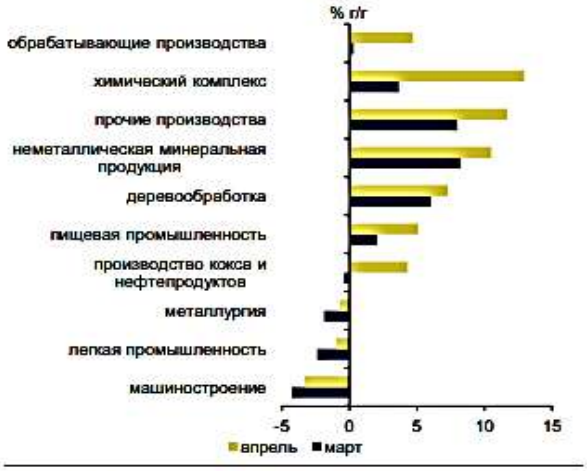
Улучшение годовой динамики в апреле продемонстрировали все отрасли обрабатывающей промышленности. При этом наибольший вклад в увеличение темпов ее роста внесли химический комплекс (+12,9 % г/г в апреле), пищевая промышленность (+5,1 % г/г), а также нефтепереработка (+4,3 % г/г). Позитивная динамика в широком круге отраслей обрабатывающей промышленности нашла отражение в увеличении медианного темпа ее роста до 3,4 % г/г в апреле после -0,4 % г/г в марте.

---

[13] Оценки роста ВВП за январь, февраль и март были скорректированы с учетом отчетных данных Росстата за 1кв19, а также в результате пересмотра оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

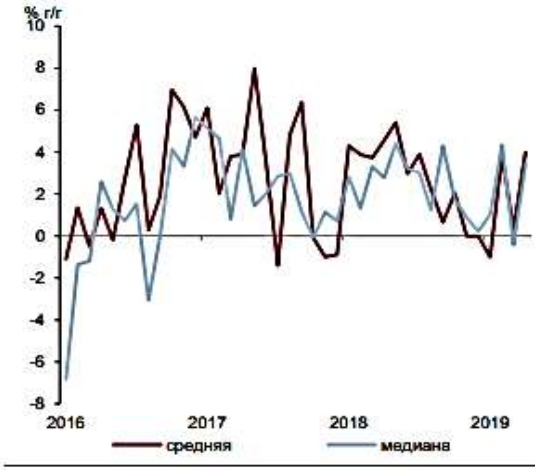
[14] Росстат 23 мая скорректировал оценку роста промышленного производства за апрель до 4,6 % г/г (по сравнению с 4,9 % г/г ранее), оценку роста добычи полезных ископаемых – до 4,2 % г/г (6,0 % ранее). Пересмотр произошел за счет газовой отрасли и был связан с уточнением респондентом ранее представленной информации

Рис. 3. Улучшение динамики в апреле наблюдалось в широком круге обрабатывающих отраслей …



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. … что позитивно отразилось на медианном темпе роста обрабатывающей промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В отличие от промышленного производства, в большинстве других базовых отраслей – строительстве, транспортной отрасли, розничной торговле – улучшения динамики выпуска в апреле не наблюдалось. Объем строительных работ в апреле не изменился по отношению к соответствующему месяцу прошлого года после символического роста на 0,2 % г/г в марте и в целом за 1кв19. Грузооборот транспорта в апреле увеличился на 2,3 % г/г после 2,6 % г/г в марте и 2,3 % г/г в 1кв19. Темп роста оборота розничной торговли в апреле опустился до 1,2 % г/г (по сравнению с 1,6 % г/г в марте и 1,8 % г/г в целом за 1кв19), достигнув минимального с середины 2017 года уровня. Основной вклад в ухудшение показателей розничного товарооборота в апреле внесла торговля продовольственными товарами, в то время как в сегменте непродовольственных товаров динамика оставалась стабильной.

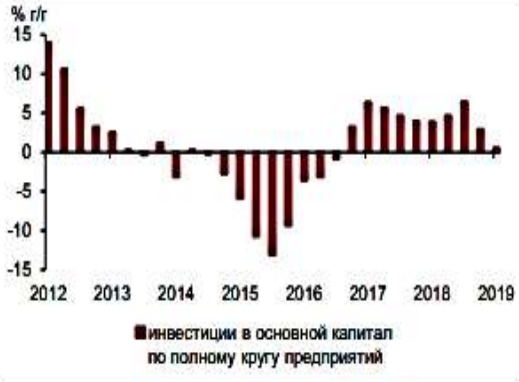
Рост инвестиций в основной капитал по итогам 1кв19 замедлился до 0,5 % г/г после 2,9 % г/г в 4кв18 и 4,3 % в 2018 году. На снижение инвестиционной активности с начала текущего года указывала слабая динамика ее оперативных индикаторов – объема строительных работ, инвестиционного импорта, выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения (см. «Картина экономики. Апрель 2019 года»).

Рис. 5. Рост розничного товарооборота в апреле продолжил замедляться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Темпы роста инвестиций в основной капитал в 1кв19 снизились до 0,5 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

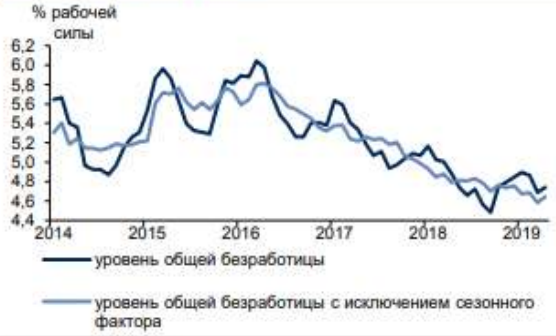
Рынок труда и доходы

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора в апреле сохранился на рекордно низком уровне 4,6 % (аналогичный показатель был зафиксирован по итогам марта и 1кв19 в целом). Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снижается второй месяц подряд, уменьшившись в апреле на 70,5 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Годовые темпы роста показателя, которые с начала текущего года находятся в отрицательной зоне, в апреле снизились до -1,2 % г/г (после -1,1 % г/г в марте). Численность безработных с исключением сезонности в апреле увеличилась на 46,3 тыс. человек (или на 1,3 % м/м SA), однако по сравнению с соответствующим месяцем прошлого года снижение показателя продолжилось и составило -4,3 % г/г в апреле. В итоге совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в апреле незначительно сократилась (на 24,1 тыс. человек, или -0,03 % м/м SA).

По отчетным данным, темп роста реальных заработных плат в марте составил 2,3 % г/г, существенно превысив предварительную оценку Росстата (до корректировки показатель демонстрировал нулевую динамику).

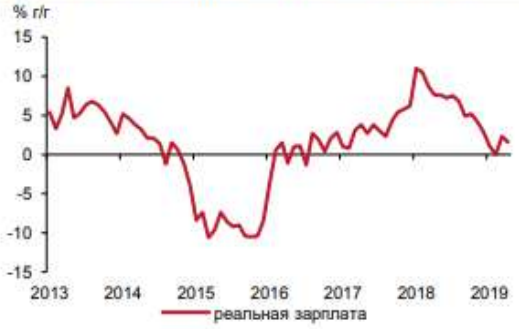
Таким образом, в 1кв19 реальные заработные платы выросли на 1,3 % г/г (предыдущая оценка – 0,4 % г/г). Рост показателя за апрель оценивается Росстатом на уровне 1,6 % г/г.

Рис. 7. Безработица в апреле сохранилась на рекордно низком уровне



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Рост реальных заработных плат в марте превысил предварительные оценки Росстата



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Апрель 2019 г. – оценка Росстата

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.19	1кв19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	4кв18	2017
ВВП	**1,6***	**0,5**	**0,2***	**1,0***	**0,3***	**2,3**	**2,7**	**1,6**
Сельское хозяйство	**1,4**	**1,1**	**1,5**	**1,0**	**0,7**	**-0,6**	**4,2**	**2,9**
Строительство	**0,0**	**0,2**	**0,2**	**0,3**	**0,1**	**5,3**	**4,1**	**-1,2**
Розничная торговля	**1,2**	**1,8**	**1,6**	**2,0**	**1,9**	**2,8**	**2,8**	**1,3**
Грузооборот транспорта	**2,3**	**2,3**	**2,6**	**1,9**	**2,4**	**2,8**	**2,3**	**5,6**
Промышленное производство	**4,6**	**2,1**	**1,2**	**4,1**	**1,1**	**2,9**	**2,7**	**2,1**
Добыча полезных ископаемых	**4,2**	**4,7**	**4,3**	**5,1**	**4,8**	**4,1**	**7,2**	**2,1**
добыча угля	0,1	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,0	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	6,4	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	9,8	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
Обрабатывающие производства	**4,7**	**1,3**	**0,3**	**4,6**	**-1,0**	**2,6**	**0,9**	**2,5**
пищевая промышленность	5,1	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-1,0	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	4,3	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	12,9	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,5	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	-0,7	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-3,3	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	11,7	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**1,0**	**-1,5**	**-4,8**	**-1,1**	**1,3**	**1,6**	**1,2**	**-0,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация	**7,4**	**0,9**	**3,7**	**1,8**	**-2,8**	**2,0**	**5,2**	**-2,1**

Таблица 2. Показатели рынка труда

	апр.19	1кв19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	4кв18	2017
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	1,3	2,3	0,0	1,1	6,8	4,1	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,3	0,9	1,4	-0,4	0,8		0,5	
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9	6,5	7,7	5,2	6,1	9,9	8,1	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	2,1	1,6	0,1	1,1		1,9	
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-2,3	-	-	-	0,1[3]	-1,9	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-1,0	-	-	-	-	-0,3	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-2,0	-	-	-	1,1[3]	-0,5	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-0,9	-	-	-	-	-0,5	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-1,2	-1,4	-0,8	-1,3	-0,1	-0,3	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,5	75,4	75,6	75,5		76,0	
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-0,9	-1,1	-0,7	-1,0	0,3	-0,1	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	72,0	71,9	72,1	72,0		72,4	
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,3	-6,0	-7,6	-4,0	-6,4	-7,8	-5,7	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5		3,6	
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	59,4	59,4	59,5	59,4		59,7	
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,6	4,8/4,6	4,7/4,6	4,9/4,7	4,9/4,7	4,8/-	4,8/4,8	5,2/-

** Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».*
*** Данные за 2016 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 гг. – по возрастной группе «15 лет и старше».*
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Краткие итоги социально - экономического развития Калужской области за январь-сентябрь 2019 года[15]

Оборот организаций области за январь-сентябрь 2019 года вырос на 15,1 % в действующих ценах к аналогичному периоду 2018 года и составил 1097174,4 млн рублей.

Рост выпуска товаров и услуг наблюдается в промышленном производстве, сельском хозяйстве, торговле.

Объем **промышленного производства** за январь-сентябрь 2019 года составил 630 018,8 млн рублей, темп роста 108,1 % в фактических ценах к аналогичному периоду 2018 года. Индекс промышленного производства за 9 месяцев 2019 года составил 102,9 %, в сентябре 2019 года к августу 2018 года составил 104,9 %.

С начала года выросло производство нефтепродуктов (366,0 %), производство прочих транспортных средств и оборудования (146,5 %), производство химических веществ (124,2 %), производство машин и оборудования (118,2 %), производство лекарственных средств (117,8 %), производство пищевых продуктов (116,9 %), обработка древесины и производство изделий из дерева (109 %).

Снижение индекса наблюдалось в производстве металлургическом (-11,7 %), в производстве готовых металлических изделий (-7,6 %), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (-7,5 %), в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (-3,5 %).

Укрупненная структура промышленного производства на 01.10.2019

Наименование вида деятельности	Удельный вес в объеме промышленного производства области, в %
Промышленное производство, ВСЕГО	**100**
Добыча полезных ископаемых	**0,45**
Обрабатывающим производствам	**95,43**
в том числе	
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	33,5
Производство пищевых продуктов и напитков	17,3
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	8,5
Металлургия и производство металлических изделий	8,8
Химическое производство, производство резиновых и пластмассовых изделий	4,6
Производство кокса и нефтепродуктов	4,4
Производство прочей неметаллической минеральной продукции (в т. ч. строительных материалов)	4,4
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	3,5
Производство прочих транспортных средств и оборудования (в т. ч. ж/д состава)	2,9
Деревообработка, производства бумаги и бумажных изделий	2,6
Прочие	5,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром	**2,60**
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	**1,52**

Индексы производства в январе-сентябре текущего года по сравнению с соответствующим периодом 2018 года составили:

- «Добыча полезных ископаемых» – 84,9 %;
- «Обрабатывающие производства» – 102,8 %;
- «Обеспечение электрической энергией, газом и паром» – 107,7 %;
- «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» –110,2 %.

Индекс цен предприятий-производителей промышленной продукции в январе-сентябре 2019 года по отношению к январю-сентябрю 2018 года составил 107,5 %.

За январь-сентябрь 2019 года объём **производства валовой сельскохозяйственной продукции** в хозяйствах всех категорий составил 39 902,7 млн рублей, индекс физического объёма к соответствующему периоду предыдущего года – 107,7 %.

В структуре сельского хозяйства продукция животноводства составляет 59,8 % (индекс физического объема – 109,9 %), растениеводства 40,2 % (104 %).

В общем объёме производства валовой сельскохозяйственной продукции на долю сельскохозяйственных организаций приходится 66,8 %, личных подсобных хозяйств населения – 25,5 %, крестьянских (фермерских) хозяйств – 7,7 %.

[15] http://admoblkaluga.ru/sub/econom/analitik/monitoring_soc_econom_razv.php)

В хозяйствах всех категорий производство молока составило 292,8 тыс. тонн или 115,1 % к соответствующему периоду 2018 года, мяса скота и птицы (в живом весе) 94,4 тыс. тонн (106,7 %), яйца 126,3 млн. штук (95,4 %).

По состоянию на конец сентября общая численность крупного рогатого скота составила 200,8 тыс. голов, или 118,0 % к соответствующему периоду 2018 года.

Валовой сбор продукции растениеводства в хозяйствах всех категорий за январь-сентябрь 2019 года составил 16 045,6 млн рублей. По состоянию на 1 октября 2019 года по сравнению с той же датой 2018 года валовой сбор основных сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий составил: зерна (в первоначально оприходованном весе) 221,6 тыс. тонн (116,4 %), картофеля – 171,7 тыс. тонн (99 %), овощей открытого и защищенного грунта – 68,7 37,1 тыс. тонн (104,6 %).

В январе-июне 2019 года **объем инвестиций в основной капитал** по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования составил 34 141 млн рублей, или 125,2 % к январю-июню 2018 года.

Значительную часть инвестиций по организациям (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили собственные средства (56,2 %).

Объем работ, выполненных по виду деятельности **«строительство»** организациями всех форм собственности в январе-сентябре 2019 года, составил 32 143 млн рублей (83,7 % к январю-сентябрю 2018 года).

С начала года на территории области построено 4188 квартир общей площадью 420,6 тыс. кв. метров, что составило 80,8 % к январю-сентябрю 2018 года. Из них индивидуальными застройщиками построено 2534 жилых дома общей площадью 317,9 тыс. кв. метров (75,6 % всего введенного жилья по области). Снижение объемов строительных работ обусловлено снижением строительства многоквартирных домов.

Ввод жилых домов в январе-сентябре 2019 года осуществлялся во всех муниципальных районах и городских округах области.

Начисленная **средняя заработная плата работающих** в организациях и на предприятиях области в январе-сентябре 2019 года, по оценке, составила 39870 рублей, что на 106,5 % больше уровня соответствующего периода 2018 года. Реальная зарплата составила 101,5 %.

Просроченная задолженность по выдаче средств на заработную плату крупных и средних организаций наблюдаемых видов экономической деятельности в области по состоянию на 1 октября 2019 года составила 56,1 млн рублей (уменьшилась на 15,4 % к уровню начала сентября 2019 года). Задолженность сложилась из-за отсутствия собственных средств организаций.

По состоянию на 30.09.2019 из числа граждан, не занятых трудовой деятельностью, на учете в государственных учреждениях службы занятости населения состояли 3 336 человек, из которых 2 121 человек имели статус безработного. **Уровень регистрируемой безработицы** составил 0,4 %.

В совокупном объеме потребительского рынка 80,2 % занимает сектор розничной торговли, 19,8 % – рынок услуг (в январе-сентябре 2018 года 79,5 % и 20,5 % соответственно).

В январе-сентябре 2019 года реальный **оборот розничной торговли** составил 103,1 % к уровню января-сентября 2018 года. Всего продано товаров на сумму 155853,9 млн рублей.

Объем продаж в товарной массе непродовольственных товаров составил 103 %, пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия – 103,2 % к уровню сопоставимого периода 2018 года. В номинальном исчислении непродовольственных товаров было продано на сумму 78568,5 млн рублей, пищевых продуктов, включая алкоголь и табачные изделия – на сумму 77285,4 млн рублей.

В макроструктуре оборота розничной торговли по сравнению с январем-сентябрем 2018 года на 0,2 процентного пункта увеличилась доля продаж пищевых продуктов, включая алкоголь и табачные изделия, составила 49,6 % (в январе-сентябре 2018 года – 49,4 %). Доля продаж непродовольственных товаров составила 50,4 %.

Доля товарооборота в стационарной торговой сети: торговых центрах, специализированных магазинах, универсамах, в общем объеме оборота розничной торговли составила 96,1 %.

Общий объем **платных услуг**, оказанных населению в январе-сентябре 2019 года, составил 38501,4 млн рублей, или 100 % в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2018 года. В видовой структуре платных услуг, оказанных населению, наибольший объем – 37 % приходится на услуги сферы жилищно-коммунального хозяйства, телекоммуникационные – 16,3 %, бытовые – 11 %, медицинские – 9,3 %, и транспортные услуги – 7,6 %.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) в январе-сентябре 2019 года по отношению к январю-сентябрю 2018 года составил 104,9 %, к сентябрю 2018 года – 103,9 %, по отношению к декабрю 2018 года – 101,6 %, по отношению к августу текущего года – 100 %.

По сравнению с декабрем 2018 года в сентябре 2019 года индекс потребительских цен на продовольственные товары снизился на 0,6 %, на непродовольственные товары увеличился – на 2,7 % и платные услуги – на 3,6 %.

По данным таможенной статистики **внешнеторговый оборот** Калужской области за январь-август текущего года составил 5075,9 млн долларов США и по сравнению с соответствующим периодом 2018 года увеличился на 12,3 %.

Экспорт составил 785,9 млн долларов США и уменьшился на 10,6 % за счет снижения поставок в страны СНГ на 5,2 % и в страны дальнего зарубежья (ДЗ) на 13,3 %.

Объемы импорта по отношению к январю-августу 2018 года возросли на 17,8 % и составили 4290 млн долларов США.

Совокупным **сальдированным финансовым результатом деятельности** крупных и средних организаций за январь-август2019 года (по оперативным данным) стала прибыль в сумме более 44 400 млн рублей, или 143,7 % к январю-августу 2018 года.

Совокупная прибыль рентабельных организаций составила 2 900 млн рублей, или 114,9 % к соответствующему периоду 2018 года.

Наибольший объем прибыли рентабельных организаций получено обрабатывающими производствами – 90,2 %, более 51 % прибыли получено по виду деятельности «производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов», 13,2 % – по виду деятельности «производство компьютеров, электронных и оптических изделий», 11,5 % – по виду деятельности «производство пищевых продуктов».

По состоянию на 1 октября 2019 года **поступление доходов в консолидированный бюджет** области составило 56 085,6 млн рублей, или 76,6 % к уточненному годовому плану.

По состоянию на 1 октября 2019 года поступление налоговых и неналоговых доходов в консолидированный бюджет Калужской области составило 49 365,6 млн рублей или 77,9 % к уточненному годовому плану. К уровню соответствующего периода 2018 года поступления увеличились на 4 324,1 млн рублей, или на 9,6 %, что связано с ростом как налоговых, так и неналоговых доходов.

В структуре налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета области доля налоговых доходов увеличилась на 0,4 процентного пункта.

В структуре налоговых доходов консолидированного бюджета произошли следующие изменения:

- увеличилась доля налога на прибыль организаций на 2,5 процентного пункта, налогов на совокупный доход - на 0,2 процентного пункта, акцизов по подакцизным товарам - на 0,1 процентного пункта;

- снизилась доля налога на доходы физических лиц на 0,4 процентного пункта, налогов на имущество - на 1,8 процентного пункта, государственной пошлины - на 0,1 процентного пункта.

Расходы консолидированного бюджета области на 1 октября 2019 года сложились в сумме 49 716,8 млн рублей. Расходы местных бюджетов (без учета межбюджетных трансфертов) составили 25 853,3 млн рублей, или 52 % от расходов бюджета области.

Расходы бюджета Калужской области имеют социальную направленность. Важнейшее место в структуре расходов (62,1 %) занимают расходы на социально-культурные мероприятия. Расходы на экономику составили 14 857,5 млн рублей или 29,9 % от общего объема расходов. В расходах консолидированного бюджета за отчетный период наибольший удельный вес занимают расходы на национальную экономику – 22,2 %, образование – 25,6 % и социальную политику – 20,3 %, по местным бюджетам наибольший удельный вес занимают расходы на образование – 41 % и на социальную политику – 20,1 %.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки

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

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, частные домовладения, квартиры и комнаты);

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственные, складские здания, гостиницы, рестораны);

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

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

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

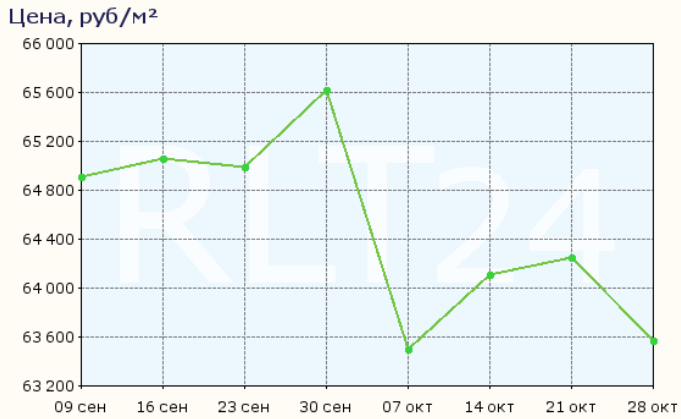
Объект оценки относятся к сегментам «Жилая недвижимость», а также застроенные земельные участки под индустриальную и жилую застройку.

8.2.1. Анализ жилой недвижимости Калужской области г. Обнинск[16]

Цена квадратного метра жилья, Обнинск - 28.10.2019:

63 565 руб/м² *	993 $/m²**	894 €/m²

Динамика цен на квартиры в Обнинске



Объём вторичного рынка жилья в Обнинске

всего продаётся	общая стоимость	совокупная площадь
955 квартир	3.6 млрд. руб.	55.5 тыс. м²

Средняя цена квартир в Обнинске за 1 кв. метр, 28 октября 2019 г.

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	**65 303 руб/м²**	**1 020 $/м²**
двухкомнатные квартиры	**61 785 руб/м²**	**965 $/м²**
трёхкомнатные квартиры	**63 714 руб/м²**	**996 $/м²**
многокомнатные квартиры	**63 665 руб/м²**	**995 $/м²**

8.2.2. Обзор рынка загородной жилой недвижимости Московского региона. 1 полугодие 2019 года[17]

По итогам I полугодия 2019 г. на рынке элитной загородной недвижимости экспонировалось менее 2 800 лотов. Большая часть предложения, 74% всех лотов, приходилась на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 546,7 млрд руб., из которых 465,0 млрд руб. – доля вторичного сегмента, а 81,7 млрд руб. – первичного.

По итогам I полугодия 2019 г. на первичном загородном элитном рынке в экспозиции находилось порядка 706 коттеджей, таунхаусов и участков в 28 поселках.

Относительно конца 2018 г. объем предложения сократился на 6%. За 6 месяцев 2019 г. на рынок не вышел ни один новый проект. Но предложение пополнялось за счет вернувшихся лотов в уже реализующихся поселках. В КП «Довиль» вновь открылись продажи таунхаусов, а в «Парк Фонте» часть таунхаусов вернулась в прайс-лист. Также отдельные лоты вернулись в прайс-листы еще 12 поселков. Всего за полугодие на рынок вернулось более 70 лотов. Это позволило в некоторой степени компенсировать уход лотов из прайсов. Объем предложения на вторичном загородном элитном рынке за I полугодие 2019 г. вырос на 1%. На продажу было выставлено более 2 050 лотов от собственников. По форматам жилья за пришедшие 6 месяцев снизилось количество выставленных на продажу коттеджей (-3%), а таунхаусов и земельных участков выросло на 28 и 14% соответственно.

[16] http://www.rlt24.com/prices/obninsk
[17] https://content.knightfrank.com/research/595/documents/ru/rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-goda-6582.pdf

Основные показатели. Динамика

Предложение	Вторичный рынок: Значение	Вторичный рынок: Изменение за полугодие*	Первичный рынок: Значение	Первичный рынок: Изменение за полугодие*
Общий объем предложения, шт.	2 052	+1% ▼	706	-6% ▼
Коттеджи				
Объем предложения, шт.	1 591	-3% ▼	421	+14% ▲
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	248,9	-8% ▼	139,1	-10% ▼
Средняя площадь коттеджа, м²	752,4	+2% ▲	732,8	-2% ▼
Таунхаусы				
Объем предложения, шт.	129	+28% ▲	168	-6% ▼
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	74,5	-11% ▼	38,5	-5% ▼
Средняя площадь таунхауса, м²	397,0	+3% ▲	338,6	-7% ▼
Земельные участки				
Объем предложения, шт.	332	+14% ▲	117	-42% ▼
Средняя цена сотки, млн руб.	2,5	-7% ▼	3,3	+13% ▲
Средняя площадь участка, сотки	65,7	-8% ▼	39,1	+9% ▲

* II кв. 2019 г. / IV кв. 2018 г.

Источник: Knight Frank Research, 2019

Несмотря на рост объема предложения таунхаусов и участков, наибольший объем предложения вторичного рынка все еще представлен коттеджами – 78% лотов. Первичный рынок также в большей степени представлен коттеджами: здесь на их долю приходится 60% лотов. При этом объем предложения коттеджей за полугодие вырос сразу на 14% преимущественно за счет перевода части участков под коттеджи (порядка 21% лотов, экспонируемых в конце 2018 г.). По этой же причине, а также из-за высокого спроса в данном сегменте объем предложения земельных участков за 6 месяцев 2019 г. сократился на 42%. Количество выставленных на продажу таунхаусов от застройщика за исследуемый период снизилось на 6%.

Объем предложения на первичном загородном элитном рынке, шт.



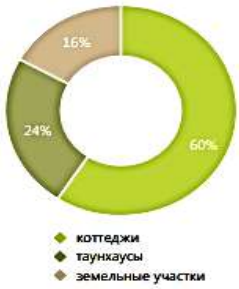
Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура вторичного предложения по формату



Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура первичного предложения по формату



Источник: Knight Frank Research, 2019

Средняя площадь коттеджей, таунхаусов и участков выше на вторичном рынке. При этом самая большая разница приходится на земельные участки: 65,7 сотки на вторичном рынке против 39,1 сотки на первичном (на 68%). Такая большая разница объясняется тем, что на вторичном рынке есть объединенные участки, принадлежащие одному собственнику, но реализующиеся как 1 лот. К тому же, застройщику выгоднее делать нарезку по 20–30 соток и продавать несколько лотов, в то время как частному собственнику удобнее реализовать весь объем за одну сделку. Площадь таунхаусов на вторичном рынке составляет 397 м2 , что на 17% выше показателя первичного рынка – 339

м2 . Наименее ощутима разница в формате коттеджей: средняя площадь на вторичном рынке составляет 752 м2 , что всего на 3% выше показателя первичного рынка – 733 м2 .



Источник: Knight Frank Research, 2019

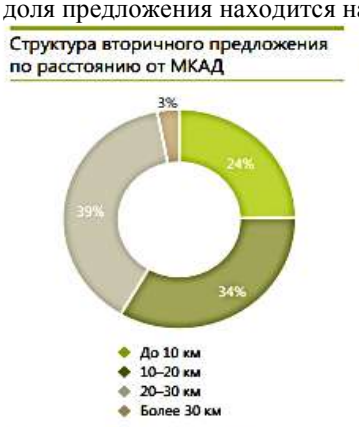
Вторичный рынок преимущественно номинирован в долларах – 54% лотов. Еще 44% лотов выставлено с ценой в рублях и оставшиеся 2% – в евро.

На первичном рынке основная валюта номинирования – рубли (72%).

В долларах представлено 28% лотов.

По направлениям лидирующую позицию по объему предложения загородного элитного жилья на вторичном рынке удерживает Рублево-Успенское: здесь предлагается 44% всех лотов. Ненамного отстает Новая Рига с долей 40%, в то время как на первичном рынке это направление на протяжении многих лет занимает лидирующую позицию – 49% лотов.

Второе место на первичном рынке занимает РублевоУспенское направление, 43% лотов. На вторичном рынке загородного элитного жилья большая часть предложения представлена на удалении 20–30 км от МКАД (39% лотов). Также значительная доля предложения находится на расстоянии 10–20 км от МКАД (34%).



Источник: Knight Frank Research, 2019



Источник: Knight Frank Research, 2019



Источник: Knight Frank Research, 2019

На первичном рынке более половины лотов сосредоточено в зоне 20–30 км от МКАД (52%). Еще 38% лотов находится на удалении 10–20 км от МКАД. В отличие от первичного рынка, где доля объектов с отделкой не

превышает 3%, вторичный сегмент преимущественно представлен лотами «под ключ». Доля таких лотов составляет 80% от общего числа выставленных на продажу коттеджей и таунхаусов.



Источник: Knight Frank Research, 2019

Коттеджи

По итогам I полугодия 2019 г. на вторичном рынке элитной загородной недвижимости в продаже находилось более 1 590 коттеджей общей стоимостью 396 млрд руб. На первичном рынке экспонировался 421 коттедж с суммарным бюджетом 58,6 млрд руб.

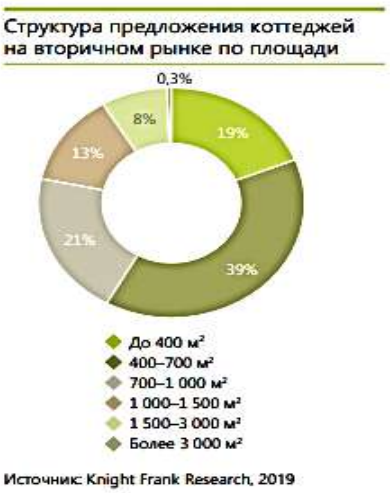
Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составлял 249 млн руб., что на 8% ниже уровня конца 2018 г. Снижение обусловлено в первую очередь колебанием курсов валют. За 6 месяцев 2019 г. доллар и евро снизились относительно рубля на 9 и 10% соответственно. Также на средний бюджет предложения коттеджей оказало влияние прямое снижение цен: 30% собственников коттеджей, не проданных за исследуемый период, дисконтировали свои предложения.

На первичном рынке коттеджи в среднем предлагались за 139,1 млн руб., что на 10% ниже показателя конца 2018 г. За полугодие было зафиксировано снижение цен на коттеджи в 7 поселках, в большинстве – на единичные лоты, но в КП «Резиденции Березки» снижение отмечалось более чем на половину лотов в прайсе. Еще в двух поселках изменили валюту номинирования на отдельные лоты (суммарно 10 шт.) с долларов на рубли, за счет чего итоговая рублевая цена снизилась более чем на 20%, что существенно даже с учетом динамики курсов валют.

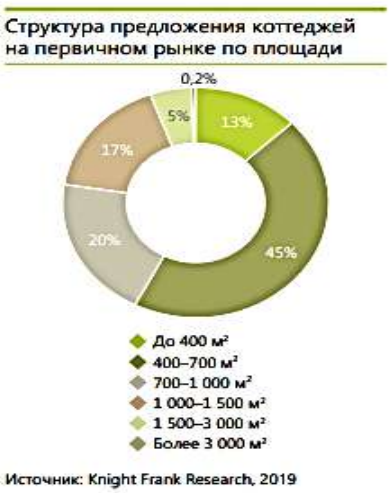
Больше всего предложений коттеджей на вторичном рынке сосредоточенно на Рублево-Успенском направлении – 44% лотов.

На первичном рынке основной объем предложения также сосредоточен на Рублево-Успенском направлении – 52% лотов.

Самые дорогие дома на вторичном рынке экспонируются на Рублево-Успенском шоссе, где средний бюджет предложения составляет 320,4 млн руб. Самые дорогие поселки здесь – «Сады Майендорф», «Жуковка XXI», «Parkville Жуковка» и «Ландшафт». На первичном рынке самый высокий средний бюджет предложения отмечен на Минском направлении – 291,9 млн руб. Первичные предложения здесь представлены всего в двух дорогих поселках – «Довиль» и «Трувиль». В целом наиболее дорогие поселки с первичным предложением, такие как «Agalarov Estate», «Жуковка XXI», «Барвиха XXI» и «Parkville Жуковка», находятся на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях. Но помимо них здесь реализуются элитные поселки со средним бюджетом предложения в 100 млн руб. и ниже, а также большим объемом предложения, что сказывается на средних показателях по каждому из направлений.



Источник: Knight Frank Research, 2019



Источник: Knight Frank Research, 2019





По итогам I полугодия 2019 г. средняя площадь предложения коттеджей на вторичном рынке составила 752 м2 , увеличившись относительно конца 2018 г. на 2%. На первичном рынке средняя площадь коттеджа составляла 732,8 м2 , сократившись на 2% за полугодие.

Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400–700 м2 (39%). На первичном рынке больше всего коттеджей с таким же диапазоном площадей – от 400 до 700 м2 , или 45%.

Более половины объема предложения коттеджей на вторичном рынке сосредоточено в диапазоне бюджетов от 50 до 200 млн руб. (52% суммарно). На первичном рынке основной объем предложения коттеджей сосредоточен в бюджетах от 50 до 100 млн руб., или 44% лотов.

Таунхаусы

По итогам I полугодия 2019 г. таунхаусы на вторичном рынке элитной загородной недвижимости экспонировались в 33 поселках. Но более половины предложений было сосредоточенно в 7 поселках – «Лэйнхаусы Ильинка», «Азарово», «Павлово 2», «Парк Авеню», «Барвиха Хиллс», «Маленькая Италия», «Новое Лапино». Всего на рынке было представлено менее 130 лотов, что выше уровня конца 2018 г. на 28%.

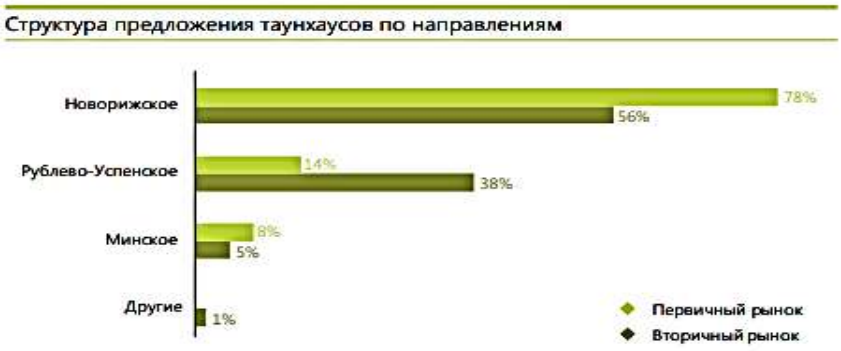
На первичном рынке таунхаусы были представлены в 6 поселках, всего 168 лотов. За полугодие объем предложения сократился на 6%. Несмотря на возобновление продаж таунхаусов в КП «Довиль», а также возвращение лотов в прайсы КП «Парк Авеню» и «Парк Фонте», данное предложение не смогло компенсировать ушедший с рынка объем.

Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке составляла 397 м2 (+3% за полугодие) средний бюджет – 74,5 млн руб. (-11% за полугодие).

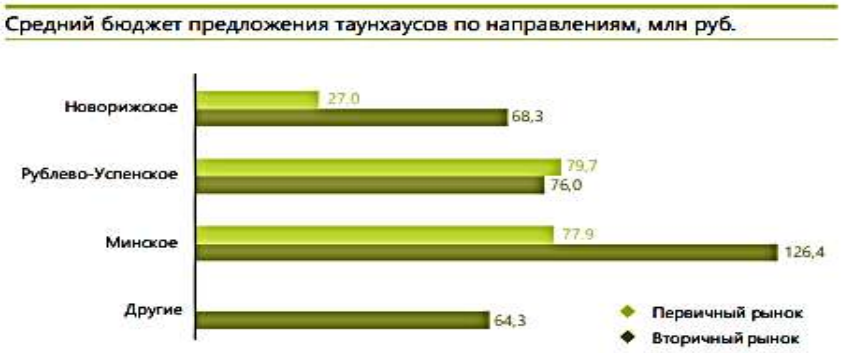
Снижение обусловлено колебанием курсов валют и в большей степени изменением структуры предложения. За 6 месяцев 2019 г. из открытой продажи ушло нескольких самых дорогих лотов – с бюджетом свыше 100 млн руб. Средняя площадь таунхауса на первичном рынке составляла 338,6 м2 (-7% за полугодие) средний бюджет – 38,5 млн руб. (-5% за полугодие). Более половины всего объема предложения таунхаусов от собственников представлено на Новорижском направлении (56%).

Средний бюджет предложения здесь составляет 68 млн руб. На РублевоУспенском направлении расположено 38% лотов со средним бюджетом 76 млн руб. Самые дорогие таунхаусы на вторичном рынке оказались на Минском направлении за счет лотов в районе п. Сколково. Всего здесь находится 5% предложений со средним бюджетом 126 млн руб.

Наибольший объем предложения таунхаусов от застройщиков сосредоточен на Новорижском направлении (78%). Здесь же самый низкий средний бюджет предложения – 27 млн руб. Первичное предложение таунхаусов на Новой Риге представлено в наиболее бюджетных элитных поселках.



Источник: Knight Frank Research, 2019



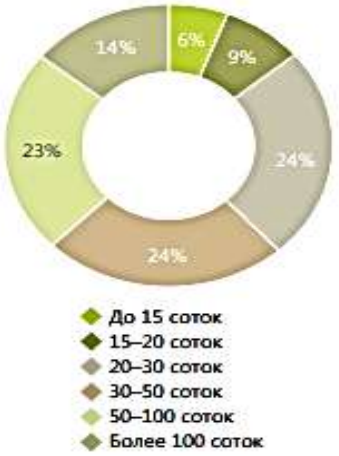
Источник: Knight Frank Research, 2019

Земельные участки

По итогам I полугодия 2019 г. на вторичном элитном загородном рынке было представлено около 330 земельных участков. За полугодие объем предложения вырос на 14%. При этом средняя площадь участка за исследуемый период снизилась на 13%. Вышедшее за 6 месяцев 2019 г. на рынок предложение характеризовалось более мелкой нарезкой: свыше половины новых лотов обладало площадью до 30 соток. Средняя цена 1 сотки земли на вторичном рынке по итогам полугодия составляла 2,5 млн руб., что на 7% ниже уровня конца 2018 г.

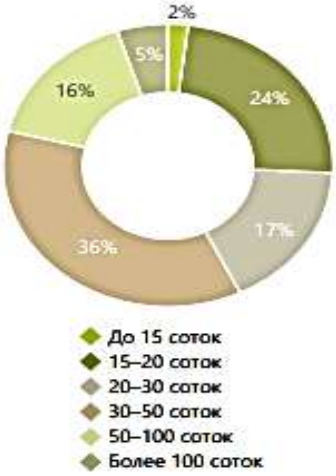
На первичном рынке было представлено для продажи 117 земельных участков. Объем предложения за полугодие сократился сразу на 42%. Это связано как с активным уходом с рынка предложения из-за высокого спроса на данный сегмент, так и с переводом части участков под коттеджи (порядка 21% лотов, экспонируемых в конце 2018 г.). При этом участки, переведенные в другой формат, характеризовались более низкой ценой 1 сотки земли. Благодаря этому и из-за повышения цен в КП «Николино» средняя цена сотки земли на первичном рынке выросла на 13%.

Структура предложения земельных участков на вторичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура предложения земельных участков на первичном рынке по площади



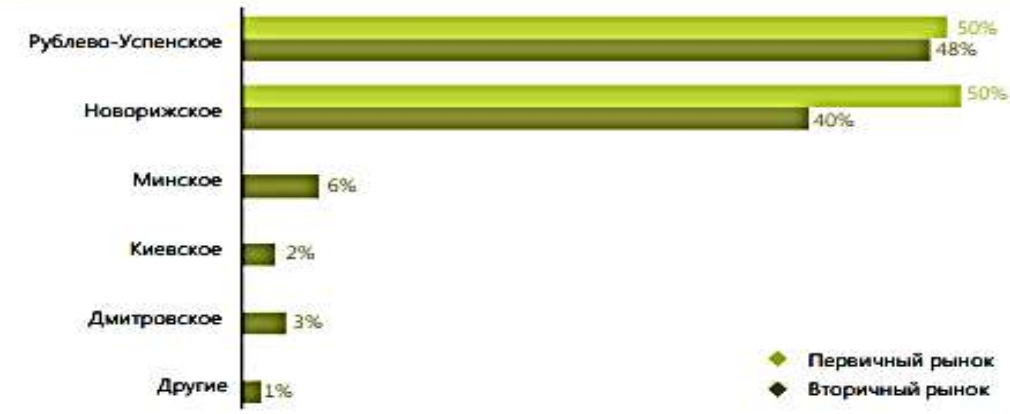
Источник: Knight Frank Research, 2019

В целом на вторичном рынке представлены более крупные участки. Суммарно на лоты площадью свыше 30 соток приходится 61% предложений. Данный показатель сократился за полугодие на 9 процентных пунктов за счет выхода лотов с более мелкой нарезкой и ухода некоторых крупных участков. На первичном рынке больше всего участков представлено в группе от 30 до 50 соток (36%). Четверть лотов обладает площадью от 15 до 20 соток (25%), а с учетом диапазона площади в группе можно сказать, что здесь самая большая концентрация участков.

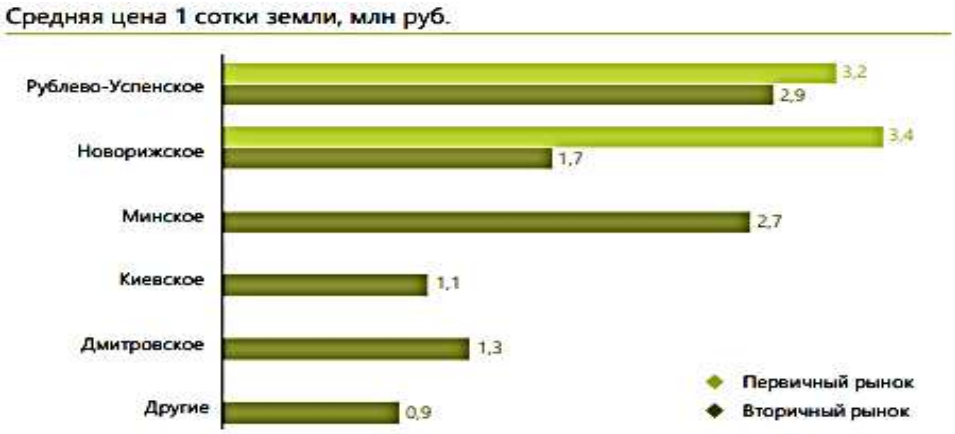
Почти половина (48%) всего объема предложения земельных участков вторичного сегмента сосредоточена на РублевоУспенском направлении, где средняя цена сотки составляет 2,9 млн руб. Чуть меньшая доля предложений сосредоточенна на Новорижском направлении (40%). Средняя цена сотки земли здесь по итогам I полугодия 2019 г. составляла 1,7 млн руб.

На первичном рынке основное предложение земельных участков в равной степени распределено между Рублево-Успенским и Новорижским направлениям – по 50% лотов. При этом еще в конце 2018 г. Новая Рига занимала лидирующую позицию по количеству земельных участков от застройщиков. Но уход большого объема лотов из-за продажи, брони и перевода в другой формат сократил объем предложения на данном направлении более чем в 2 раза, и его доля снизилась на 17 процентных пункта. При этом в другой формат было переведено преимущественно более бюджетное предложение. Благодаря этому средняя цена 1 сотки земли на первичном рынке Новой Риги выросла на 29% – до 3,4 млн руб. – и теперь занимает лидирующую позицию в дифференциации цены по направлениям.

Структура предложения участков по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2019



Источник: Knight Frank Research, 2019

Спрос

По итогам I полугодия 2019 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости было реализовано порядка 116 лотов, что на 13% меньше, чем в I полугодии 2018 г. (133 лота). В условиях дефицита качественного предложения наблюдается тенденция к снижению количества сделок на первичном загородном элитном рынке. В 2018 г. показатель снизился на 18% относительно 2017 г. По итогам 2019 г. с наибольшей вероятностью также будет зафиксировано снижение количества сделок относительно 2018 г.

Основные показатели. Динамика

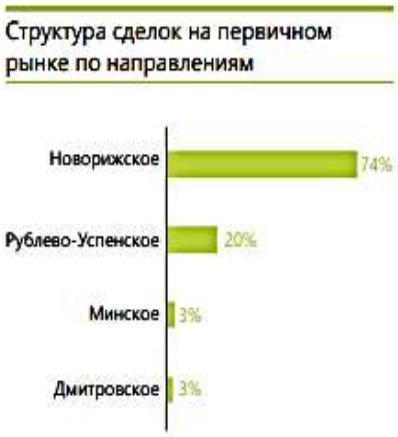
Спрос	Значение	Изменение за год*
Общее количество сделок, шт.	116	-13% ▼
Коттеджи		
Количество совершенных сделок, шт.	48	-17% ▼
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	147,1	+12% ▲
Средняя площадь коттеджа, м2	588,7	+9% ▲
Таунхаусы		
Количество совершенных сделок, шт.	20	-33% ▼
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	30,9	-23% ▼
Средняя площадь таунхауса, м²	313,3	+1% ▲
Земельные участки		
Количество совершенных сделок, шт.	48	+7% ▲
Средняя цена сотки млн руб.	3,4	+26% ▲
Средняя площадь участка, сотки	37,2	+41% ▲

* I–II кв. 2019 г. / I –II кв. 2018 г.

Источник: Knight Frank Research, 2019

По итогам I полугодия 2019 г. основная доля сделок на первичном элитном загородном рынке была в равной степени распределена между коттеджами и земельными участками – по 41,5% от общего объема спроса на каждый формат. Таунхаусы занимали 17% в структуре спроса.

Традиционно лидирующую позицию по числу сделок удерживает Новорижское направление, на долю которого пришлось 74% всех сделок за I полугодие 2019 г. Также сравнительной популярностью пользуется Рублево-Успенское шоссе: здесь прошло 20% сделок. Единичные сделки фиксировались на Минском и Дмитровском направлениях – по 3% в структуре спроса.



Источник: Knight Frank Research, 2019



Источник: Knight Frank Research, 2019

Коттеджи

По итогам января – июня 2019 г. на первичном загородном элитном рынке было реализовано 48 коттеджей. Относительно I полугодия 2018 г. количество сделок снизилось на 17%. Основной интерес покупателей был сконцентрирован на Новорижском направлении – 73% сделок. По удаленности от МКАД основной спрос был сосредоточен в зоне 20–30 км от МКАД – 50% сделок.

Средний бюджет проданных в январе – июне 2019 г. коттеджей на первичном элитном загородном рынке составил 147,1 млн руб., что на 12% больше, чем в I полугодии 2018 г. Увеличение показателя прежде всего связано с увеличением доли сделок в бюджете свыше 300 млн руб. – с 12% в I полугодии 2018 г. до 15% в I полугодии 2019 г. При этом если в прошлом году максимальный бюджет сделки был на уровне 530 млн руб., то в этом году он достиг 740 млн руб. «Дорогие» сделки также смогли компенсировать значительное увеличение доли сделок до 50 млн руб. (с 19% до 33%). В целом по итогам 6 месяцев 2019 года основная доля сделок приходилась на коттеджи с бюджетом от 50 до 100 млн руб. (40%).

Средняя площадь проданного коттеджа по итогам I полугодия 2019 г. составила 588,7 м2 . Относительно аналогичного периода прошлого года показатель вырос на 9%. Наибольшей популярностью в I полугодии 2019 г. пользовались коттеджи площадью до 400 м2 (48% сделок). Относительно I полугодия 2018 г. их доля увеличилась вдвое – на 24 процентных пункта. Помимо этого, за исследуемый период увеличилась доля сделок с коттеджами площадью свыше 1 000 м2 – с 4% до 15%. Как и в случае с бюджетами, несколько достаточно крупных лотов привели к увеличению средних показателей по рынку, несмотря на увеличение доли сделок с небольшими коттеджами.

Наибольшим спросом среди покупателей на вторичном элитном загородном рынке пользуются дома «под ключ» (75% ушедших лотов) площадью 400–700 м2 (40%) и бюджетом 50–100 млн руб. (30%). Традиционно основной спрос (суммарно 78% ушедших лотов) был направлен на Рублево-Успенское и Новорижское направления. Дома же площадью более 1 000 м2 с бюджетом свыше 300 млн руб. пользуются наименьшим спросом. Тем не менее и такое предложение находит своего покупателя: порядка 8% ушедших в I полугодии 2019 г. лотов приходится на коттеджи площадью свыше 1 000 м2 с бюджетом свыше 300 млн руб.

Таунхаусы

За I полугодие 2019 г. в сегменте таунхаусов на первичном рынке элитной загородной недвижимости было реализовано всего 20 лотов, что на 33% меньше, чем за I полугодие 2018 г. Такое снижение связано с крайне ограниченным предложением. При этом из 6 поселков, в которых ведется реализация таунхаусов на первичном рынке, в трех бюджеты могут сравниться с коттеджами в других элитных поселках. Естественно, что предпочтение отдается отдельно стоящему дому с полноценным участком земли.

По сути, сделки сейчас проходят в 2–3 поселках с таунхаусами, где есть предложения за 20 –30 млн руб., а в I полугодии было зафиксировано несколько сделок с бюджетом в 17 млн руб. (акционная цена). Благодаря таким сделкам стоимость проданных таунхаусов снизилась на 23% – с 40 млн руб. в I полугодии 2018 г. до 31 млн руб. в I полугодии 2019 г. При этом средняя площадь проданного таунхауса выросла на 1% – с 311 м2 до 313 м2 .

Земельные участки

По итогам января – июня 2019 г. в сегменте земельных участков было реализовано 48 лотов, что на 7% больше, чем за аналогичный период прошлого года. По итогам полугодия сегмент земельных участков единственный показал положительную динамику в количестве сделок.

В I полугодии 2019 г. сделки с земельными участками на первичном рынке проходили только на двух направлениях: это Новорижское (69%) и Рублево-Успенское (31%).

Средняя цена 1 сотки проданного за I полугодие 2019 г. участка составила 3,4 млн руб., увеличившись на 26% относительно аналогичного периода прошлого года. Это связано в большей степени с реализацией нескольких видовых участков в самом дорогом на сегодняшний день поселке с первичным предложением – Agalarov Estate.

Средняя площадь проданных участков в I полугодии 2019 г. выросла на 41% – до 37,2 соток (с 26,5 соток в I полугодии 2018). Наиболее востребованными за прошедшие 6 месяцев были участки площадью 20–30 соток (29%). Доля данной группы в сравнении с январем – июнем 2018 г. выросла на 7 п. п. Но в большей степени на средних показателях по рынку сказались сделки с крупными участками (свыше 100 соток), которых в I полугодии 2019 г. было 15% от общего объема спроса в сегменте. При этом в I полугодии 2018 г. сделок с лотами таких размеров зафиксировано не было.

На вторичном рынке основной спрос на земельные участки также был направлен на Новорижское и Рублево-Успенское шоссе, но в отличие от первичного рынка здесь наибольший объем ушедших лотов приходился на Рублево-Успенское направление (порядка 57%). Средняя площадь ушедшего с рынка за I полугодие 2019 г. участка составляла 39,5 соток, при этом наибольшим спросом пользовались участки до 30 соток, в частности площадью 20–30 соток (28% ушедших лотов). Тем не менее 8% лотов обладали площадью свыше 100 соток.

8.2.3. Характеристика степени активности рынка

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. Поэтому в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом учитывалась следующая трактовка этих понятий.

Активный рынок

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Неактивный рынок

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Исходя из приведенных критериев, рынок недвижимости г. Обнинск Калужской области можно отнести к неактивному рынку.

8.2.4. Обзор рынка автомобильного транспорта

Формирование ценовой политики на вторичном рынке во многом подчинено психологическим факторам, суть которых сводится к тому, что если разница между новой и подержанной техникой составляет только 20-30%, то покупатели предпочитают немного добавить и приобрести новую машину. Для бурного развития этого сегмента рынка необходима скидка на уровне 40-50%, однако на такой шаг продавцы пойти не могут.

Анализ рынка продаж подержанных машин, как в Иркутской области, так и по другим регионам Российской Федерации, показывает, что основными критериями, определяющими стоимость подобных объектов, являются:

- длительность эксплуатации в годах;

- товарный (внешний) вид;

- техническое состояние (состояние основных узлов и агрегатов).

Продавец перед продажей производит затраты на ремонт, связанный с частичным обновлением (в зависимости от состояния продаваемого объекта затраты могут быть как малыми, так и большими) для того, чтобы оборудование имело отличное, хорошее или удовлетворительное состояние (товарный вид).

Машины в условно-пригодном состоянии (пригодные к эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски корпуса), а, тем более, в неудовлетворительном или предельном состоянии, на продажу выставляются крайне редко.

Информация о предложениях продаж машин и оборудования располагается в справочниках, специализированных газетах и журналах, на сайтах Интернет.

Цена предложения на б/у машины и оборудование устанавливается продавцом, который заинтересован скрыть факты, влияющие на снижение цены предложения. Покупатель не имеет практической возможности установить объективное техническое состояние приобретаемого им объекта и не обладает всей информацией о нем, однако, в большинстве случаев процесс переговоров приводит к снижению цены, первоначально установленной продавцом.

Окончательная цена продажи, тем не менее, остается «закрытой» информацией, т.е. стоимость предложений продаж аналогов не может отражать объективную рыночную стоимость машин, и имеющуюся информацию о ценах

предложений продаж, необходимо отметить, что цена предложений продаж не является реальной ценой сделки, а также то, что установить реальное техническое состояние оборудования, предложенного к продаже, крайне затруднительно.

8.2.5. Соотношение спроса и предложения на рынке подержанной техники

Формирование ценовой политики на вторичном рынке во многом подчинено психологическим факторам, суть которых сводится к тому, что если разница между новой и подержанной техникой составляет только 20-30%, то покупатели предпочитают немного добавить и приобрести новую машину. Для бурного развития этого сегмента рынка необходима скидка на уровне 40-50%, однако на такой шаг продавцы пойти не могут.

Анализ рынка продаж подержанных машин, как в Московской области, так и по другим регионам Российской Федерации, показывает, что основными критериями, определяющими стоимость подобных объектов, являются:

- длительность эксплуатации в годах;
- товарный (внешний) вид;
- техническое состояние (состояние основных узлов и агрегатов).

Продавец перед продажей производит затраты на ремонт, связанный с частичным обновлением (в зависимости от состояния продаваемого объекта затраты могут быть как малыми, так и большими) для того, чтобы оборудование имело отличное, хорошее или удовлетворительное состояние (товарный вид).

Машины в условно-пригодном состоянии (пригодные к эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски корпуса), а, тем более, в неудовлетворительном или предельном состоянии, на продажу выставляются крайне редко.

Информация о предложениях продаж машин и оборудования располагается в справочниках, специализированных газетах и журналах, на сайтах Интернет.

Цена предложения на б/у машины и оборудование устанавливается продавцом, который заинтересован скрыть факты, влияющие на снижение цены предложения. Покупатель не имеет практической возможности установить объективное техническое состояние приобретаемого им объекта и не обладает всей информацией о нем, однако, в большинстве случаев процесс переговоров приводит к снижению цены, первоначально установленной продавцом.

Окончательная цена продажи, тем не менее, остается «закрытой» информацией, т.е. стоимость предложений продаж аналогов не может отражать объективную рыночную стоимость машин, и имеющуюся информацию о ценах предложений продаж, необходимо отметить, что цена предложений продаж не является реальной ценой сделки, а также то, что установить реальное техническое состояние оборудования, предложенного к продаже, крайне затруднительно.

9. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке недвижимого имущества

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.[18]

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке движимого имущества

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.[19]

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход применим к оценке объектов с развитым первичным рынком.. Оценщик не располагает необходимой информацией. Применение затратного подхода не возможно.

В большинстве случаев, результаты доходного подхода рекомендуется использовать индикативно для определения корректности результатов затратного и (или) сравнительного подходов, а также для определения наличия у оцениваемого имущества внешнего износа. Не представляется возможным подтвердить расчет потока доходов и расходов. Данная информация носит закрытый характер, следовательно, применение доходного подхода не возможно.

Сравнительный подход применим к оценке объектов с развитым вторичным рынком. На дату проведения оценки, Оценщик располагает всей необходимой информацией. Применение сравнительного подхода возможно.

От применения затратного и доходного подходов принято решение отказаться.

9.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, разработанными Минимуществом России от 10.04.2003 г. № 1102-р при оценке земельных участков используются:

[18] Раздел III ФСО №1
[19] Раздел III ФСО №1

- в рамках сравнительного подхода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- в рамках доходного подхода: 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.

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

Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить наиболее точное значение рыночной стоимости участка на конкретном рынке.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - *застроенных* земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - *незастроенных* земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г. при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Учитывая то, что Оценщиком были выявлены цены продаж аналогичных земельных участков для оценки рыночной стоимости земельных участков, по мнению Оценщика, данный метод, может быть применим в текущих условиях.

Использование иных методов расчета рыночной стоимости земельного участка, учитывая отсутствие достаточного объема достоверной информации, считается невозможным и не сможет обеспечить достоверность Отчета об оценке как документа содержащего сведения доказательственного значения.

9.2. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов;
2. Определение единицы сравнения;
3. Определение и расчет корректировок к ценам объектов-аналогов;
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Основной формулой сравнительного подхода является:

$$C = \frac{\sum \left(A_j \times K_{ij} \right) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – стоимость объекта-аналога;

Kij – величина корректировки;

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов

В результате проведенного анализа рынка земельных участков, был выявлен ряд объектов, описание которых представлено в данном разделе настоящего Отчета.

Путем сопоставления характеристик оцениваемых участков и выбранных объектов-аналогов для расчета были отобраны только те участки, которые в наибольшей степени приближаются по элементам сравнения к оцениваемым объектам.

Число отобранных объектов-аналогов превышает число ценообразующих факторов, по которым производится сравнение объекта оценки с аналогами, т. е. выполняется условие[20]:

$$n = k + 1, \quad (8.2)$$

где:

n - количество объектов-аналогов;

k - количество ценообразующих факторов, по которым проводится корректировка.

Таким образом, выбранное количество объектов-аналогов можно считать достаточным для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.

Используемая информация об объектах-аналогах является достаточной для идентификации объекта в качестве сходного объекта, содержит информацию по значениям ценообразующих факторов для сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Обоснование выбора единицы сравнения

Выделяют следующие единицы сравнения[21]

Для земельного участка без улучшений:

Цена за единицу площади:

- квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте
- «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта
- гектар – для с/х и лесных угодий

Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения

Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

- Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения
- Цена за единицу объема строения
- Цена за квартиру или комнату
- Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)

Критерий выбора	Источник
«Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом»	Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2.
«На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения»	Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.
«Учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость»	Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости«. СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X
Автором описывается «опасность неумышленного «удвоения» поправок при традиционном рыночном подходе, когда имеется взаимосвязь единиц сравнения», например площади квартиры и количества спален	Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. пер. с англ.–М.:РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.–231 с.:ил., табл, граф.

В настоящем Отчете объектом оценки является условно свободный земельный участок без улучшений в черте населенного пункта, в качестве единицы сравнения принят показатель – квадратный метр, что обусловлено следующим:

– Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

– Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

– Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

[20] Грибовский С. В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб: Питер, 2001. http://bicenter.info/articles/20.shtml

[21] Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости«. СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения

Исходя из основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования прочих единиц сравнения:

– Прочие единицы сравнения («сотка», «гектар», цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии», цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования) редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

– Прочие единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

В результате исследования рынка были отобраны аналоги, представленные в Таблице №9.1.

Описание объектов-аналогов

Перечень и характеристика объектов-аналогов представлены в таблице №9.1.

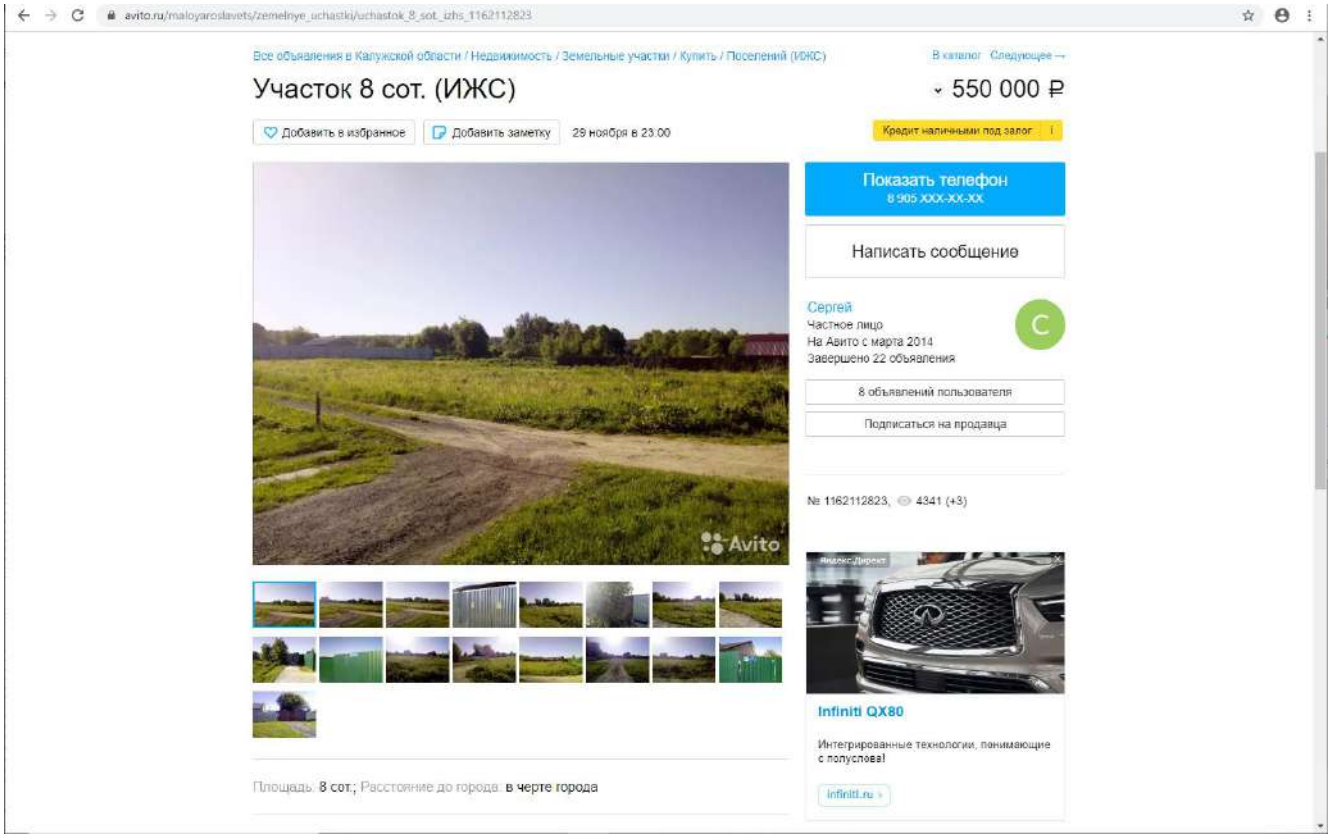
Количество объектов-аналогов обусловлено количеством подтвержденных данных на дату оценки.

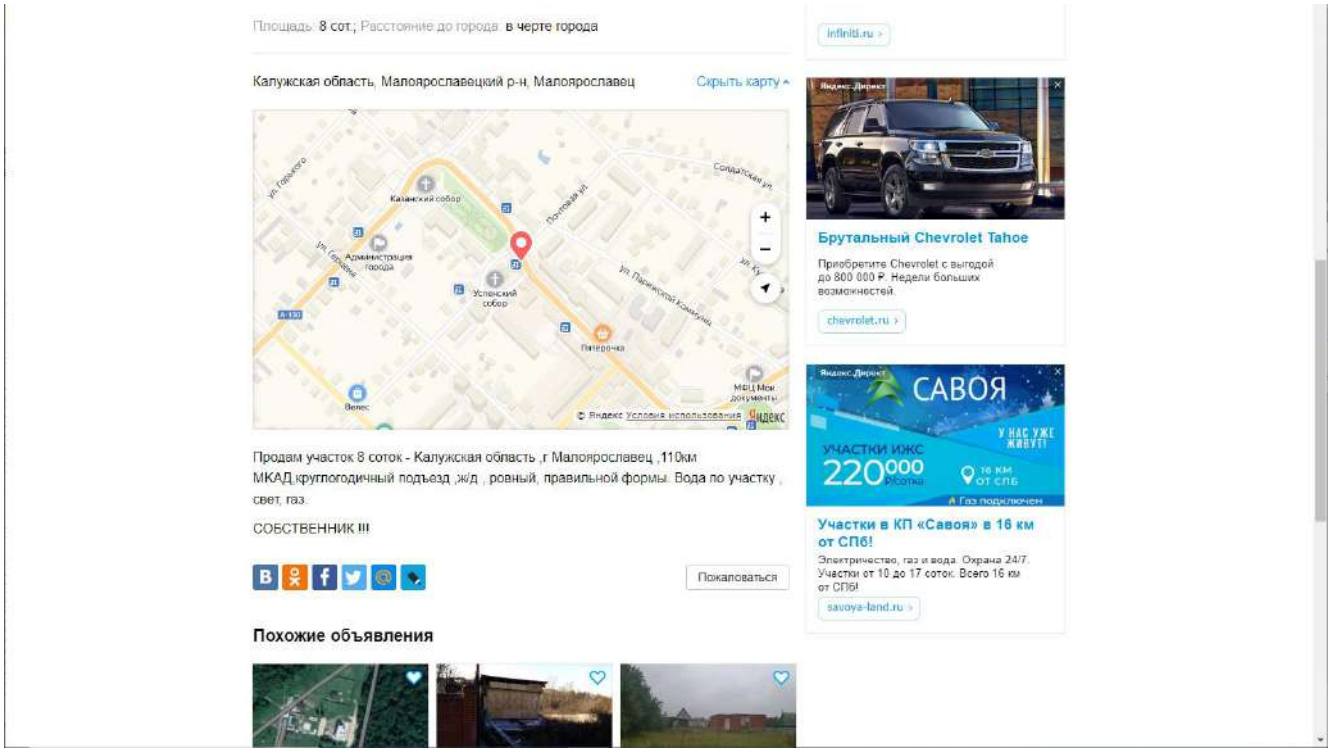
Описание земельных участков, аналогичных (сходных) оцениваемому земельному участку - Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:171, площадь 1 036 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71, Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:34, площадь 1 091 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №73

Таблица №9.1.

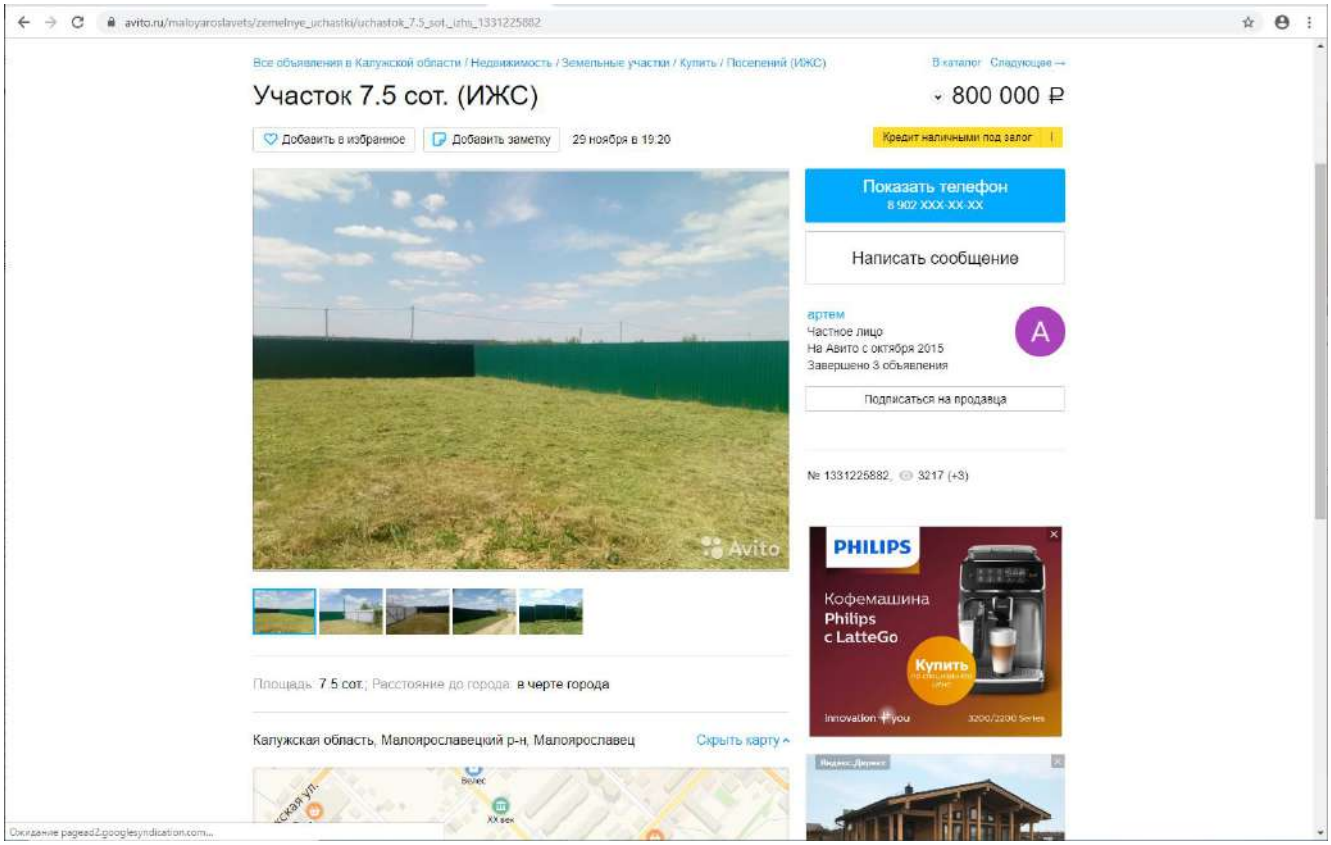
Параметр сравнения	**Объект оценки**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Объект недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная	Калужская область, Малоярославец	Калужская область, Малоярославец	Калужская область, КП Ильичевка	Калужская область, Малоярославец
Шоссе		---	---	---	---
Удаленность от МКАД		---	---	---	---
Площадь, кв.м.		800	750	1 200	1 000
Стоимость, руб.		550 000	800 000	900 000	1 050 000
Стоимость 1 кв.м, руб.		**687,5**	**1 066,7**	**750,0**	**1 050,0**
Факт сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
Финансовые условия	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения		29.11.2019	29.11.2019	04.12.2019	24.11.2019
Дополнительно		Продам участок 8 соток - Калужская область ,г Малоярославец ,110км МКАД,круглогодичный подъезд ,ж/д , ровный, правильной формы. Вода по участку , свет, газ.	Продам земельный участок в д.Терентьево,по ул.Заречная 60,подключено электричество 15кВт,получено разрешение на строительство, установлена бытовка, завезен песок 30 куб, щебень, Газ по забору, Торг	Собственник продает участок в коттеджном поселке бизнес класса в окружении леса. В посёлке обустроена детская площадка, круглосуточная охрана, видеонаблюдение и система контроля допуска, подземные коммуникации по всему КП. На участке расположен электрощиток, газовая труба проходит по границе участка. Участок ровный, прямоугольный, с хвойными и лиственными деревьями. Прямая продажа от единственного собственника. В шаговой доступности Черноостровский монастырь, река Лужа, детская площадка, футбольное поле, родник, автобусная остановка, продуктовые магазины. Адрес участка: г. Малоярославец, ул. Верхняя Пролетарская, д. 112. Продажа от собственника.	Продается участок в тихом , спокойном месте и при этом со всей инфраструктурой города в пешей доступности. Через дорогу лес. На участок заведено электричество. Газ по границе. Бытовка стоит на участке, поэтому с организацией строительства будет меньше хлопот. Координаты для просмотра на карте 55.029087, 36.504935
Агентство недвижимости		Сергей	Артем	---	Павел
Телефон для связи		8-905-6-42-51-49	8-902-988-94-50	8-926-782-62-78	8-910-514-84-99
Источник информации		https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1162112823	https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot._izhs_1331225882	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/222346396/	https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1832948875

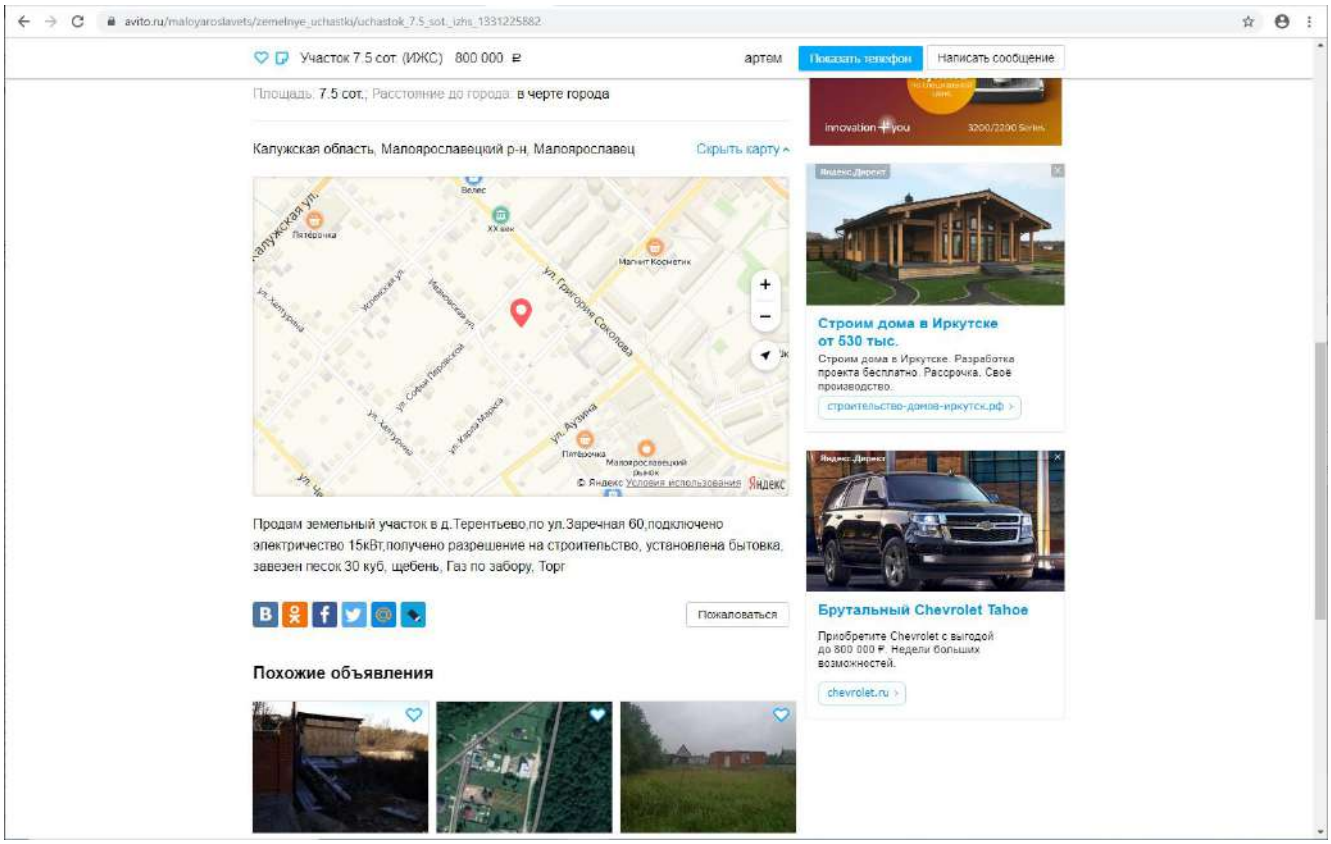
Объект-аналог №1



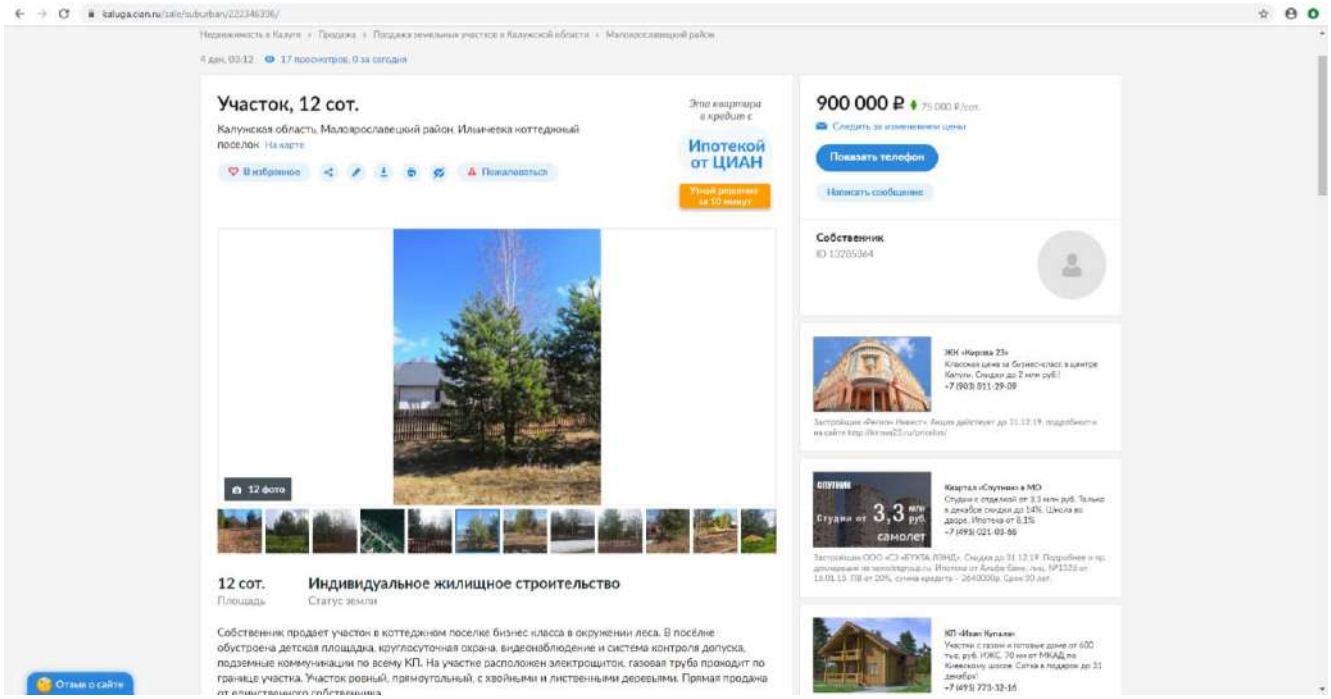


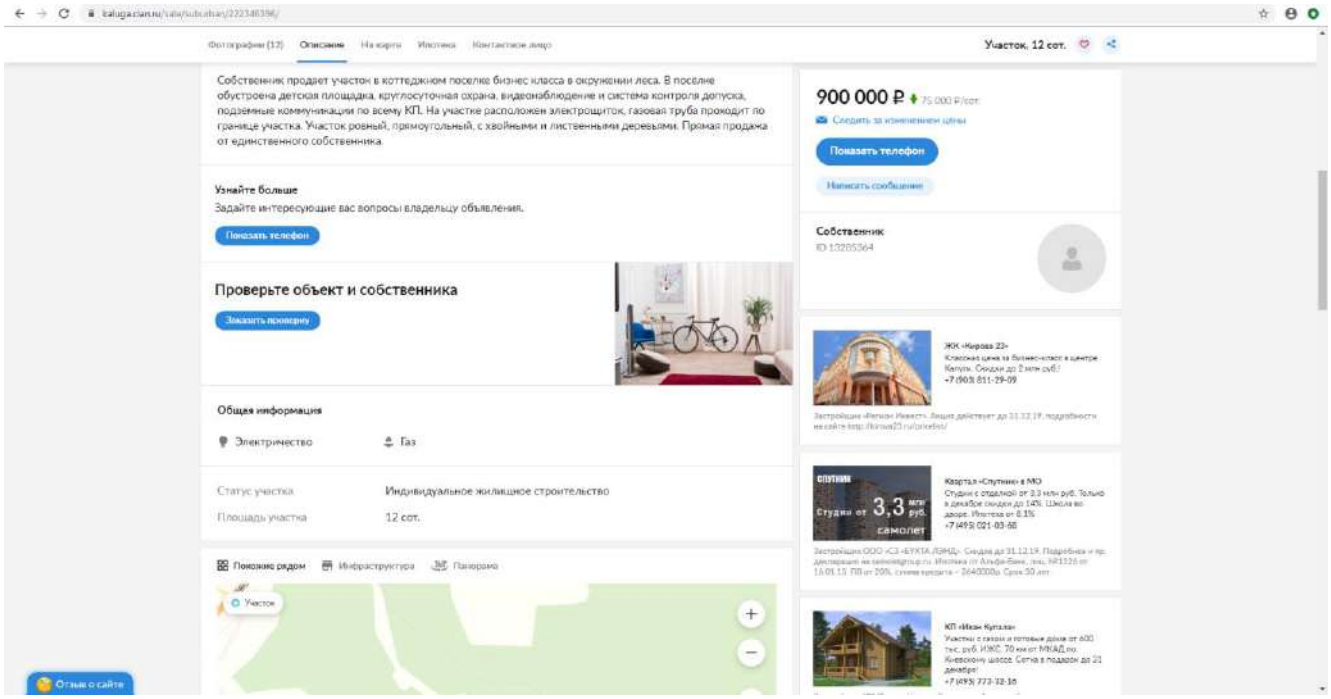
Объект-аналог №2



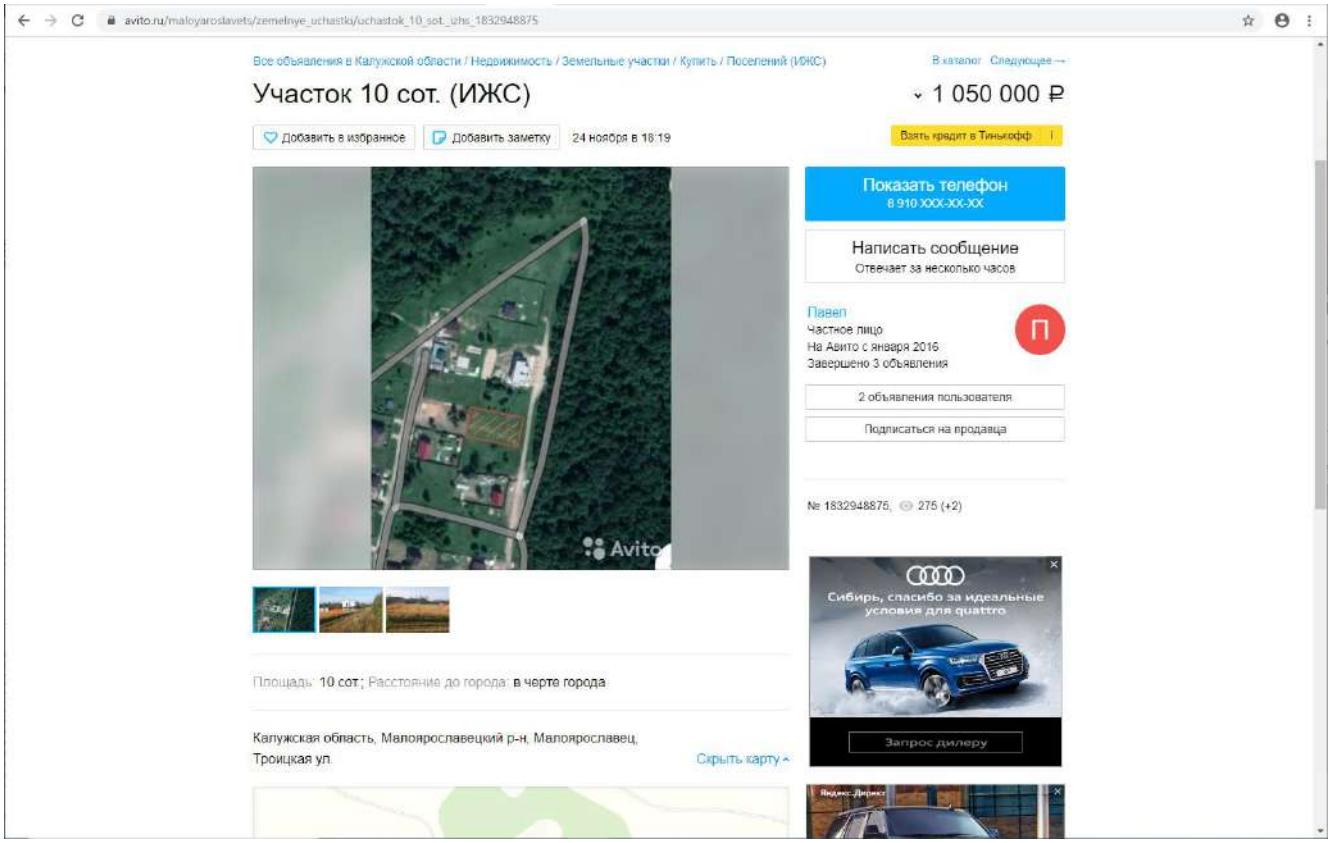


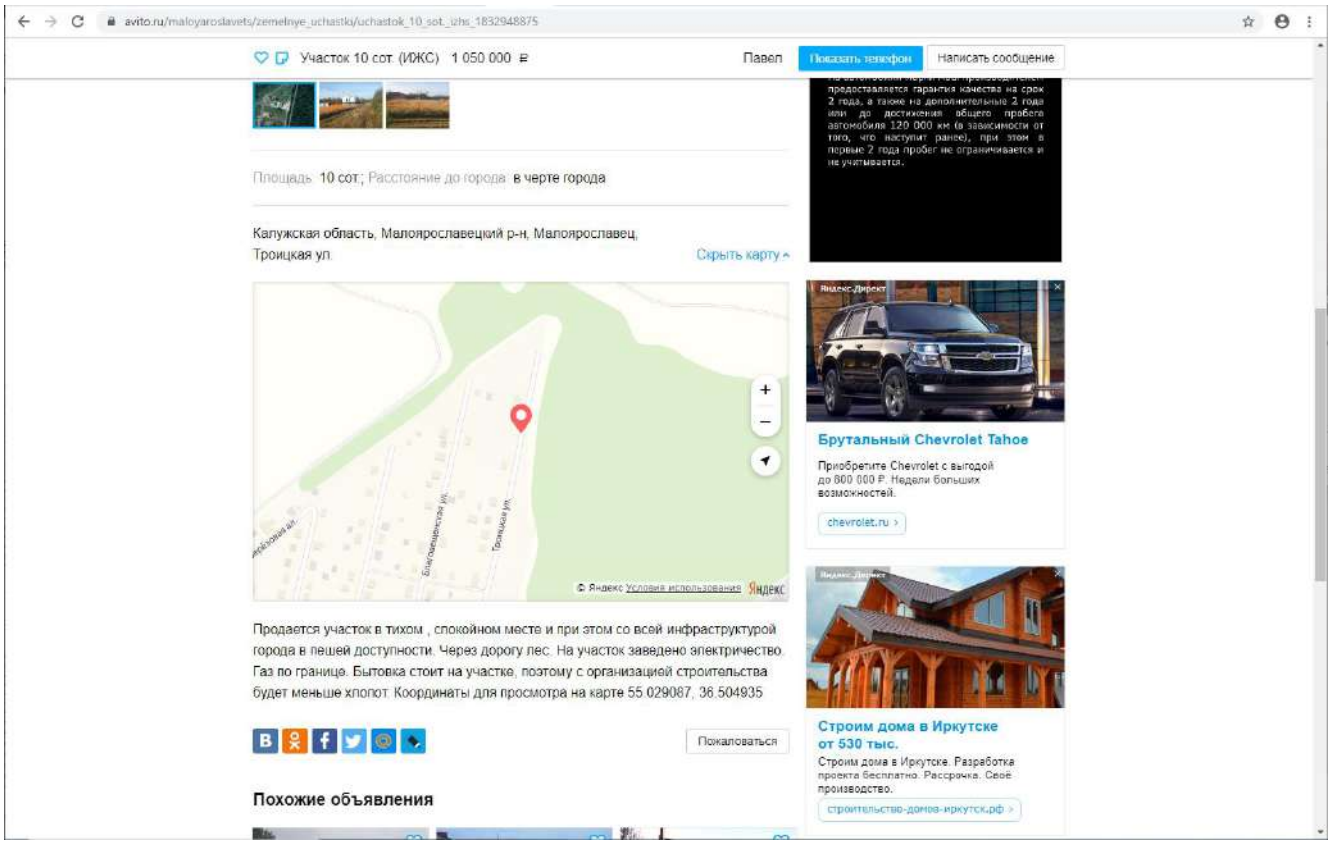
Объект-аналог №3





Объект-аналог №4



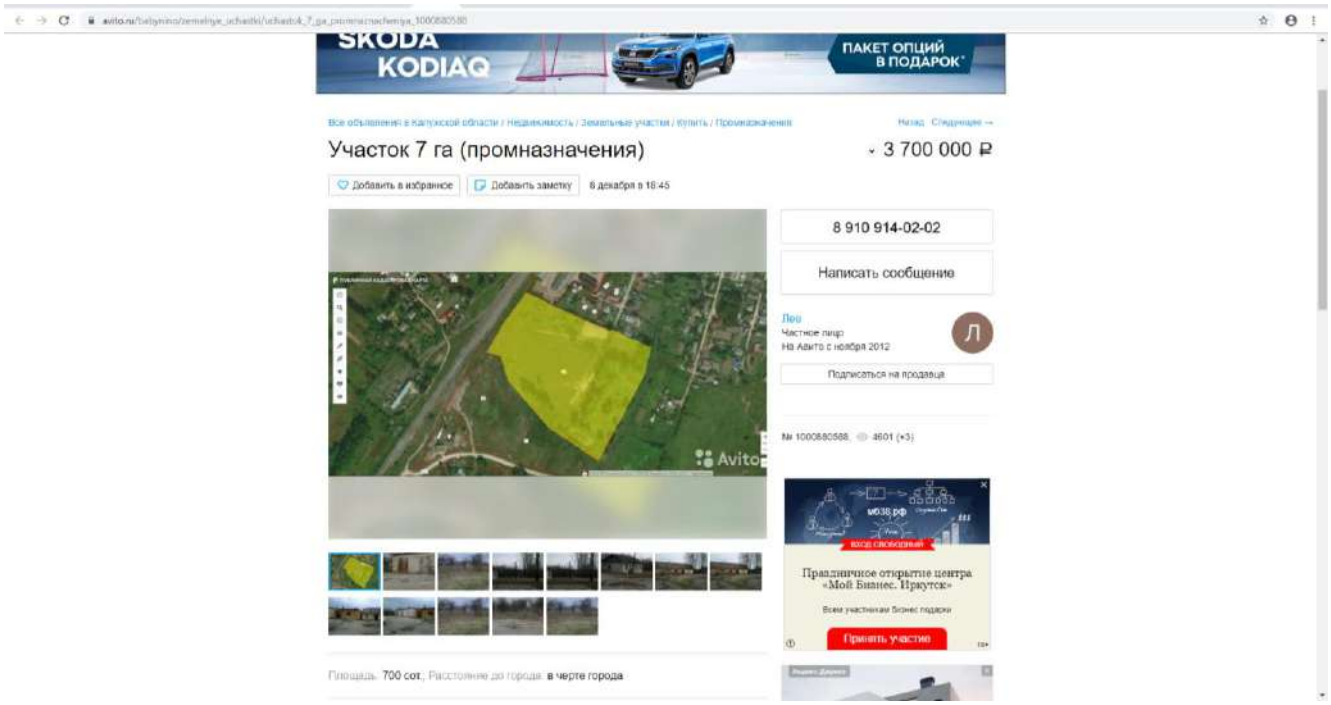


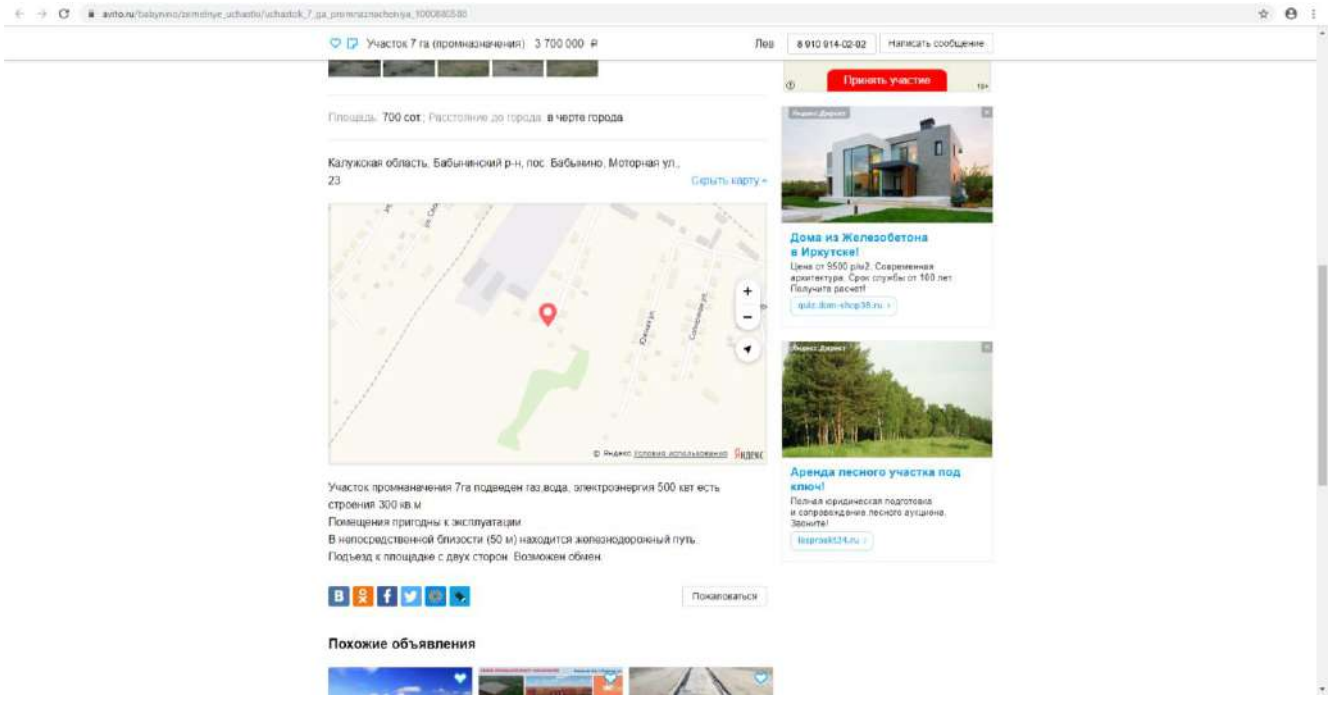
Описание земельных участков, аналогичных (сходных) оцениваемому земельному участку - Земельный участок, кадастровый номер: 40:05:141501:9, площадь 1 388 216 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Думиничский район, ПК "Паликовский", в районе д. Дубровка

Таблица №9.2.

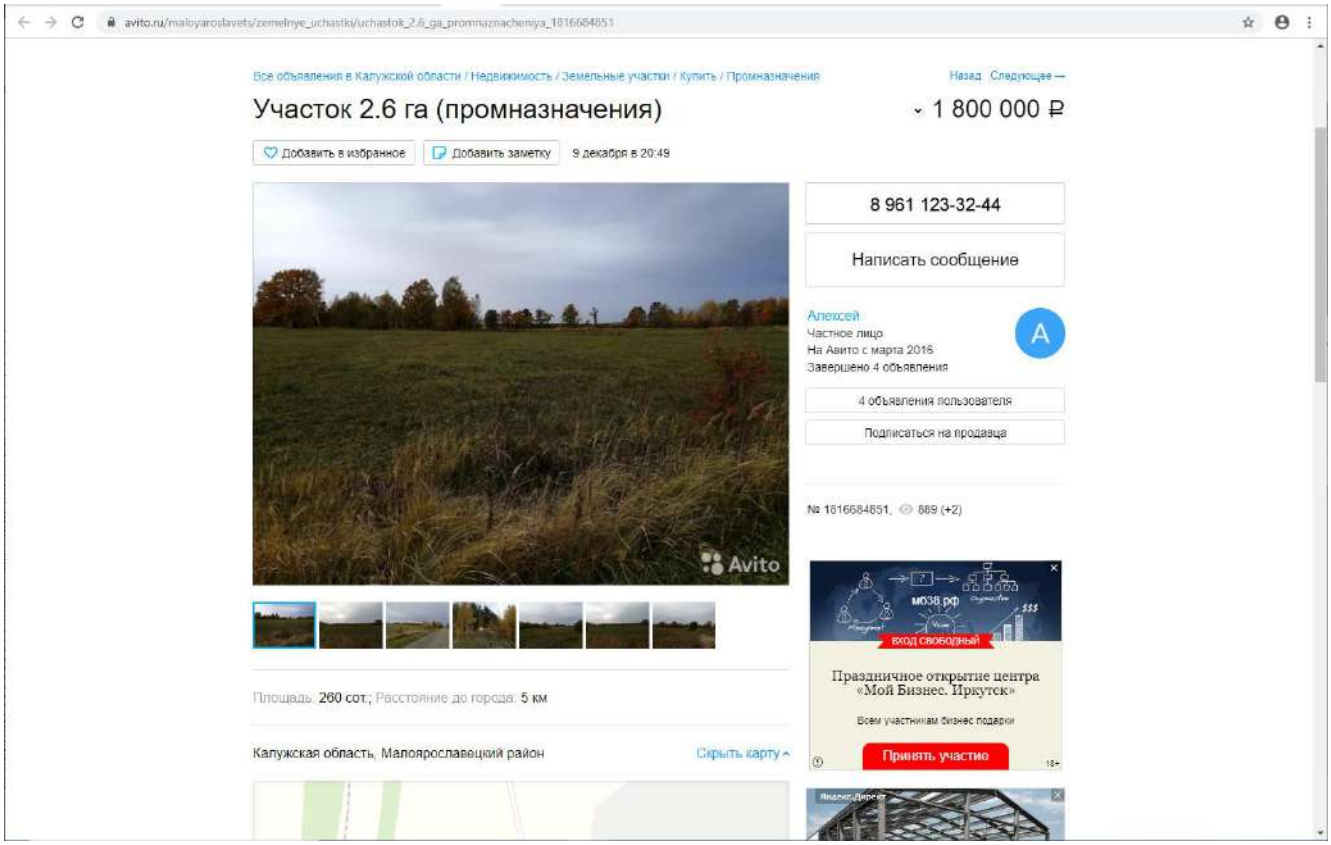
Параметр сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №3	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Объект недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли промышленности	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Разрешенное использование	Для промышленного производства	---	---	для размещения промышленных объектов
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Россия, Калужская область, Думиничский район, ПК "Паликовский", в районе д. Дубровка	Калужская область	Калужская область	Калужская область
		Бабынинский район, пос. Бабынино	Малоярославецкий район	Думиничский район, д. Поляки
Шоссе		---	---	---
Удаленность от МКАД		---	---	---
Площадь, кв.м.	1 388 216	70 000	26 000	990 000
Стоимость, руб.		3 700 000	1 800 000	76 909 000
Стоимость 1 кв.м, руб.		**52,9**	**69,2**	**77,7**
Факт сделки		предложение	предложение	предложение
Финансовые условия	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения		08.12.2019 г.	09.12.2019 г.	27.07.2018
Дополнительно		Участок промнаначения 7га подведен газ,вода, электроэнергия 500 квт есть строения 300 кв.м Помещения пригодны к эксплуатации В непосредственной близости (50 м) находится железнодорожный путь. Подъезд к площадке с двух сторон. Возможен обмен.	Продается земельный участок 2,6 Га. категория земель – земли промышленности, пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов в 2 км. от г. Малоярославец Калужской области. Кадастровый номер 40:13:040602:28. Участок ровный, строений на участке нет. Транспортная доступность – подъезд по асфальтированной дороге до участка от Варшавского шоссе – 1 км. Киевское шоссе 2,5 км. Коммуникации: Электричество: ТУ получены с возможностью увеличения мощности, согласованный проект. Газ: ГРП расположена в 80 метрах от участка. Расстояние до Москвы: 112км. Расстояние до Калуги: 68 км. Цена указана за 1 Га. Свободная продажа. Документы готовы к сделке. Торг возможен!	Продается земельный участок в Калужской области (Думнический р-он, д. Поляки). Идеально под использование недр, разработки грунта. Сырьевые ресурсы данного месторождения могут использоваться в таких отраслях, как: • металлургическая промышленность; • производствоформовочного материала для стального, чугунного и цветного литья; • стекольная промышленность; • производство сухих строительных смесей и строительных материалов; • производство кирпича; • производство керамических изделий Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатик, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов. Хорошая логистика месторасположения.
Агентство недвижимости		Лев	---	---
Телефон для связи		8-910-914-02-02	8-961-123-32-44	8-495-908-82-54
Источник информации		https://www.avito.ru/babynino/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_1000880588	https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_2.6_ga_promnaznacheniya_1816684851	duminichi/zemelnye_uchastki/uchastok_99_ga_promnaznacheniya_1325916625

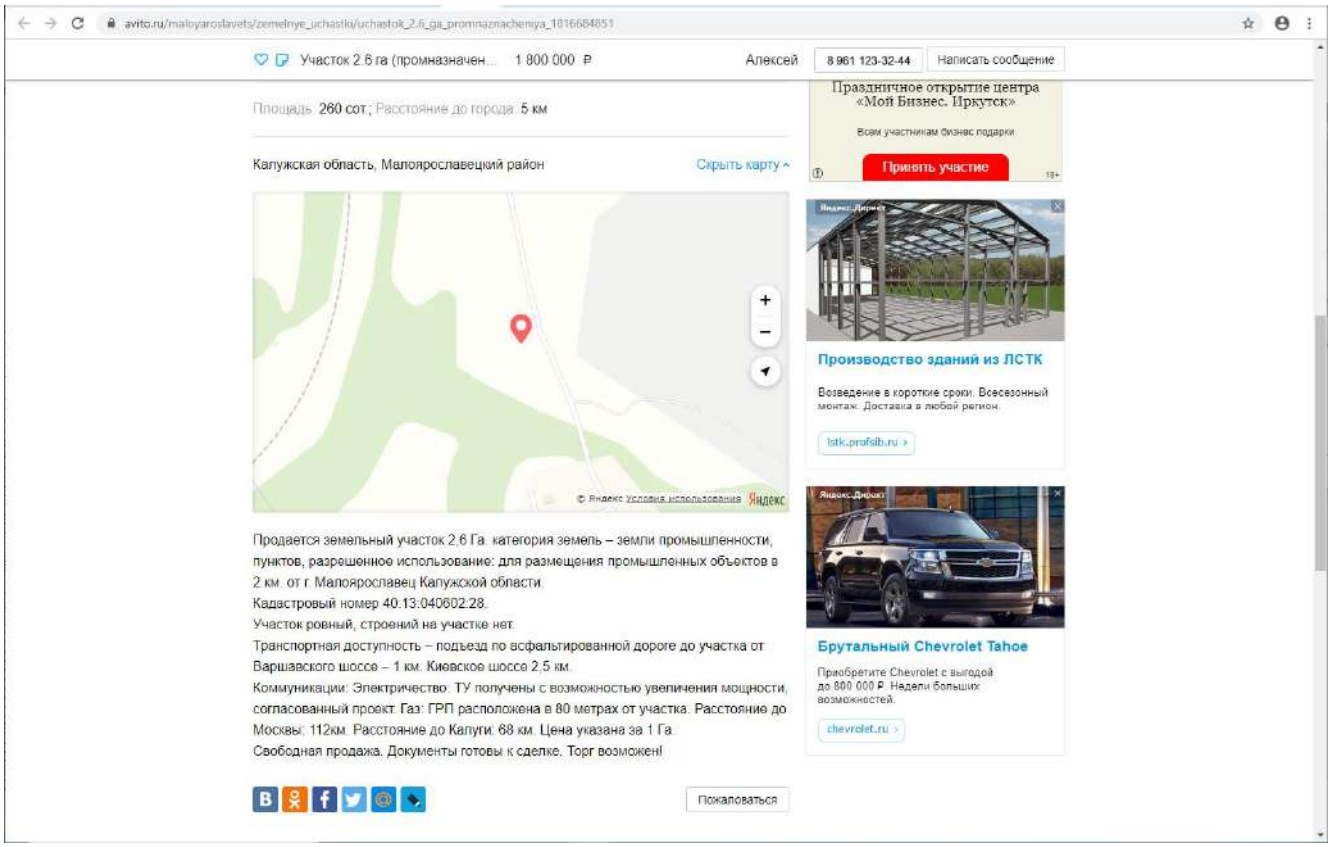
Объект-аналог №1



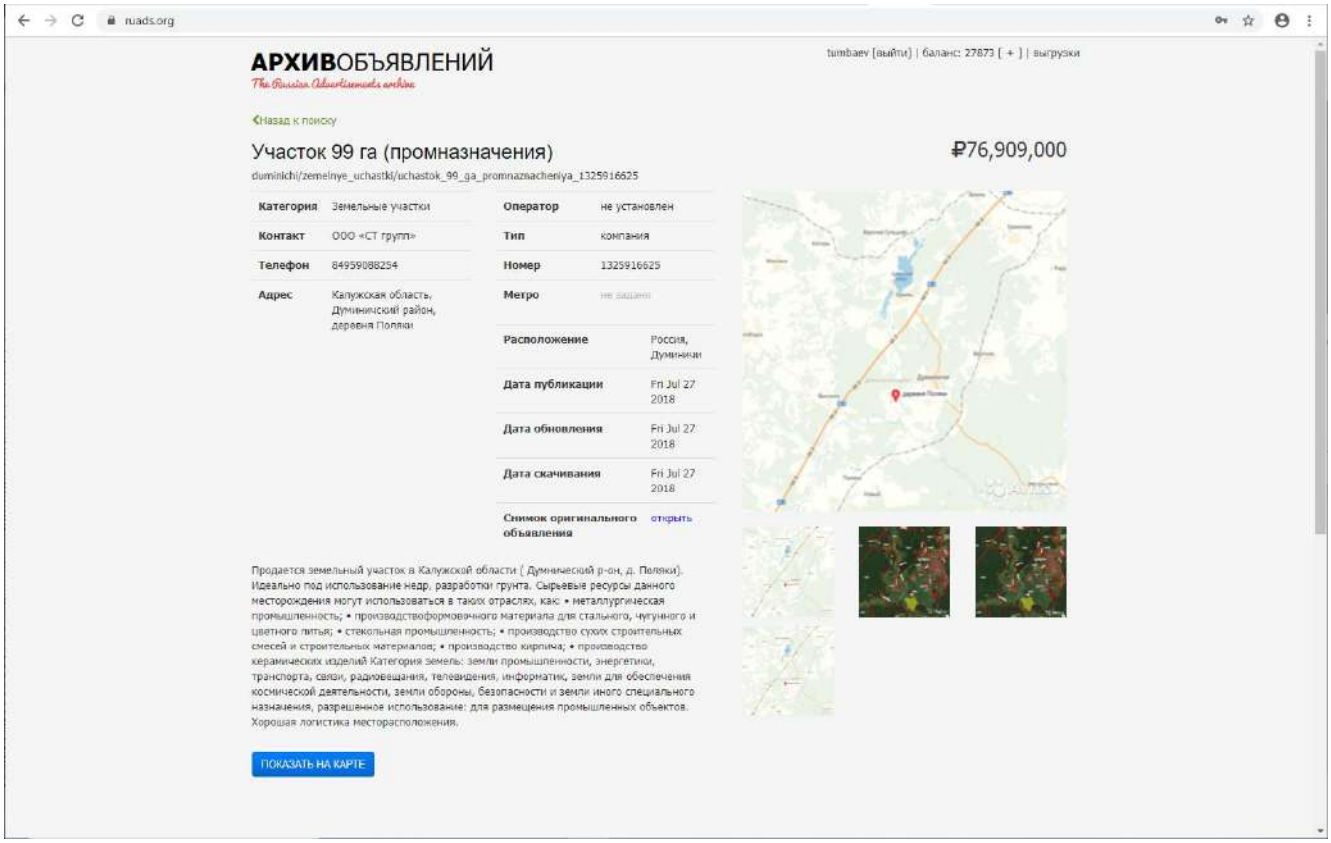


Объект-аналог №2





Объект-аналог №3



Внесение поправок с учетом различий между оцениваемыми земельными участками и каждым из сопоставимых сходных объектов. Согласование данных по сходным объектам и расчет стоимости оцениваемых земельных участков сравнительным подходом

Описание корректировок

Последовательность проведения корректировок проведена согласно учебнику под редакцией А.Г. Грязновой «Оценка недвижимости».

Допущение: При расчете были опущены корректировки по тем элементам сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на итоговую величину рыночной стоимости.

Кроме типовых общих допущений, часто ряд допущений делается Оценщиком по ходу выполнения оценки и осуществления расчетов. Такие допущения должны быть четко отражены по тексту отчета. Например, при отсутствии в расчетах по методу сравнения продаж каких-либо характеристик, присущих данному типу объектов, делается допущение о том, что все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенного влияния на стоимость объекта оценки и аналогов.

- Корректировка на торг

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

Корректировка на торг определена на основании данных https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1992-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2019-goda.

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные)** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,98	**0,93**
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	**0,93**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,96	**0,91**
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,93	**0,86**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,80	0,95	**0,87**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,73	0,91	**0,81**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,92	**0,84**

Примечание:

Скидка на торг для земельных участков под ИЖС составляет 0,91.

Скидка на торг для земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения составляет 0,8.

- Корректировка на переданные права.

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи.

Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки).

Цель любой сделки ~ приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект недвижимости

Согласно п.8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ продолжительность договоров аренды зависит от использования земельных участков.

Корректировка определена на основании данных https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1992-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2019-goda.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,90	**0,83**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,96	**0,91**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,78	0,96	**0,88**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,60	0,90	**0,75**
5	Для других целей	0,53	0,91	**0,72**
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			**1,00**
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительством; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительством	0,78	0,93	**0,86**
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,83	0,97	**0,91**
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,38	0,54	**0,46**

Корректировка равна 1.

- Корректировка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1) Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.
2) Получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости.
3) Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Все платежи по сопоставимым продажам будут осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимочеты, расчет векселями, бартер). Условия типичные.

Корректировка равна 1.

- Корректировка на условия продажи.

Условия продажи сходных объектов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений и т.п. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

- Корректировка на дату проведения оценки.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное. Анализ данных, публикуемых агентствами недвижимости и их информационно-аналитическими сайтами показывает, что за исследуемый период существенный рост цен на объекты недвижимости отсутствовал.

Корректировка равна 1.

- Корректировка на местоположение объекта (статус населенного пункта)

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются. Существенными различиями являются: доступность подъезда, репутация района, спрос на это район, характер движения по магистралям, близость остановок, развитости инфраструктуры района и др. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта (величина потока потенциальных покупателей, клиентов их платежеспособность, наличие потока автомашин и маршрутов общественного транспорта, расстояние до ближайших торговых точек-конкурентов, население (рассматривается как потенциальный покупатель, платежеспособный или нет) и др.).

Все аналоги имеют такую же коммерческую привлекательность, как и объект оценки, поэтому корректировка равна 1.

- Корректировка на местоположение и расстояние от МКАД[22]

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются. Существенными различиями являются: доступность подъезда, репутация района, спрос на это район, характер движения по магистралям, близость остановок, развитости инфраструктуры района и др.

Определяем поправку на местоположение относительно удаленности от МКАД с использованием следующей формулы:

$$П^{ОАi}_{МКАДуд} = \left(\frac{У^{ОО}_{МКАД}}{У^{ОАi}_{МКАД}}\right)^{КТ^{ОАi}_{МКАД}}$$

где:

ПМКАДуд ОАi – поправка на местоположение относительно удаленности от МКАД для i-го объекта-аналога относительно объекта оценки;

УМКАД ОО – удаленность от МКАД объекта оценки, км.;

УМКАД ОАi – удаленность от МКАД i-го объекта-аналога, км.;

[22] На основании Публикации «Обоснование поправки на местоположение для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД, выпуск №4 за 3 квартал 2018 г. http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/%D0%9F%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%BE-%D0%9C%D0%9E_%D0%92%D1%8B%D0%BF%D1%83%D1%81%D0%BA-%E2%84%9604-3%D0%BA%D0%B22018.pdf

КТМКАД ОА*i* – коэффициент торможения цены, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД, в направлении от МКАД в котором расположен объект-аналог.

Коэффициенты торможения цены относительно удаленности от МКАД (3кв2018г)

Направление от МКАД	О		Т		ПСН		ПС	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Север	-0,240	-0,198	-0,373	-0,297	-0,350	-0,211	-0,446	-0,296
Северо-восток	-0,343	-0,081	-0,208	-0,221	-0,267	-0,151	-0,435	-0,264
Восток	-0,452	-0,262	-0,369	-0,332	-0,394	-0,319	-0,712	-0,523
Юго-восток	-0,271	-0,175	-0,301	-0,192	-0,266	-0,192	-0,553	-0,270
Юг	-0,336	-0,171	-0,273	-0,238	-0,241	-0,128	-0,415	-0,345
Юго-запад	-0,564	-0,307	-0,395	-0,325	-0,418	-0,229	-0,613	-0,352
Запад	-0,430	-0,267	-0,351	-0,221	-0,350	-0,285	-0,465	-0,344
Северо-запад	-0,506	-0,309	-0,635	-0,360	-0,477	-0,214	-0,548	-0,276

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Корректировка равна 1.

- Корректировка на общую площадь (размер, масштаб)

В связи с тем, что оцениваемый земельный участок и все выбранные объекты-аналоги отличаются между собой по площади, то нами было принято решение внести корректировку, учитывающую эту разницу.

Корректировка рассчитана на основании статьи «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2015», автор: Живаев Максим Витальевич[23], член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости.

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	0	-0,24	-0,12
Офисные помещения	0	-0,24	-0,12
Производственно-складские помещения	0	-0,30	-0,15
Земельные участки под коммерческую застройку	0	-0,24	-0,12
Земельные участки под промышленную застройку	0	-0,30	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	0	-0,36	-0,18
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	0	-0,38	-0,19
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	0	-0,40	-0,20
Квартиры	0	-0,36	-0,18
Дома	0	-0,38	-0,19

Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле:

$$\text{Кор.пл.} = (Soo/Soc)^{Кт},$$

где:

Кор.пл. – величина корректировки на площадь;

Soo – площадь объекта оценки;

Soc – площадь объекта сравнения;

Кт – коэффициент торможения.

[23] http://www.noroo.ru/files/razrabotki/%C6%E8%E2%E0%E5%E2%20%CC.%C2.%20%D1%F2%E0%F2%FC%FF%20%F0%E5%E7%F3%EB%FC%F2%E0%F2%FB%20%EE%EF%F0%EE%F1%E0%202%EA%E2%202015.pdf

Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода приведен в Таблицах №9.3.-№9.5.

Расчет рыночной стоимости земельного участка - Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:34, площадь 1 091 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №73

Таблица №9.3.

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ				
Цена продажи /предложения, руб.		688	1 067	750
Дата продажи /предложения/оценки		29.11.2019	29.11.2019	04.12.2019
Общая площадь, кв.м	1 091	800	750	1 200
Продажа/предложение		предложение	предложение	предложение
2. КОРРЕКТИРОВКИ				
Условия реализации (торг)	да	нет	нет	нет
корректировка на условную реализацию (торг)		0,910	0,910	0,910
скорректированная стоимость, руб.		626	971	683
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность
корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость, руб.		626	971	683
Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка на финансовые условия		1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость, руб.		626	971	683
Условия платежа при совершении сделок с земельными участками	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость, руб.		626	971	683
Дата продажи /предложения		29.11.2019	29.11.2019	04.12.2019
корректировка на дату продажи/предложения		1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость, руб.		626	971	683
Адрес, местоположение	Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №73	Калужская область, Малоярославец	Калужская область, Малоярославец	Калужская область, КП Ильичевка
корректировка на местоположение, %		1,0	1,0	1,0
скорректированная стоимость, руб.		626	971	683
Расстояние от МКАД	101	101	101	101
Корректировка на расстояние от МКАД		1	1	1
скорректированная стоимость, руб.		626	971	683
Общая площадь, кв.м	1 091	800	750	1 200
Ks	0,25	0,26	0,27	0,24
корректировка на площадь		0,96	0,93	1,04
скорректированная стоимость, руб.		601,0	903,0	710,3
Удельный вес		1	1	1
Итого, скорректированная стоимость, руб. кв.м		**738,1**		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		**805 267**		

Расчет рыночной стоимости земельного участка - Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:171, площадь 1 036 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71

Таблица №9.4.

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ				
Цена продажи /предложения, руб.		688	1 067	750
Дата продажи /предложения/оценки		29.11.2019	29.11.2019	04.12.2019
Общая площадь, кв.м	1 036	800	750	1 200
Продажа/предложение		предложение	предложение	предложение
2. КОРРЕКТИРОВКИ				
Условия реализации (торг)	да	нет	нет	нет
корректировка на условную реализацию (торг)		0,910	0,910	0,910
скорректированная стоимость, руб.		626	971	683
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность
корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость, руб.		626	971	683
Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка на финансовые условия		1,00	1,00	1,00

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
скорректированная стоимость, руб.		626	971	683
Условия платежа при совершении сделок с земельными участками	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость, руб.		626	971	683
Дата продажи /предложения		29.11.2019	29.11.2019	04.12.2019
корректировка на дату продажи/предложения		1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость, руб.		626	971	683
Адрес, местоположение	Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71	Калужская область, Малоярославец	Калужская область, Малоярославец	Калужская область, КП Ильичевка
корректировка на местоположение, %		1,0	1,0	1,0
скорректированная стоимость, руб.		626	971	683
Расстояние от МКАД	101	101	101	101
Корректировка на расстояние от МКАД		1	1	1
скорректированная стоимость, руб.		626	971	683
Общая площадь, кв.м	1 036	800	750	1 200
Ks	0,25	0,26	0,27	0,24
корректировка на площадь		0,96	0,93	1,04
скорректированная стоимость, руб.		601,0	903,0	710,3
Удельный вес		1	1	1
Итого, скорректированная стоимость, руб. кв.м		**738,1**		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		**764 672**		

Расчет рыночной стоимости земельного участка - Земельный участок, кадастровый номер: 40:05:141501:9, площадь 1 388 216 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Думиничский район, ПК "Паликовский", в районе д. Дубровка

Таблица №9.5.

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ				
Цена продажи /предложения, руб.		53	69	78
Дата продажи /предложения/оценки		08.12.2019 г.	09.12.2019 г.	27.07.2018
Общая площадь, кв.м	1 388 216	70 000	26 000	990 000
Продажа/предложение		предложение	предложение	предложение
2. КОРРЕКТИРОВКИ				
Условия реализации (торг)	да	нет	нет	нет
корректировка на условную реализацию (торг)		0,800	0,800	0,800
скорректированная стоимость, руб.		42	55	62
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность
корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость, руб.		42	55	62
Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка на финансовые условия		1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость, руб.		42	55	62
Условия платежа при совершении сделок с земельными участками	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость, руб.		42	55	62
Дата продажи /предложения		08.12.2019 г.	09.12.2019 г.	27.07.2018
корректировка на дату продажи/предложения		1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость, руб.		42	55	62
Адрес, местоположение	Россия, Калужская область, Думиничский район, ПК "Паликовский", в районе д. Дубровка	Бабынинский район, пос. Бабынино	Малоярославецкий район	Думиничский район, д. Поляки
корректировка на местоположение, %		1,0	1,0	1,0
скорректированная стоимость, руб.		42	55	62
Общая площадь, кв.м	1 388 216	70 000	26 000	990 000
Ks	0,059	0,107	0,131	0,063
корректировка на площадь		0,55	0,45	0,94
скорректированная стоимость, руб.		23,1	24,8	58,3
Удельный вес		1	1	1
Итого, скорректированная стоимость, руб. кв.м		**35,4**		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		**49 142 846**		

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки – 20 декабря 2019 г. , составляет (без учета НДС):

Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:34, площадь 1 091 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №73 – **805 267 руб.**

Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:171, площадь 1 036 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71- **764 672 руб.**

Земельный участок, кадастровый номер: 40:05:141501:9, площадь 1 388 216 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Думиничский район, ПК "Паликовский", в районе д. Дубровка - **49 142 846 руб.**

9.3. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – жилого дома в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, прстижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого имущества.

Можно выделить следующие основные этапы расчета стоимости сравнительным подходом:

1. Выбор аналогов;
2. Определение единицы сравнения;
3. Определение и расчет корректировок к ценам аналогов;
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Основной формулой сравнительного подхода является:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – аналог;

i – номер элемента сравнения;

j – номер аналога;

K – корректировки;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Последовательность определения стоимости

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе Оценщик должен руководствоваться принципом достаточности. Согласно ст. 19 ФСО-1 «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Например, *район расположения оцениваемого объекта*, с определенной точностью можно считать достаточно однородным местом расположения объектов по инвестиционной привлекательности. При более

детальном анализе могут выявляться те или иные предпочтения тех или иных мест, например, связанные с различием в обеспеченности электроэнергией вблизи или на удалении от тех или иных подстанций.

Однако само проведение такого анализа требует сбора информации об энерговооруженности районов в этой части города, что является недоступной информацией. Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- *местоположение и окружение:* Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ;

- *целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:* насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объект оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты могут использоваться как объекты недвижимости коммерческого назначения;

- *физические характеристики* (износ, материал, площадь и др.)

- *Объем СМР* – объекты могут различаться объемом проведенных строительно-монтажных работ вследствие двух основных причин: а) незавершенности СМР для строящихся объектов; б) отсутствия тех или иных конструктивных элементов зданий и сооружений вследствие их разбора, разрушения или незавершенной реконструкции.

Во всех случаях, когда аналог отличается по объему СМР от объекта оценки, единицы сравнения корректируются на отличие от объекта оценки по данному элементу сравнения по весам конструктивных элементов, согласно сборникам УПВС с учетом доли отсутствующего элемента в прибыли предпринимателя;

- *транспортная доступность;*

- *инфраструктура* (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок относятся:

- *условия финансирования* сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- *условия платежа* при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- *обстоятельства* совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- *изменение цен* за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

В результате исследования рынка были отобраны аналоги, представленные в Таблице №9.6.

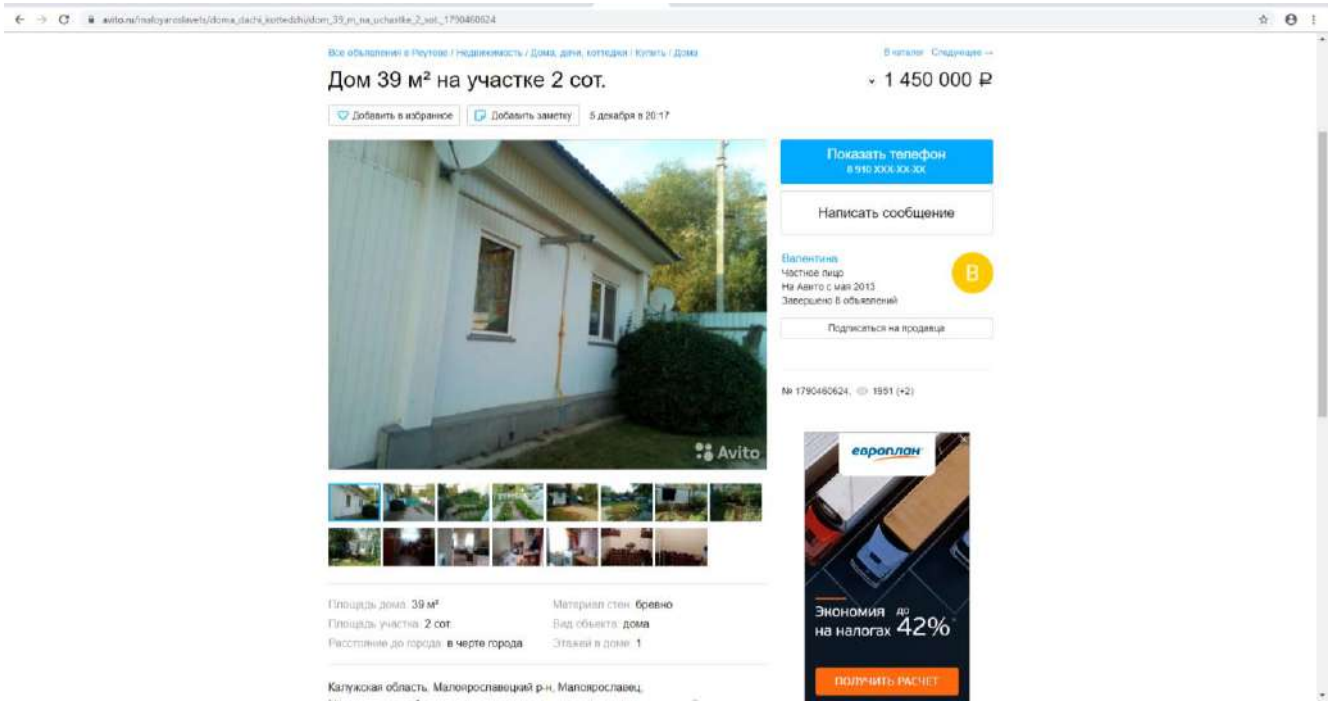
Характеристики сопоставимых объектов-аналогов для определения рыночной стоимости сравнительным подходом для объекта оценки

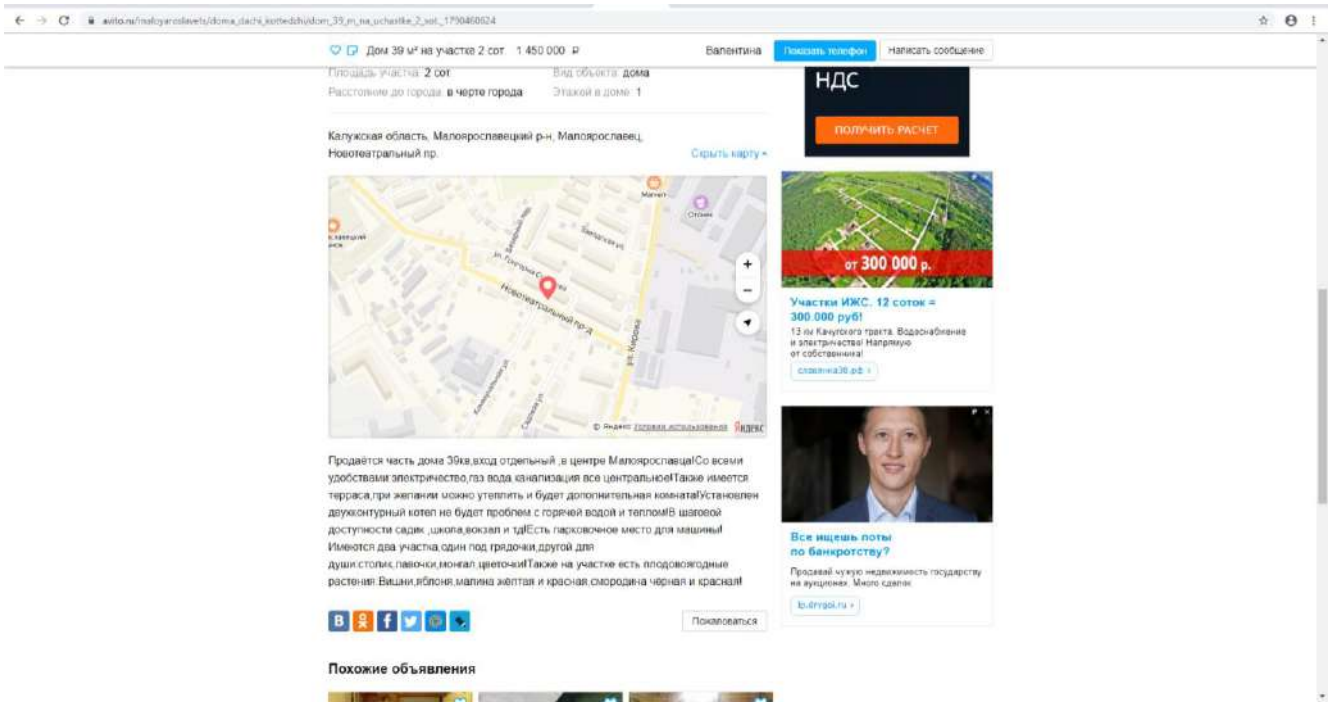
Таблица №9.6.

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Направление, шоссе	Калужская область	Калужская область	Калужская область	Калужская область
Район	Малоярославский	Малоярославский	Малоярославский	Малоярославский
Местоположение	д.Ильичевка	Малоярославец	Ильичевка	д.Ильичевка
Всего этажей	2	1	1	1
Площадь, кв.м	28,1	39	70	25
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, Газоснабжение	Электроснабжение, Газоснабжение	Электроснабжение, Газоснабжение	Электроснабжение, Газоснабжение
Физическое состояние		хорошее	хорошее	хорошее
Площадь земельного участка, кв.м	1 036	200	1000	800
Наличие надворных построек		нет	нет	нет
Стоимость, руб.		1 450 000	2 800 000	450 000
Стоимость 1 кв.м, руб.		37 179	40 000	18 000
Факт сделки		предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана стоимость		05.12.2019	05.12.2019	20.11.2019
Дополнительная информация		Продаётся часть дома 39кв,вход отдельный ,в центре Малоярославца!Со всеми удобствами:электричество,газ вода,канализация все центральное!Также имеется терраса,при желании можно утеплить и будет дополнительная комната!Установлен двухконтурный котел не будет проблем с горячей водой и теплом!В шаговой доступности садик ,школа,вокзал и тд!Есть парковочное место для машины!Имеются два участка,один под грядочки,другой для души:столик,лавочки,монгал,цветочки!Та кже на участке есть плодовоягодные растения:Вишни,яблоня,малина жёлтая и красная,смородина чёрная и красная!	Жилой дом (ГАЗ) с правом прописки. Киевское шоссе, Калужское шоссе - удобная транспортная доступностью из Москвы, Внуково, Апрелевка, Алабино, Селятино, Наро-Фоминск, Киевский, Московский, Новая Москва. От ж/д станции Киевская, метро Румянцево, Тропарево, Юго-Западная, Проспект Вернадского. Частный дом с участком ИЖС под ПМЖ, с пропиской «под ключ». Асфальтированный подъезд. Дом под ключ, общей площадью 70 кв.м., участок 10 соток, 90 км от МКАД. Магистральный газ ЕСТЬ - введен в дом, запущен в эксплуатацию. Дом ждет своего владельца. Готов на 100 %. Фото продаваемого дома. Теплый дом пригоден для круглогодичного использования, построен на ленточном фундаменте, снаружи обшит блок-хаусом, внутри евро панелями, окна дорогие пластиковые двойные стеклопакеты поворотно-откидные, металлическая входная дверь, крыша мягкая кровля, на полу внутри дома качественная половая доска, ламинат. Внутренняя планировка дома: Первый этаж: крыльцо основного входа, бойлерная, коридор, санузел, кухня, гостиная, изолированная жилая комната, раскладывающаяся лестница на второй этаж. Второй этаж: полноценный чердак. Коммуникации: 1.) Электричество – 220 вольт, 15 киловатт, заведено в дом и разведено по точкам потребления, установлены разметки, готово к эксплуатации. 2.) Водоснабжение – скважина, заведено в дом и разведено по точкам потребления, установлена	продам дом, ПМЖ, прописка, на участке имеется колодец, септик. Удобное транспортное сообщение, дорога асфальтирована. до Малоярославца 4 км. Если не отвечаю перезвоню, можно написать в ватсап или Вайбер. цена актуальна до конца года.

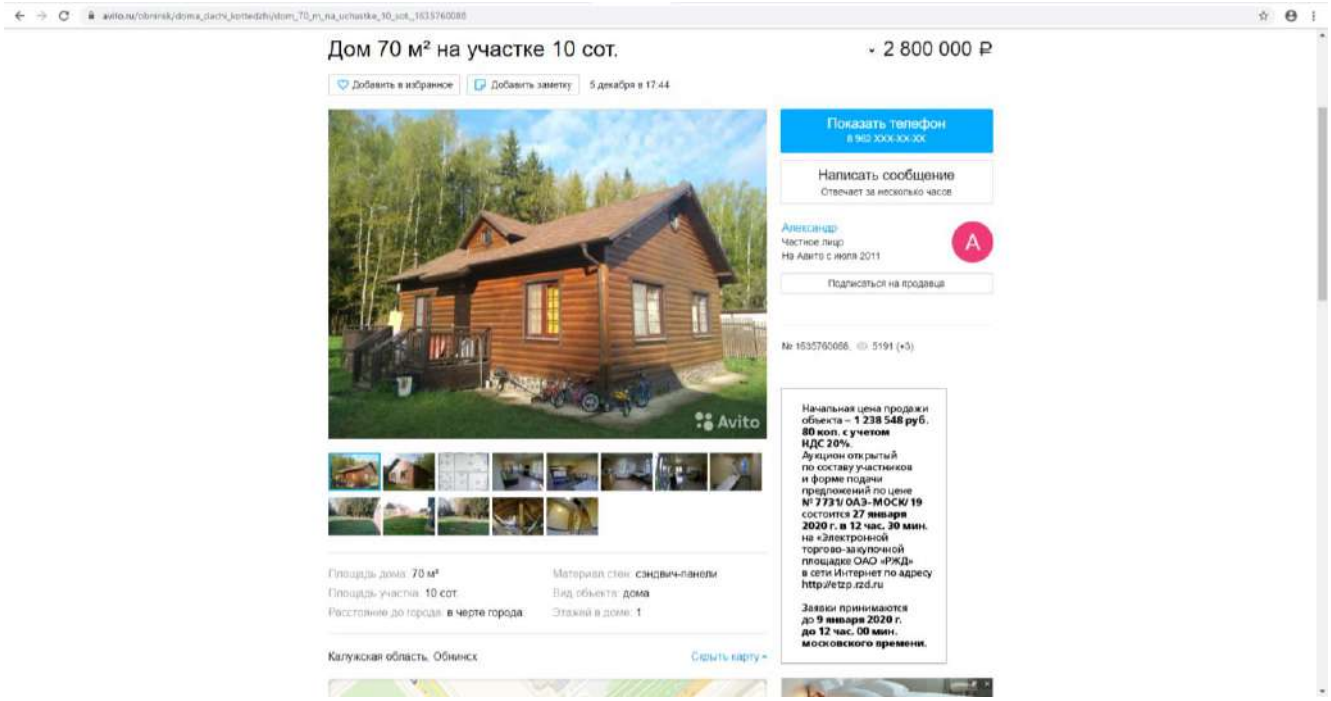
Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
			ванная, унитаз, смесители и остальная сантехника. 3.) Канализация – септик на 6 кубов, заведено в дом и разведен по точкам потребления. 4.) Отопление – двухконтурный итальянский газовый котел, под окнами установлены радиаторы. Участок естественный, сухой, ровный, граничит с лесным массивом. Соседи живут по улице на постоянной основе. В поселок есть круглогодичный подъезд, дорога – асфальт, зимой постоянно к 6 утра очищается от снега. Сам поселок расположен в лесном массиве. ПМЖ, Прописка. Продается дом 70 кв.м.: спальня, гостиная, санузел, кухня, бойлерная, чердак с лестницей, просторная прихожая. На участке 10 соток в 90 км от МКАД по Киевскому шоссе, в коттеджном поселке Ильичёвка. 10 км от г.Обнинск, 5 км от Малоярославца. Асфальтированная дорога до дома. Дом сделан качественно, согласно всем стандартам. ИЖС, ПМЖ, газ в доме, итальянский двухконтурный котел, чешская газовая плита. Электричество, качественный септик, скважина с документами, все введено в дом. Дом очень теплый. Интернет, спутниковое телевидение. Круглосуточная охрана поселка, КПП со шлагбаумом (въезд по пропускам). Коммуникации проложены подземным способом. Фасадные заборы участков в едином стиле во всем коттеджном поселке. Детская игровая площадка. Удобное расположение, красивое живописное место, вокруг хвойный грибной лес. Собственик. Для поиска: купить дом в Калужской области.	
Телефон для связи		8-910-864-66-20	8-962-172-53-97	8-929-032-41-19
Источник информации		https://www.avito.ru/maloyaroslavets/doma_dachi_kottedzhi/dom_39_m_na_uchastke_2_sot._1790460624	https://www.avito.ru/obninsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_10_sot._1635760088	https://www.avito.ru/maloyaroslavets/doma_dachi_kottedzhi/dom_25_m_na_uchastke_8_sot._1820659962

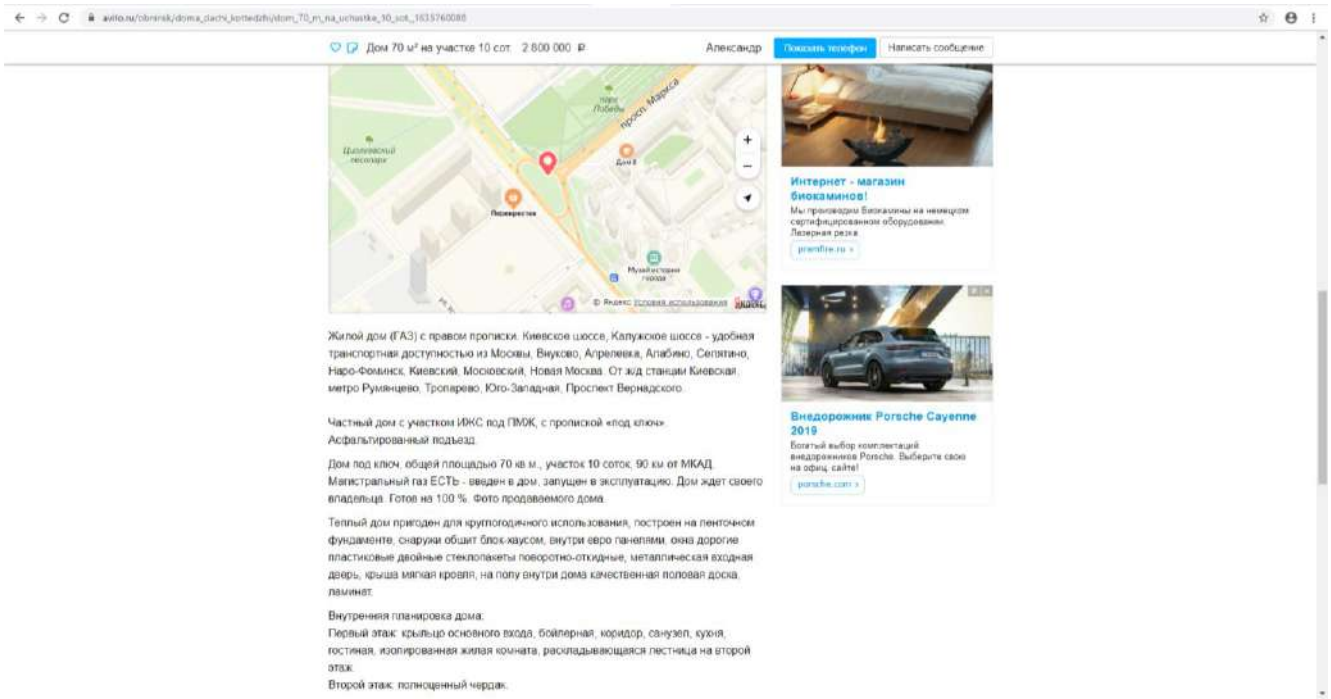
Объект-аналог №1





Объект-аналог №2





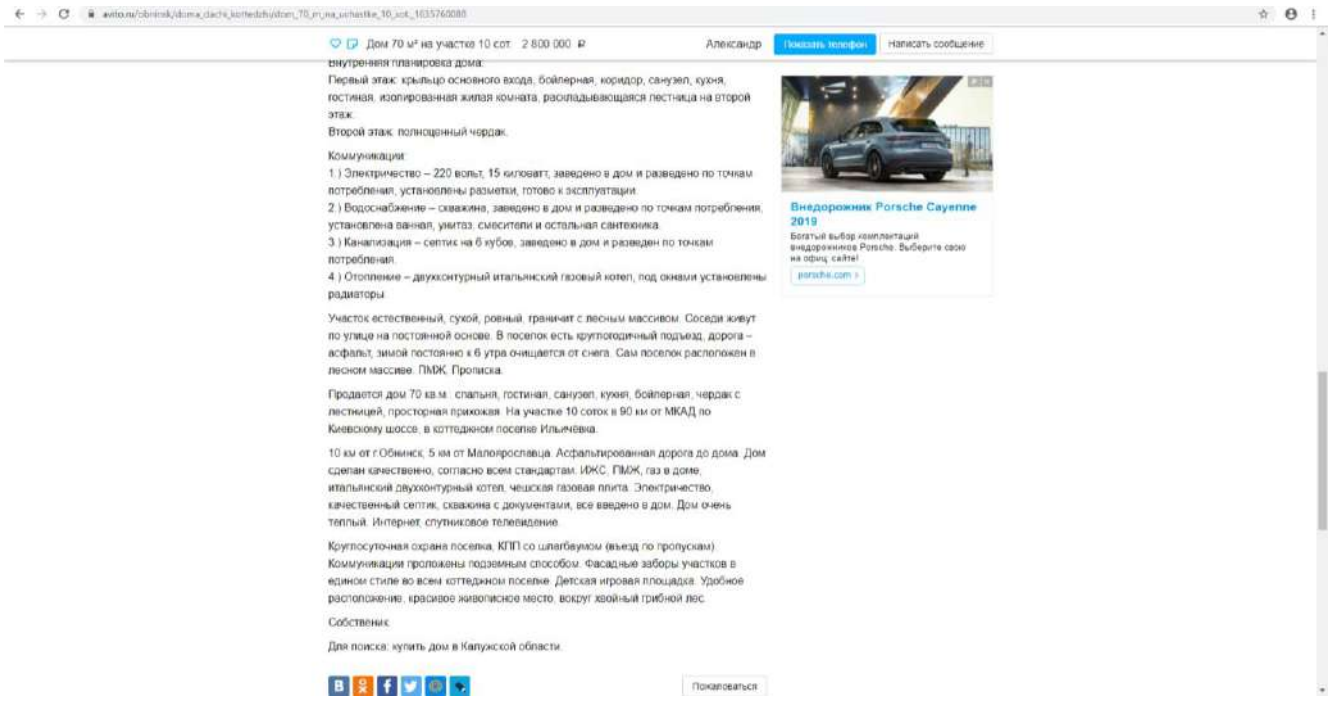
Жилой дом (ГАЗ) с правом прописки. Киевское шоссе, Калужское шоссе - удобная транспортная доступностью из Москвы, Внуково, Апрелевка, Алабино, Селятино, Наро-Фоминск, Киевский, Московский, Новая Москва. От жд станции Киевская, метро Румянцево, Тропарево, Юго-Западная, Проспект Вернадского.

Частный дом с участком ИЖС под ПМЖ, с пропиской «под ключ». Асфальтированный подъезд.

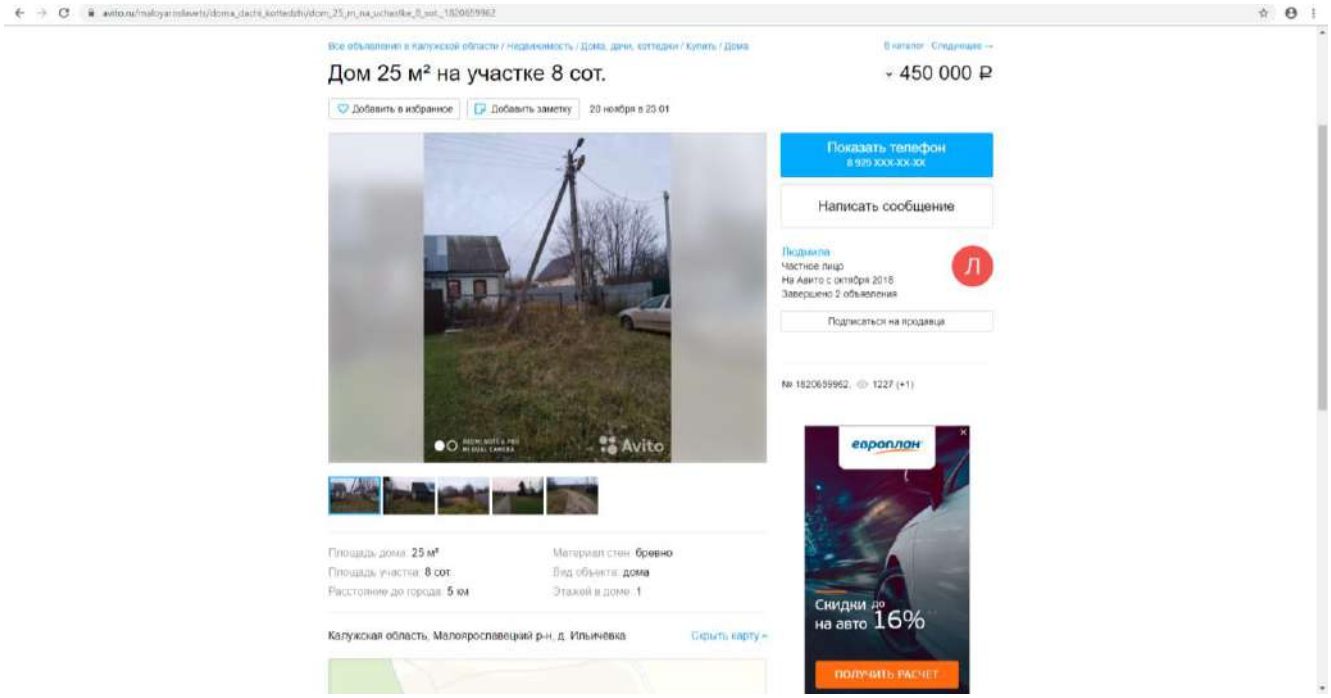
Дом под ключ, общей площадью 70 кв.м., участок 10 соток, 90 км от МКАД. Магистральный газ ЕСТЬ - введен в дом, запущен в эксплуатацию. Дом ждет своего владельца. Готов на 100 %. Фото продаваемого дома.

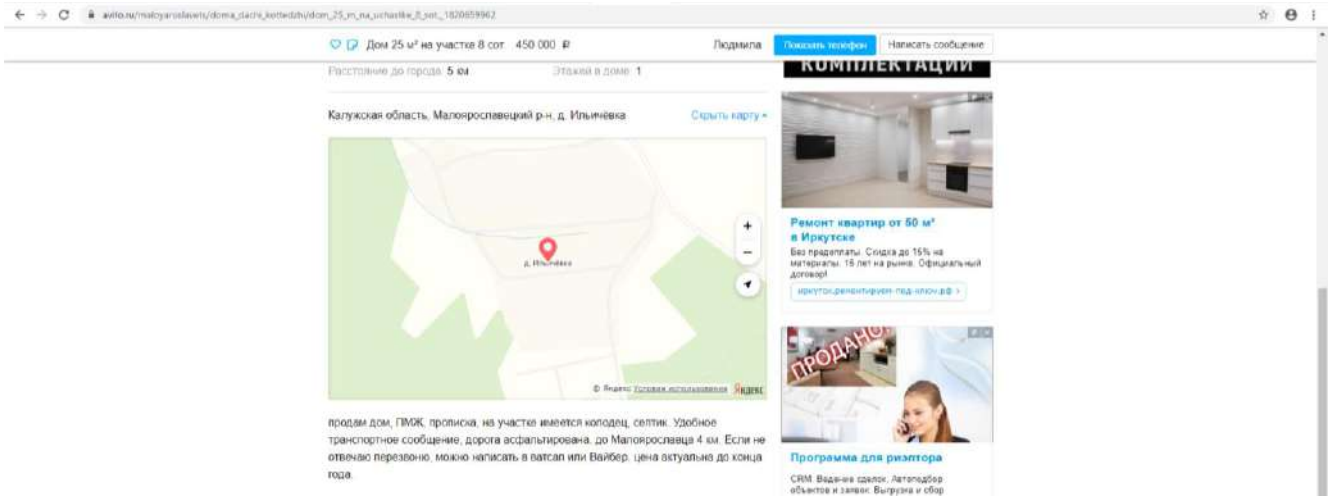
Теплый дом пригоден для круглогодичного использования, построен на ленточном фундаменте, снаружи обшит блок-хаусом, внутри евро панелями, окна дорогие пластиковые двойные стеклопакеты поворотно-откидные, металлическая входная дверь, крыша мягкая кровля, на полу внутри дома качественная половая доска, ламинат.

Внутренняя планировка дома:
Первый этаж: крыльцо основного входа, бойлерная, коридор, санузел, кухня, гостиная, изолированная жилая комната, раскладывающаяся лестница на второй этаж.
Второй этаж: полноценный чердак.


Дом 70 м² на участке 10 сот. 2 800 000 ₽
Александр
Показать телефон
Написать сообщение
внутренняя планировка дома:
Первый этаж: крыльцо основного входа, бойлерная, коридор, санузел, кухня, гостиная, изолированная жилая комната, раскладывающаяся лестница на второй этаж.
Второй этаж: полноценный чердак.
Коммуникации:
1.) Электричество – 220 вольт, 15 киловатт, заведено в дом и разведено по точкам потребления, установлены разметки, готово к эксплуатации.
2.) Водоснабжение – скважина, заведено в дом и разведено по точкам потребления, установлена ванная, унитаз, смесители и остальная сантехника.
3.) Канализация – септик на 6 кубов, заведено в дом и разведен по точкам потребления.
4.) Отопление – двухконтурный итальянский газовый котел, под окнами установлены радиаторы.
Участок естественный, сухой, ровный, граничит с лесным массивом. Соседи живут по улице на постоянной основе. В поселок есть круглогодичный подъезд, дорога – асфальт, зимой постоянно к 6 утра очищается от снега. Сам поселок расположен в лесном массиве. ПМЖ. Прописка.
Продается дом 70 кв.м.: спальня, гостиная, санузел, кухня, бойлерная, чердак с лестницей, просторная прихожая. На участке 10 соток в 90 км от МКАД по Киевскому шоссе, в коттеджном поселке Ильичёвка.
10 км от г.Обнинск, 5 км от Малоярославца. Асфальтированная дорога до дома. Дом сделан качественно, согласно всем стандартам. ИЖС. ПМЖ, газ в доме, итальянский двухконтурный котел, чешская газовая плита. Электричество, качественный септик, скважина с документами, все введено в дом. Дом очень теплый. Интернет, спутниковое телевидение.
Круглосуточная охрана поселка, КПП со шлагбаумом (въезд по пропускам). Коммуникации проложены подземным способом. Фасадные заборы участков в едином стиле во всем коттеджном поселке. Детская игровая площадка. Удобное расположение, красивое живописное место, вокруг хвойный грибной лес.
Собственник
Для поиска: купить дом в Калужской области
Пожаловаться
Внедорожник Porsche Cayenne 2019
Богатый выбор комплектаций внедорожников Porsche. Выберите свою на офиц. сайте!
porsche.com

Объект-аналог №3


Все объявления в Калужской области / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Дома
В каталог Следующее
Дом 25 м² на участке 8 сот.
450 000 ₽
Добавить в избранное
Добавить заметку
20 ноября в 23:01
Показать телефон
8 920 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Людмила
Частное лицо
На Авито с октября 2018
Завершено 2 объявления
Подписаться на продавца
№ 1820659962, 1227 (+1)
Площадь дома: 25 м²
Площадь участка: 8 сот.
Расстояние до города: 5 км
Материал стен: бревно
Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1
Калужская область, Малоярославецкий р-н, д. Ильичевка
Скрыть карту
Avito
европлан
Скидки до на авто 16%
ПОЛУЧИТЬ РАСЧЕТ



Внесение поправок с учетом различий между оцениваемыми объектами и каждым из сопоставимых объектов. Согласование данных по сходным объектам и получение стоимости оцениваемых объектов сравнительным подходом

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе сделок купли-продажи и предложения, сопоставимых с объектом оценки объектами недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между объектами-аналогами (сходными объектами) и оцениваемым объектом. В результате устанавливается продажная цена каждого объекта-аналога (сходного объекта), как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости объектов оценки.

После изучения каждого из сходных объектов Оценщик вынужден признать наличие различий между ними и оцениваемыми объектами и, следовательно, необходимость внесения поправок, учитывающих степень отличия сходных объектов от оцениваемых объектов недвижимости.

Принимая во внимание различные состав и структуру оцениваемых объектов, оценка рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом проводилась в несколько этапов.

Последовательность проведения корректировок проведена согласно учебнику под редакцией А.Г. Грязновой «Оценка недвижимости».

Допущение: При расчете были опущены корректировки по тем элементам сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на итоговую величину рыночной стоимости.

Кроме типовых общих допущений, часто ряд допущений делается оценщиком по ходу выполнения оценки и осуществления расчетов. Такие допущения должны быть четко отражены по тексту отчета. Например, при отсутствии в расчетах по методу сравнения продаж каких-либо характеристик, присущих данному типу объектов, делается допущение о том, что все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенного влияния на стоимость объектов оценки и аналогов.

1. Передаваемые права

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание, сооружение и на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием, сооружением, но и земельным участком. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту.

Корректировка равна 1.

2. Условия финансирования

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.
2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости.
3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку все аналоги выставлены на продажу путем публичной оферты.

Корректировка равна 1.

3. Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью срока экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Отклонений от чистоты сделок не выявлено.

Корректировка равна 1.

4. Корректировка на торг

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта..

На основании данных http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/RGLHzRhn9jlqIET7.pdf среднее значение скидки на торг, уторгование составит:

Таблица 1. Значения поправки на уторговывание

Объект	Усредненная величина средних значений, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Земельные участки под ИЖС	9,8	3	15
Земельные участки дачные	10,3	3	20
Частные дома	7,3	5	15
Коттеджи	9,8	5	20
Таунаусы	9,7	5	20
Дачи	10,1	3	20
Части жилых домов	8,2	5	15

В настоящей оценке применено максимальное значение корректировки на торг – 7,3%(0,927).

5. Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное.

Все аналоги предлагались к продаже на дату оценки, корректировка равна 1.

6. Местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ

Данная поправка вносится в цену сходных объектов при наличии различий в характеристиках местоположения, стиля окружения оцениваемого объекта и сходных объектов, в случаях, когда такие характеристики вносят различный вклад в стоимость объектов недвижимости.

Проанализировав рыночную, социально-экономическую ситуацию расположения объекта оценки и сходных объектов не выявлены отличия в характеристиках местоположения, коммерческой и инвестиционной привлекательности.

Корректировка определена на основании данных https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/180-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-10-2019-g/1936-na-mestopolozhenie-individualnogo-doma-v-naselennykh-punktakh-i-obshchestvakh-dnp-i-snt-korrektirovki-na-01-10-2019-goda.

на Местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.10.2019 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на Местоположение в малых городах, посёлках, сельских населенных пунктах и обществах (ДНП и СНТ).

Корректировки удельной стоимости индивидуального (жилого, дачного, садового) дома на местоположение с учетом приближенности к центру, к дороге, к морю, к озеру, к реке, к лесу, к промышленным объектам, к химическому, строительному или металлургическому производству, к свалке мусора, к автодороге или к другим объектам, являющимся источниками загазованности, запыленности, повышенного шума и прочих негативных экологических, социальных и экономических факторов.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип, класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, транспортная доступность,общая площадь), отличающихся местоположением.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Административный центр	Характеризуется размещением объектов органов управления, наличием объектов социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием магазинов и предприятий общепита, высокой плотностью застройки территории, активным использованием для проживания и отдыха			1,00
2	Зона плотной индивидуальной застройки	Характеризуется активным использованием для проживания и отдыха	0,74	0,92	0,81
3	Зона неплотной индивидуальной застройки	Характеризуется наличием незаселенных, неиспользуемых домов, незастроенных (свободных) земельных участков	0,59	0,82	0,70
		Иные факторы местоположения:			
	Жилая зона с обычными условиями	Характеризуется средними (обычными) условиями окружения: экологически безопасная территория, наличие всей необходимой инфраструктуры, экономически и социально развитый район			1,00
4	Зона высокой рыночной привлекательности	Характеризуется наличием в окружении (или в шаговой близости) объектов (или факторов) особой привлекательности: моря, озера, реки или панорамного вида на море, озеро, реку, пойму, парковую зону, лес и др.; либо дом находится в зоне влияния положительных экономических или социальных факторов: в коттеджном (или дачном) посёлке премиум-класса, научном городке и пр., вблизи группы торговых центров	1,09	1,22	1,15
5	Зона с негативными факторами	Характеризуется наличием в окружении объектов, снижающих рыночную привлекательность (цену): производственных объектов химического, строительного, металлургического производства, животноводческих и птицеводческих комплексов, звероферм, крупных автодорог и ж/д узлов, нефтебаз, свалок мусора и других объектов, являющихся источниками загазованности, запыленности, повышенного шума и т.д., либо других внешних негативных социальных и экономических факторов (неблагополучный район и др.)	0,69	0,87	0,79

Объекты-аналоги №2 и №3, как и объект оценки расположены в районах с неплотной индивидуальной застройкой. Корректировка равна 1.

Объект-аналог №1 расположен в административной центре. Корректировка 0,7.

7. Корректировка на материал стен конструкцию индивидуального дома

На основании данных https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/168-korrektirovki-individualnykh-domov/1766-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2019-goda значение корректировки на материал стен составит:

Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Наличие подвала. Стены - преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой)			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия, каркас - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены - кирпичные или блочные с наружной отделкой облицовочными материалами	0,99	1,05	1,02
Облегченные здания	Фундамент - бетонный, каменный или свайно-винтовой. Стены - преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, ракушечник, литые шлаковые и т.п.), утепленные и оштукатуренные либо с расшивкой швов. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,96	0,93
Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - деревянные (сруб или брус) утепленные	0,82	0,93	0,87
Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - утепленные дощатые или многослойные панели	0,68	0,82	0,75

Корректировка равна 1.

8. Степень благоустройства

Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору «состояние», скорректировав цену предложения на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки.

Объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют равную степень благоустройства.

Корректировка равна 1.

9. Корректировка на площадь

При прочих равных условиях, большие по площади объекты недвижимости продаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади цены. Это объясняется тем, что спрос на меньшие площади и более дешевые объекты недвижимости выше.

Корректировка определена на основании данных https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/168-korrektirovki-individualnykh-domov/1761-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-04-2019-goda.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведённой) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C=b* S^{n}$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь дома, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (R^2=0,649) выявило коэффициент торможения n = - 0,14. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K\ s = (So/Sa)^{-0,14}$$

So – общая площадь оцениваемого дома, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

10. Корректировка на состояние внутренней отделки

Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору «состояние», скорректировав цену предложения на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки.

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/180-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-10-2019-g/1931-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2019-goda

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома				
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,02	1,08	1,05
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,10	1,17	1,13
	на внутреннюю отделку помещений и оборудование				
4	Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,68	0,78	0,73
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны, покрашены, побелены. Полы: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,11	1,06
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,10	1,25	1,17

К объектам-аналогам №2 и №3 была применена корректировка 0,68.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в Таблице №9.7.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица №9.7.

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость аналога, руб.		1 450 000	2 800 000	450 000
Общая площадь улучшения, кв.м	28,1	39	70	25
Площадь земельного участка, кв.м	1 036	200	1 000	800
Стоимость 1 кв.м. зем.уч-ка с учетом масштаба, руб./кв.м.	738,1	738,1	738,1	738,1
Корректировка на площадь ЗУ (расчетная), руб.		913 030	1 166 198	90 048
скорректированная стоимость, руб.		536 970	1 633 802	359 952
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		536 970	1 633 802	359 952
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		536 970	1 633 802	359 952
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		536 970	1 633 802	359 952
Корректировка на предложение, руб.		0,927	0,927	0,927
Скорректированная стоимость, руб.		497 771	1 514 534	333 676
Корректировка на динамику сделок на рынке		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		497 771	1 514 534	333 676
Местоположение	д.Ильичевка	Малоярославец	Ильичевка	д.Ильичевка
Корректировка на местоположение		0,70	1,00	1,00
Скорректированная стоимость		348 440	1 514 534	333 676
Стоимость 1 кв.м аналога, руб.		8 934	21 636	13 347
Материал стен		бревно	сэндвич панели	бревно
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		8 934	21 636	13 347
Благоустройство		Электроснабжение, Газоснабжение	Электроснабжение, Газоснабжение	Электроснабжение, Газоснабжение
Корректировка на благоустройство		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		8 934	21 636	13 347
Общая площадь аналогов, кв.м	28,1	39	70	25,0
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		8 934	21 636	13 347
Внутренняя отделка		стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка на внутреннюю отделку		1,00	0,68	0,68
Скорректированная стоимость, руб.		8 934	14 712	9 076
Весовой коэффициент		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.		10 907		
Площадь объекта оценки, кв.м		28,1		
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.		**306 487**		

При расчете удельных весов для каждого сходного объекта были учтены факторы, влияющие на достоверность результатов.

Рыночная стоимость[24] объекта недвижимости - Жилой дом, назначение Жилой дом, количество этажей: 2, кадастровый номер: 40:13:060401:269, площадь 28,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 20 декабря 2019 г. составляет: **306 487 руб.**

9.4. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласно ФСО №1, п.IV, пп.22: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов - аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

[24] Возможные границы интервала установленной стоимости: в соответствие с Заданием на оценку, Договором на выполнение работ по оценке, в Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

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

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

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

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки может быть использован один или несколько методов оценки. Наиболее распространенными методами в рамках сравнительного подхода являются:

- **метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.
- Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность. Полезность, является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.;
- **метод валового рентного мультипликатора** – это отношение продажной цены к потенциальному или к действительному валовому доходу;
- **метод многофакторной регрессии** требует построения надежного алгоритма определения рыночной стоимости, для чего используется математическое приложение Microsoft Office Excel «Анализ данных». Исходной базой для расчета рыночной стоимости является база данных о ценах десятков объектов - аналогов. Данный метод очень трудоемок и сложен в применении;
- **метод анализа иерархий.**

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов - аналогов, поэтому в настоящем отчете был использован **метод сравнения продаж**. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого имущества.

1. Выбор объектов-аналогов;
2. Определение единицы сравнения;
3. Определение и расчет корректировок к ценам объектов - аналогов;
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Основной формулой сравнительного подхода является:

$$C = \frac{\sum \left(A_j \times K_{ij}\right) \times V_j}{\sum V_j} \times S \quad (8.1)$$

где

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – объект-аналог;

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов - аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

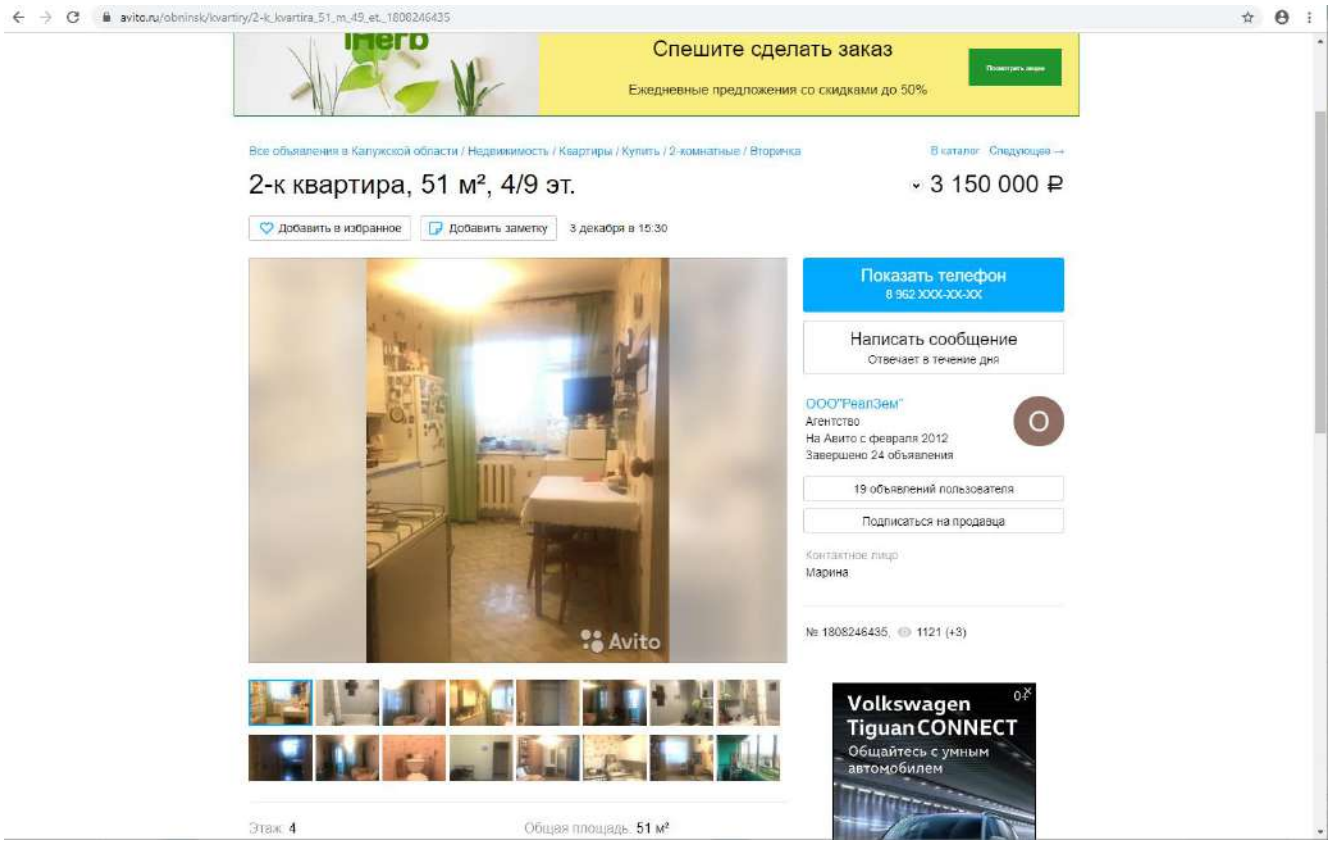
Выбор объектов - аналогов

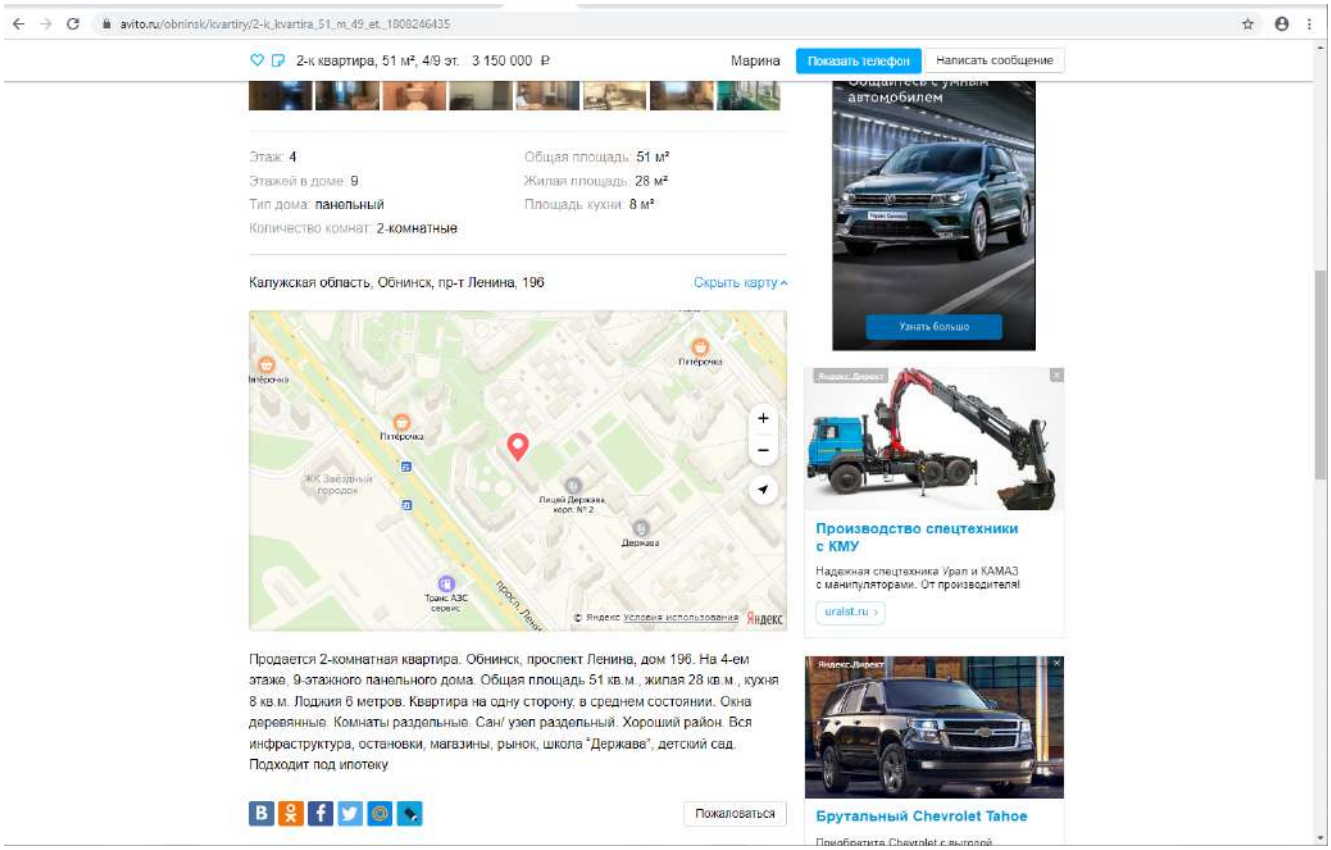
Перечень и характеристика объектов - аналогов представлена в таблице №9.8.

Таблица №9.8.

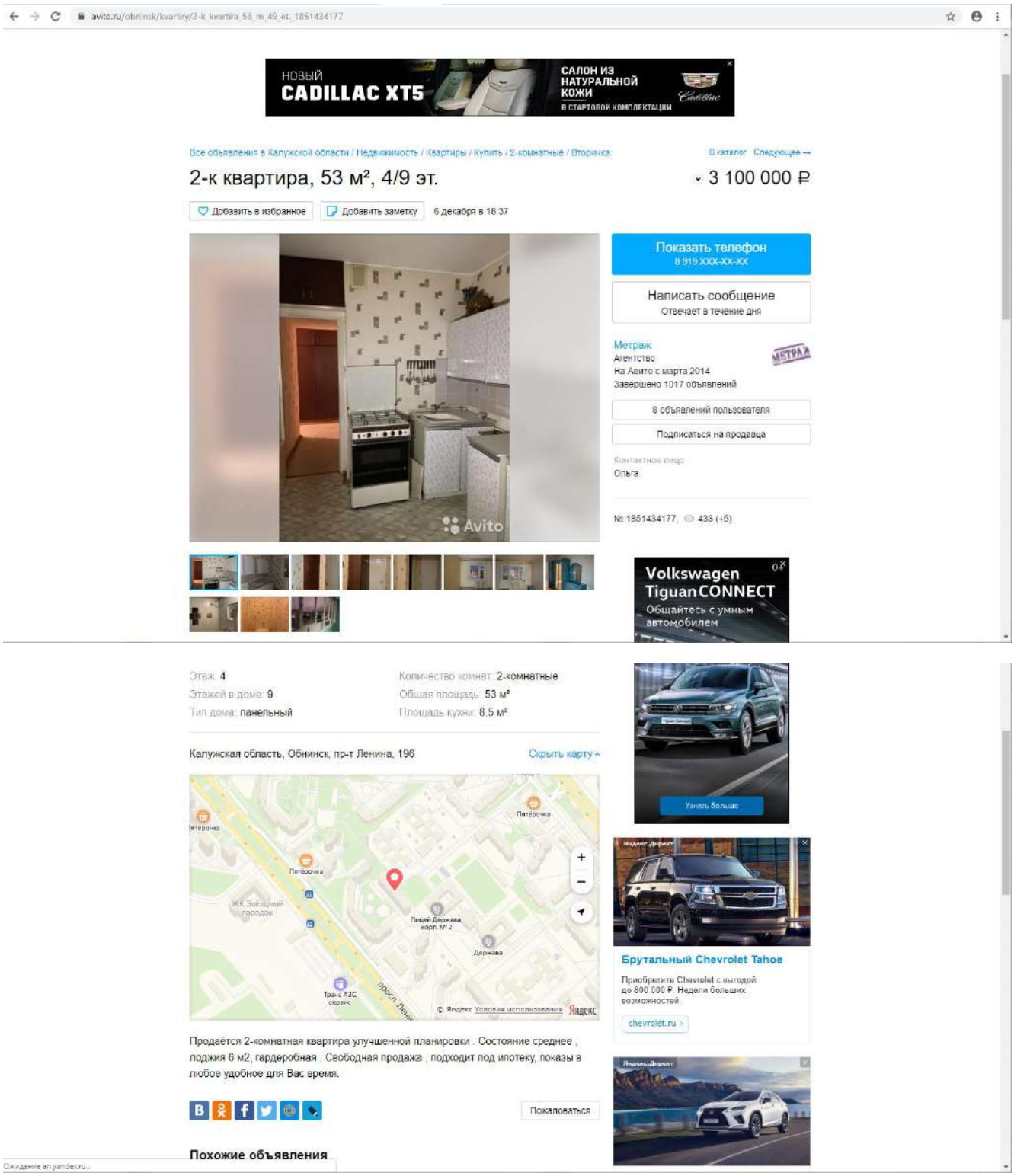
Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта	Помещение (квартира)	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	Обнинск	Обнинск	Обнинск	Обнинск	Обнинск
Адрес	Ленина, 224	Ленина, 196	Ленина	Ленина	Ленина
Этаж	8/9	4/9	4/9	2/9	2/9
Площадь, кв.м	51	51	53	51	50
Количество комнат		2	2	2	2
Материал стен (группа капитальности)	панельные	панельный	панельный	панельный	панельный
Тип отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Стоимость, руб.		3 150 000	3 100 000	3 400 000	3 300 000
Стоимость 1 кв.м, руб.		61 765	58 491	66 667	66 000
Факт сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана стоимость		03.12.2019	06.12.2019	01.12.2019	28.11.2019
Дополнительная информация		Продается 2-комнатная квартира. Обнинск, проспект Ленина, дом 196. На 4-ем этаже, 9-этажного панельного дома. Общая площадь 51 кв.м., жилая 28 кв.м., кухня 8 кв.м. Лоджия 6 метров. Квартира на одну сторону, в среднем состоянии. Окна деревянные. Комнаты раздельные. Сан/ узел раздельный. Хороший район. Вся инфраструктура, остановки, магазины, рынок, школа “Держава”, детский сад. Подходит под ипотеку.	Продаётся 2-комнатная квартира улучшенной планировки . Состояние среднее , лоджия 6 м2, гардеробная . Свободная продажа , подходит под ипотеку, показы в любое удобное для Вас время	Продам 2 комн квартиру 51 мкр, 2 этаж, 51/31/9 КВ.м. хорошее состояние	Продается квартира РСД (комнаты на разные стороны) в жилом состоянии. Рядом лицей Держава, спортивный комплекс ОЛИМП, детский сад и остановка. Свободная продажа.
Агентство недвижимости		ООО "РеалЗем"	АН Метраж	АН Городское агентство	АН
Телефон для связи		8-962-174-01-11	8-919-037-89-55	8-920-615-05-53	8-910-527-72-56
Источник информации		https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/2-k_kvartira_51_m_49_et._1808246435	https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/2-k_kvartira_53_m_49_et._1851434177	https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/2-k_kvartira_51_m_29_et._1839976808	https://www.avito.ru/obninsk/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_29_et._1850731460

Объект-аналог №1

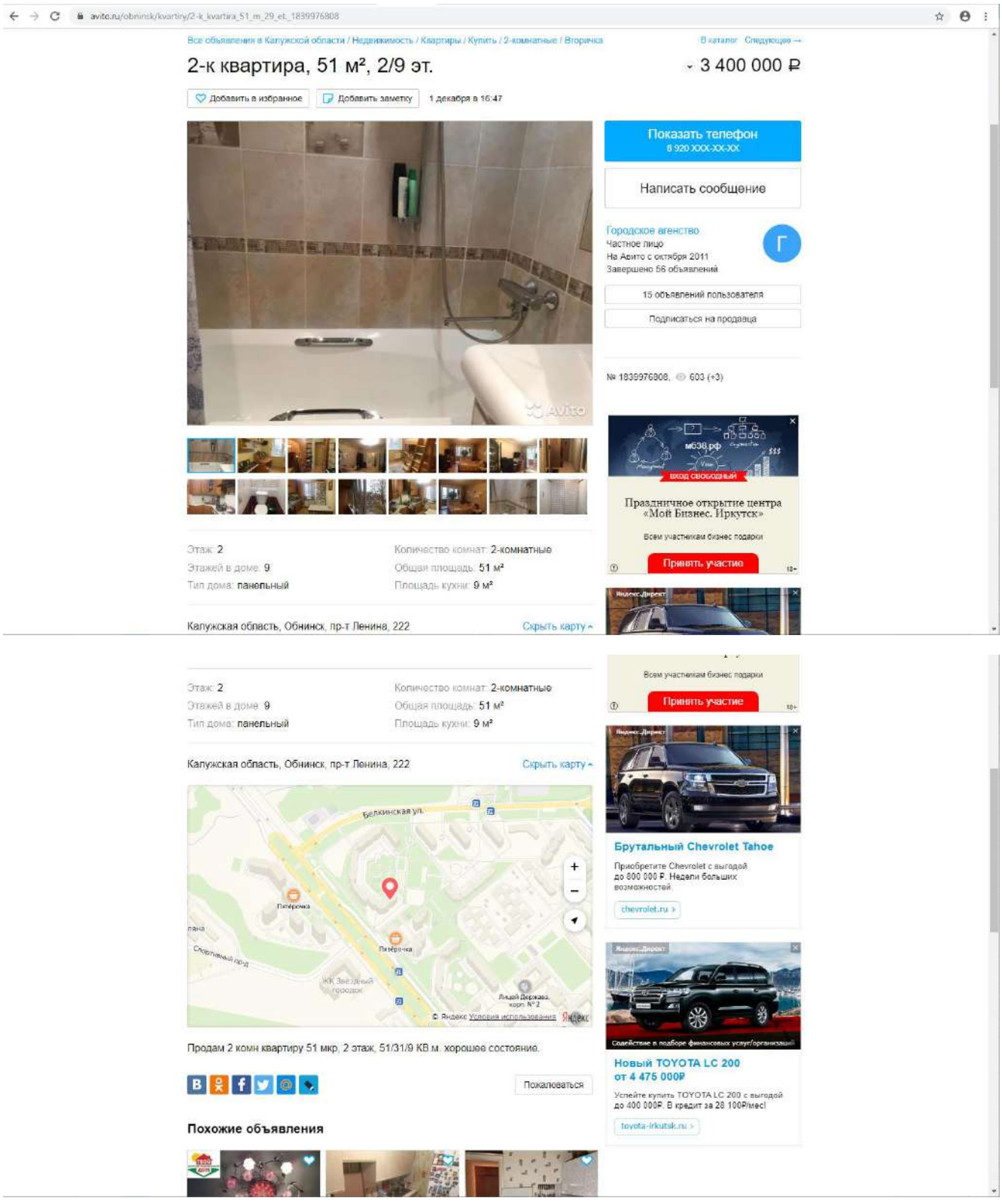




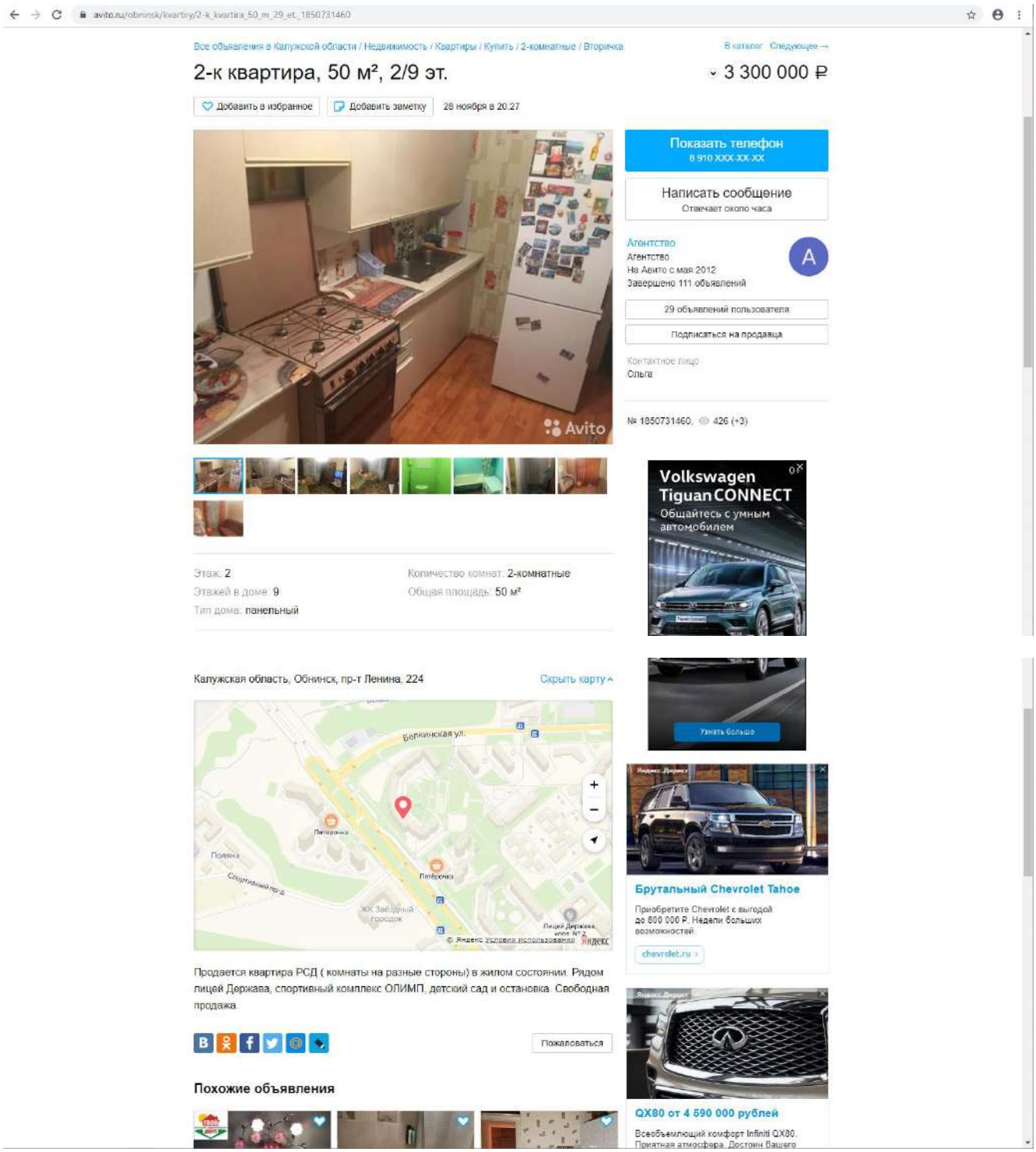
Объект-аналог №2



Объект-аналог №3



Объект-аналог №4



Определение единиц сравнения

В качестве единицы сравнения была принята единица площади – 1 кв.м общей площади объекта недвижимости, как наиболее типичная для рынка единица сравнения позволяющая учесть такой ценообразующий фактор как площадь.

Определение и расчет корректировок к ценам объектов - аналогов

1. Переданные права на недвижимость

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание, сооружение и на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием, сооружением, но и земельным участком. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Правовой статус одинаковый по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту. Корректировка равна 1.

2. .Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью срока экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Условия продажи рыночные, корректировка равна 1.

3. Корректировка на предложение (уторгование)

Как правило, фактическая сумма сделки не совпадает с ценой предложения. Так как на стоимость накручивается сумма, которую продавец может скинуть, а также вознаграждение риэлторам.

Корректировка на торг определена на основании данных https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/181-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-10-2019-g/1960-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2019-goda.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,98	**0,96**
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	**0,95**
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,97	**0,94**
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,96	**0,93**
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	**0,96**
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	**0,95**
7	Парковочное место, машиноместо	0,91	0,96	**0,94**

Корректировка составит 0,96.

4. Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное.

Стоимость всех объектов-аналогов указана на дату оценки.

Корректировка равна 1.

5. Местоположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются. Существенными различиями являются: доступность подъезда, репутация района, спрос на это район, характер движения по магистралям, близость остановок, развитости инфраструктуры района и др. При корректировке по данному элементу сравнения

определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Все объекты-аналоги являются квартирами, расположенными на близлежащих к объекту оценки улицах. Корректировка равна 1.

Физические характеристики

Физические характеристики определяют полезность и стоимость самого объекта недвижимости. Перечень этих характеристик разнообразен.

6. Материал стен

Все объекты-аналоги, расположены в домах одной группы капитальности с объектом оценки. Корректировка равна 1.

7. Корректировка на этаж

Стоимость квартир, расположенных на первых этажах ниже, чем стоимость квартир расположенных на этажах выше первого. Это обусловлено близостью квартир, расположенных на 1 этажах, к подвальным помещениям (которые из-за грунтовых вод и различных неисправностей зачастую бывают сырыми и имеют вредные испарения и запах). Поэтому квартиры на 1 этажах обычно имеют более влажный и холодный воздух, чаще страдают от засоров и затоплений, происходящих в доме.

Чем выше этаж расположения недвижимости, тем более значительно влияние этажа на стоимость. Но стоит учесть тот фактор, что квартиры на последних этажах часто страдают от протечек крыш.

Корректировка определена на основании данных https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/181-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-10-2019-g/1955-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) **			**1,00**
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)***	0,95	1,02	**0,98**
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)***	0,92	1,04	**0,97**
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/ или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	**0,94**
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,99	1,09	**1,03**
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,90	0,99	**0,94**
6	Среднерыночные затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,6%	10,5%	6,7%

Все объекты-аналоги, как и объект оценки расположены на средних этажах. Корректировка равна 1.

8. Тип отделки

Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору «состояние», скорректировав цену предложения на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки.

Корректировка определена на основании данных https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/181-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-10-2019-g/1944-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2019-goda.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,18	**1,12**
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	**1,07**
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			**1,00**
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,89	**0,86**

Корректировка равна 1.

9. Корректировка на площадь

При прочих равных условиях, большие по площади объекты недвижимости продаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади цены. Это объясняется тем, что спрос на меньшие площади и более дешевые объекты недвижимости выше.

Все объекты-аналоги схожи с объектом оценки по площади.

Корректировка равна 1.

Определение весовых коэффициентов

Все объекты-аналоги схожи с объектом оценки. Поэтому всем объектам-аналогам приданы равные весовые коэффициенты.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, представлен в таблице №9.9.

Таблица№9.9.

Параметр сравнения	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Стоимость аналога, руб.		3 150 000	3 100 000	3 400 000	3 300 000
Общая площадь, кв.м	51	51	53	51	50
Стоимость 1 кв.м, руб.		61 765	58 491	66 667	66 000
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		61 765	58 491	66 667	66 000
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		61 765	58 491	66 667	66 000
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		61 765	58 491	66 667	66 000
Корректировка на предложение, руб.		0,960	0,960	0,960	0,960
Скорректированная стоимость, руб.		59 294	56 151	64 000	63 360
Корректировка на динамику сделок на рынке		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		59 294	56 151	64 000	63 360
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость		59 294	56 151	64 000	63 360
Материал стен	панельные	панельный	панельный	панельный	панельный
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		59 294	56 151	64 000	63 360
Этаж	8/9	4/9	4/9	2/9	2/9
Корректировка на этаж		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		59 294	56 151	64 000	63 360
Тип отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		59 294	56 151	64 000	63 360
Общая площадь аналогов, кв.м	51,0	51	53	51,0	50,0
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		59 294	56 151	64 000	63 360
Весовой коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.		60 701			
Площадь объекта оценки, кв.м		51,0			
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.		**3 095 751**			

При расчете удельных весов для каждого сходного объекта были учтены факторы, влияющие на достоверность результатов.

Рыночная стоимость[25] объекта недвижимости - Квартира, назначение Жилое, этаж: 8, кадастровый (условный) номер: 40:27:030301:381, общая площадь 51 кв.м, адрес (местонахождение): Россия, Калужская область, г. Обнинск, пр-кт Ленина, д.224, кв.66, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 20 декабря 2019 г. составляет: **3 095 751 руб.**

9.5. Оценка рыночной стоимости транспортного средства в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися объектами-аналогами оцениваемого имущества.

Можно выделить следующие основные этапы расчета стоимости сравнительным подходом:

5. Выбор объектов-аналогов;
6. Определение единицы сравнения;
7. Определение и расчет корректировок к ценам объектов-аналогов;
8. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Основной формулой сравнительного подхода является:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – объект-аналог;

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

K – корректировки;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения.

В результате исследования рынка были отобраны аналоги, представленные в Таблице №9.10.

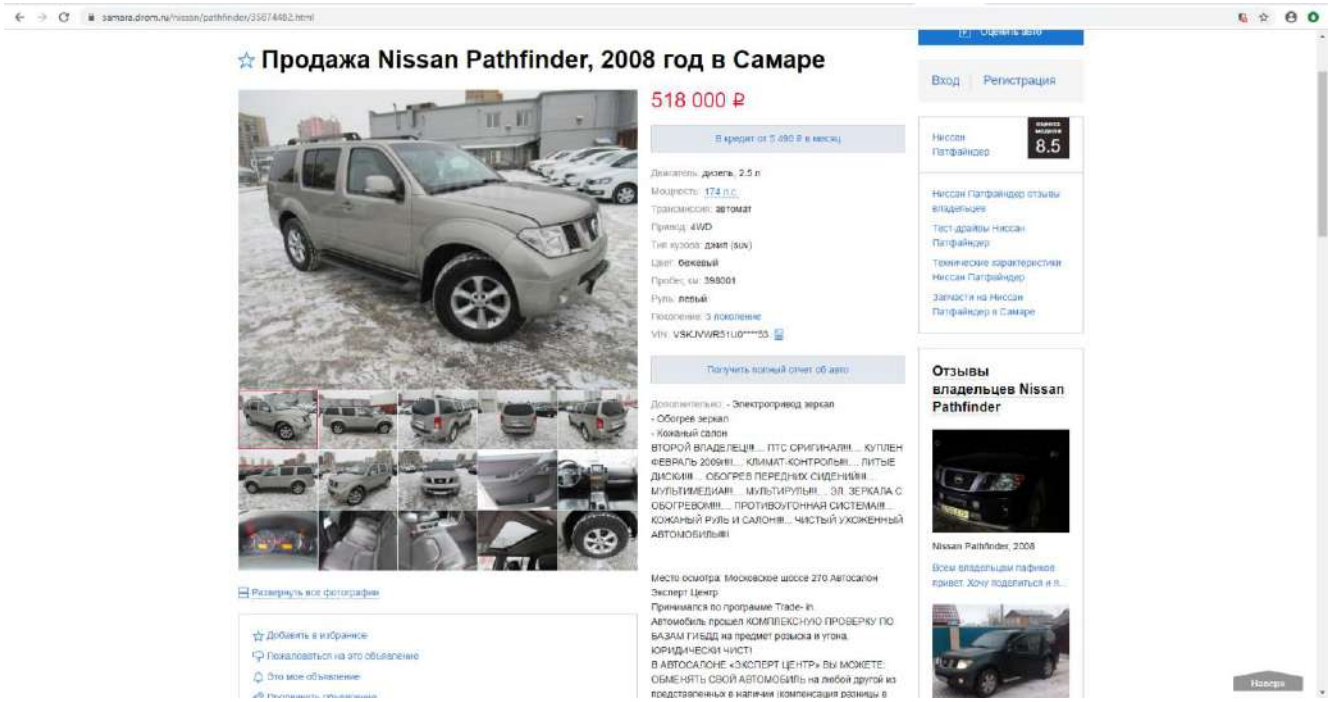
Характеристики сопоставимых объектов-аналогов для определения рыночной стоимости сравнительным подходом для объекта оценки

Таблица №9.10.

Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наименование и марка машины	**Ниссан Pathfinder 2.5 D SE**	**Ниссан Pathfinder 2.5 D SE**	**Ниссан Pathfinder 2.5 D SE**	**Ниссан Pathfinder 2.5 D SE**
Год выпуска	2008	2008	2008	2008
Двигатель	дизель	дизель	дизель	дизель
Мощность двигателя, л.	2,5	2,5	2,5	2,5
Местонахождения	Самара	Оренбург	Москва	Москва
Физический износ	в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии	в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии	в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии	в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии
Дополнительная информация	---	---	---	---
Пробег	398001	220000	166551	191662
Стоимость, руб.	518 000	550 000	553 000	466 512
Дата, на которую указана стоимость	24.11.2019	20.11.2019	18.12.2019	20.01.2019
Факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Продавец	---	---	---	---
Телефон для связи	---	---	---	---
Источник информации	https://samara.drom.ru/nissan/pathfinder/35874482.html	https://spb.drom.ru/nissan/pathfinder/35586522.html	https://moscow.drom.ru/nissan/pathfinder/34611473.html	https://auto.ru/cars/used/sale/nissan/pathfinder/1091224180-9dccd375/?sort=fresh_relevance_1-desc

[25] Возможные границы интервала установленной стоимости: в соответствие с Заданием на оценку, Договором на выполнение работ по оценке, в Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

Объект-аналог №1



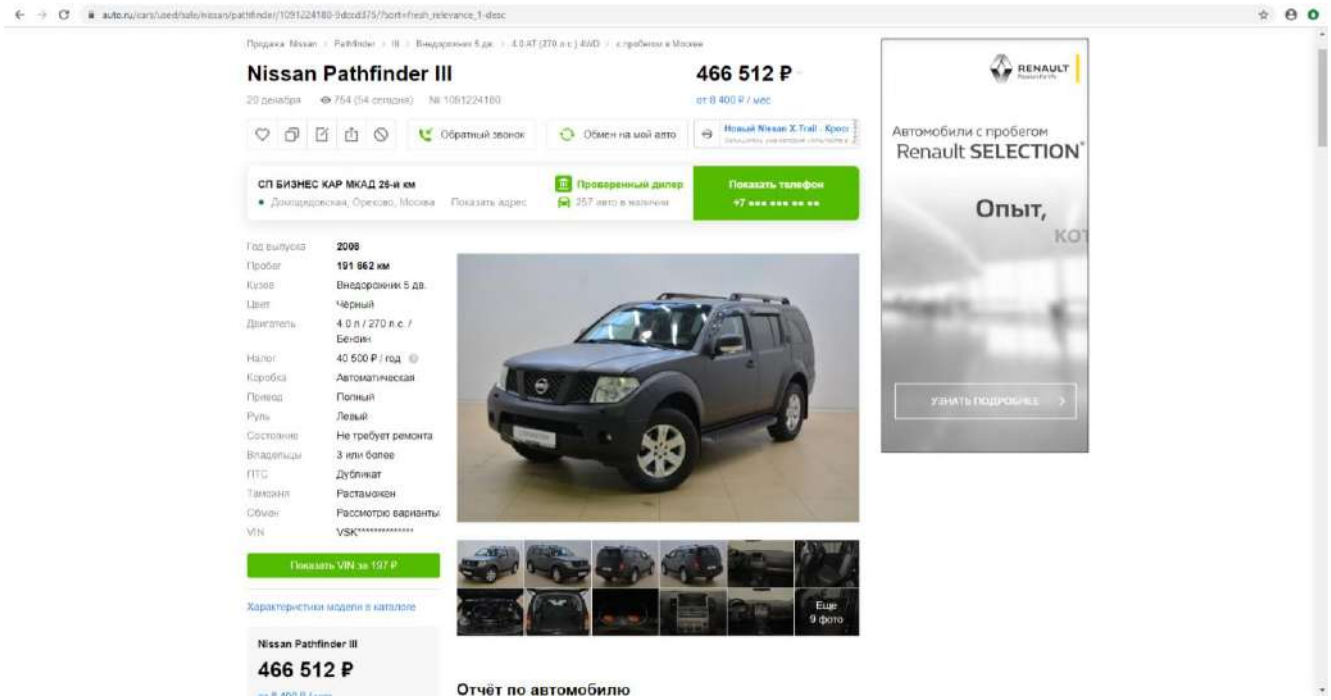
Объект-аналог №2



Объект-аналог №3



Объект-аналог №4



Обоснование выбора единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от типа (вида) оцениваемого имущества.

В данном случае, как показывает практика, более правильным и логичным, является привязка единицы сравнения к 1 единице техники, что обусловлено следующим:

– Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

– Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Исходя из основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования прочих единиц сравнения:

– Прочие единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

Расчет рыночной стоимости

Допущение: При расчете были опущены корректировки по тем элементам сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на итоговую величину рыночной стоимости.

Необходимо выполнение следующих требований при оценке движимого имущества:

- в рамках подхода желательно использовать не менее 3-х (трех) аналогов;
- должно быть приведено подробное описание объектов-аналогов, дающее достаточное представление об их качественных и количественных характеристиках, и состоянии: срока и условий эксплуатации, наличие, данные по последним проведенным капитальным/средним ремонтам; все данные должны быть подтверждены в виде распечаток, коммерческих предложений, экранных копий, писем с ответами на запросы и т.д.;
- необходимо, чтобы аналог и Объект оценки были одного типа, имели одинаковое назначение и схожую комплектацию.
- аналог и Объект оценки не должны существенно отличаться техническим состоянием и хронологическим возрастом.

1. Передаваемые права

Юрисдикция объекта играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта будет предельно высокой при абсолютной собственности. Тогда при сделке купли-продажи покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться.

Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта, а, следовательно, и цену продажи.

Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует объекту оценки.

Корректировка равна 1.

2. Условия финансовых расчетов

Сделки купли-продажи объектов в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.
2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта.
3. Финансирование сделки купли-продажи объекта самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку все объекты-аналоги выставлены на продажу путем публичной оферты.

Корректировка равна 1.

3. Дата продажи (предложения)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке и соответственно на уровень цен продаж.

Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты и др. В российских условиях влияние существенное.

Анализ данных, показывает, что за исследуемый период существенный рост цен отсутствовал. Корректировка равна 1.

4. Корректировка на предложение

Как правило, цены предложений отличаются от фактических цен сделок, что обусловлено снижением цены предложения в результате торга между продавцом и покупателем.

Размер корректировки принят на основании исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2015» Автор: Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости[26]

[26] http://www.noroo.ru/files/razrabotki/%C6%E8%E2%E0%E5%E2%20%CC.%C2.%20%D1%F2%E0%F2%FC%FF%20%F0%E5%E7%F3%EB%FC%F2%E0%F2%FB%20%EE%EF%F0%EE%F1%E0%202%EA%E2%202015.pdf

Скидка на торг на вторичном рынке

Наименование объекта	Скидка на торг на вторичном рынке, %		
	мин	макс	среднее
Транспортные средства отечественного производства	4	13	8
Транспортные средства импортного производства	3	12	7
Грузовой транспорт отечественного производства	3	15	9
Грузовой транспорт импортного производства	3	13	8
Спецтехника	4	14	9
Железнодорожный транспорт	4	14	9
Пищевое оборудование	4	15	10
Электрооборудование	5	14	9
Химическое оборудование	5	16	10
Технологическое оборудование	5	15	10
Строительная техника	4	14	9
Станки	4	15	10
Оргтехника	4	19	12
Бытовая техника	3	17	10
Мебель	5	27	16

На основании выше изложенного значение корректировки на торг было принято в размере 12% (0,88), как среднее значение корректировки на торг для транспортных средств импортного производства.

5. Корректировка на год выпуска

Год выпуска объектов-аналогов отличается от года выпуска объекта оценки, поэтому была введена корректировка.

Все объекты аналоги, как и объект оценки 2008 года выпуска.

Корректировка равна 1.

6. Корректировка на физический износ

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги отличаются процентом износа, поэтому к ценам объектов-аналогов были применены соответствующие корректировки. В данном случае величина износа по объектам-аналогам была определена по методу экспертизы технического состояния (описание методики расчета представлено в соответствующем разделе настоящего Отчета).

Корректировка на износ рассчитывалась по формуле:

Корректировка на износ = ((100% - И объекта оценки)/(100% - И аналога))* 100 %.

Износ объектов-аналогов был принят по среднему значению для состояния удовлетворительное, так как машины в условно-пригодном состоянии (пригодные к эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски корпуса), а, тем более, в неудовлетворительном или предельном состоянии, на продажу выставляются крайне редко.

Физический износ для объектов аналогов составил 40% (см. табл. ниже).

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	Срок эксплуатации
АМТС со сроком эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется; находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Не подвергалось ремонту. Не имеет ярко выраженных признаков эксплуатации.	5 - 10 (среднее значение 7,5%)	до 1 года
АМТС со сроком эксплуатации, как правило, до 3 лет. На гарантийном периоде эксплуатации. Регулярно проходило техническое обслуживание. Находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Отсутствуют следы сложного кузовного ремонта. Имеет признаки эксплуатации в виде естественного износа обивок, накладок порогов и т.п. элементов. Имеет следы устранения незначительных повреждений наружных элементов.	10 – 30 (среднее значение 20%)	до 3 лет
АМТС со сроком эксплуатации, как правило, до 7 лет. Эксплуатируется; проходило техническое обслуживание. Находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Имеет ярко выраженные признаки эксплуатации в виде естественного износа и загрязнения элементов салона. Подвергалось кузовному ремонту	30 - 50 (среднее значение 40%)	до 7 лет
АМТС эксплуатируется, находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии. Как правило, срок эксплуатации не превышает 15 лет. Имеются дефекты эксплуатации. Проходило техническое обслуживание, подвергалось ремонту. Имеет незначительные повреждения ЛКП (царапины, сколы); затертости остекления, обивок салона; или ранее проводилась полная (наружная) окраска кузова, замена агрегатов АМТС	50 - 70 (среднее значение 60%)	до 15 лет
АМТС эксплуатируется, находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии, при условии выполнения работ текущего ремонта. Как правило, АМТС со сроком эксплуатации более 15 лет. Подвергалось ремонту. Требует проведения капитального ремонта агрегатов, полной (наружной) окраски кузова. Наличие коррозии кузова, оперения кузова, наружных деталей, в том числе сквозной	70 – 90 (среднее значение 80%)	более 15 лет

Предполагается, что объект оценки, как и объекты-аналоги находились аналогичном состоянии. Состояние объектов-аналогов и объекта оценки соответствует физическому возрасту. Корректировка равна 1.

Корректировка на пробег. Так как пробег не установлен, а также на рынке постоянно производят технические процедуры по уменьшению пробега, принято, что автомобиль имеет средние показатели по пробегу характерные для автомобилей данного класса и **корректировка на пробег не производилась.**

Определение весовых коэффициентов

Всем объектам-аналогам были приданы равные весовые коэффициенты.

Стоимость 1 единицы была рассчитана как среднеарифметическое[27].

Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости проводились с помощью программного продукта Excel.

Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета.

В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

Итоговый расчет стоимости объектов оценки по сравнительному подходу представлен в Таблице № 9.11.

Расчет стоимости оцениваемого объекта по методу прямого сравнения продаж

Таблица № 9.11.

Параметр сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость объекта-аналога, руб.		**518 000**	**550 000**	**553 000**	**466 512**
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		518 000	550 000	553 000	466 512
Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовых расчетов при приобретении недвижимости		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		518 000	550 000	553 000	466 512
Дата продажи/предложения		ноя.19	ноя.19	дек.19	янв.19
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		518 000	550 000	553 000	466 512
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на предложение		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		455 840	484 000	486 640	410 531
Объем двигателя, л/с		2,5	2,5	2,5	2,5
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		455840	484000	486640	410531
Год выпуска	2008	2008	2008	2008	2008
Корректировка на год выпуска		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		455840	484000	486640	410531
Физическое состояние	хорошее	в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии	в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии	в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии	в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии
Корректировка на физическое состояние		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		455 840	484 000	486 640	410 531
Весовой коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	**459 253**				

Рыночная стоимость[28] объекта - Легковой автомобиль, марка: НИССАН, модель: PATHFINDER 2.5D SE, 2008 г.в., цвет: серый, идентификационный номер: VSkJVWR51U0295556, гос. регистрационный знак: Н397СС40 RUS, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 20 декабря 2019 г. составляет: **459 253 руб.**

[27] В теории основным понятием для усредненной оценки некоторого случайного значения является математическое ожидание (Expected Value, EV). В теории вероятности n различных вариантов исходов, вероятность каждого случая

[28] озможны границы интервала установленной стоимости: в соответствие с Заданием на оценку, Договором на выполнение работ по оценке, в Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

10. Согласование результатов оценки

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки.

Целью анализа и согласования результатов, полученных с помощью использованных подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них (с учетом цели и назначения оценки), и тем самым, получение единой стоимостной оценки.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В соответствии с проведенным анализом, а также ввиду достаточно близкой сходимости полученных результатов по подходам принято решение придать равные веса значениям, полученным в рамках применения возможных подходов к оценке Объекта оценки.

Согласование результатов представлено в таблице №10.1.

Согласование результатов оценки

Таблица №10.1.

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Весовой коэффициент	Доходный подход	Итого, рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Земельный участок, кадастровый номер: 40:05:141501:9, площадь 1 388 216 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Думиничский район, ПК "Паликовский", в районе д. Дубровка	---	49 142 846	1	---	**49 142 846**
Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:34, площадь 1 091 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №73	---	805 267	1	---	**805 267**
Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:171, площадь 1 036 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71	---	764 672	1	---	**764 672**
Жилой дом, назначение Жилой дом, количество этажей: 2, кадастровый номер: 40:13:060401:269, площадь 28,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71	---	306 487	1	---	**306 487**
Квартира, назначение Жилое, этаж: 8, кадастровый (условный) номер: 40:27:030301:381, общая площадь 51 кв.м, адрес (местонахождение): Россия, Калужская область, г. Обнинск, пр-кт Ленина, д.224, кв.66	---	3 095 751	1	---	**3 095 751**
Легковой автомобиль, марка: НИССАН, модель: PATHFINDER 2.5D SE, 2008 г.в., цвет: серый, идентификационный номер: VSkJVWR51U0295556, гос. регистрационный знак: Н397СС40 RUS	---	459 253	1	---	**459 253**

При расчете удельных весов для каждого сходного объекта были учтены факторы, влияющие на достоверность результатов.

Рыночная стоимость[29] объектов оценки, по состоянию на 20 декабря 2019 г. составляет (округленно[30]):

Земельный участок, кадастровый номер: 40:05:141501:9, площадь 1 388 216 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Думиничский район, ПК "Паликовский", в районе д. Дубровка – **49 100 000 (сорок девять миллионов сто тысяч) рублей**

Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:34, площадь 1 091 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №73 – **805 000 (восемьсот пять тысяч) рублей**

Земельный участок, кадастровый номер: 40:13:060401:171, площадь 1 036 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71 – **760 000 (семьсот шестьдесят тысяч) рублей**

[29] Возможные границы интервала установленной стоимости: в соответствие с Заданием на оценку, Договором на выполнение работ по оценке, в Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

[30] В соответствии с п.16 ФСО №3 «В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления»

Жилой дом, назначение Жилой дом, количество этажей: 2, кадастровый номер: 40:13:060401:269, площадь 28,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калужская область, Малоярославецкий район, д. Ильичевка, ул. Солнечная, уч. №71 – **306 000 (триста шесть тысяч) рублей**

Квартира, назначение Жилое, этаж: 8, кадастровый (условный) номер: 40:27:030301:381, общая площадь 51 кв.м, адрес (местонахождение): Россия, Калужская область, г. Обнинск, пр-кт Ленина, д.224, кв.66 – **3 100 000 (три миллиона сто тысяч) рублей**

Легковой автомобиль, марка: НИССАН, модель: PATHFINDER 2.5D SE, 2008 г.в., цвет: серый, идентификационный номер: VSkJVWR51U0295556, гос. регистрационный знак: Н397СС40 RUS – **460 000 (четыреста шестьдесят тысяч) рублей.**

Оценщик О.А.Савчук

Генеральный директор
ООО «Альт-Консалтинг» А.Г.Овсянкина

11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1
(Копии документов Заказчика)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС
CERTIFICAT D'IMMATRICULATION

Регистрационный знак H397CC40
Идентификационный номер (VIN) VSKJVWR51U0295556
Марка, модель НИССАН PATHFINDER 2.5D S / NISSAN PATHFINDER 2.5D S
Тип ТС Универсал
Категория ТС (ABCD, прицеп) B
Год выпуска ТС 2008
Шасси № VSKJVWR51U0295556
Кузов № VSKJVWR51U0295556
Цвет СЕРЫЙ
Мощность двигателя, кВт/л. с. 128.00/17
Экологический класс Третий
Паспорт ТС серия 40НР № 951525
Разрешенная max масса, kg 2880
Масса без нагрузки, kg 2245

40 12 № 129092



40 12 № 129092

СОБСТВЕННИК (владелец)

СИДОРЕНКОВ
SIDORENKOV
ДМИТРИЙ
DMITRIY
ГЕННАДЬЕВИЧ

Республика, край, область

КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬKALUZHSKAYA OBLAST'

Район ОБНИНСК

Нас. пункт Г.ОБНИНСК

Улица ЛЕНИНА

Дом 224 корп. кв. 66

Особые отметки

Выдано ГИБДДпо Калужской обл.

М.п. Отд.№3 МРЭО ГИБДД УМВД

14 ДЕКАБРЯ 2013 г.

40 12 № 129092

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894578			
Кадастровый номер:		**40:05:141501:9**	

Номер кадастрового квартала:	40:05:141501
Дата присвоения кадастрового номера:	20.01.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Калужская обл., р-н Думиничский, ПК "Паликовский", в районе д. Дубровка
Площадь:	1388216 +/- 2.95кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	22743142.28
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	40:05:141501:6, 40:05:141501:7, 40:05:141501:8
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894578			
Кадастровый номер:		**40:05:141501:9**	

Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	для промышленного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Арешкин Михаил Лериевич №40-11-124
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894578			
Кадастровый номер:		**40:05:141501:9**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов специального назначения». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Кудешов Сергей Анатольевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___		Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894578					
Кадастровый номер:			**40:05:141501:9**		
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Сидоренков Дмитрий Геннадьевич	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 40-40-05/002/2010-049 от 02.02.2010	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
	3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект		
		дата государственной регистрации:	19.03.2014		
		номер государственной регистрации:	40-40-05/002/2014-428		
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2014 по 05.02.2019		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Российский сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488		
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге) земельного участка от 12.03.2014 №142700/0031-7.10, дата регистрации 19.03.2014, №40-40-05/002/2014-428		
	3.1.2.	вид:	Ипотека, весь объект		
		дата государственной регистрации:	19.12.2014		
		номер государственной регистрации:	40-40-05/019/2014-485		
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.12.2014 по 10.10.2019		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Российский сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488		
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге) земельного участка от 12.12.2014 №142700/0265-7.10/1		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894578			
Кадастровый номер:		40:05:141501:9	

	3.1.3	вид:	Запрещение сделок с имуществом, объявить запрет на совершение регистрационных действий на объект недвижимости: Калужская область, Думиничский район, ПК "Паликовский", в районе д.Дубровка, кад.№ 40:05:141501:9, Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для промышленного производства, общая площадь 1388216 кв. м
		дата государственной регистрации:	15.09.2015
		номер государственной регистрации:	40-40/005-40/005/002/2015-52/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 09.09.2015
	3.1.4	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости:Калужская область, Думиничский район, ПК "Паликовский", в районе д.Дубровка, кад.№ 40:05:141501:9, Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для промышленного производства, общая площадь 1388216 кв. м
		дата государственной регистрации:	07.07.2016
		номер государственной регистрации:	40-40/005-40/005/006/2016-15/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя от 08.06.2016 №25831314/4040
	3.1.5	вид:	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	05.12.2013
		номер государственной регистрации:	40-40-01/107/2013-163
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.12.2013 по 27.10.2018
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Российский сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге) земельного участка от 29.11.2013 №132700/0284-7.10
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		Зарегистрирован Договор об ипотеке (залоге) земельного участка от 29.11.2013 №132700/0284-7.10, дата регистрации 05.12.2013, №40-40-01/107/2013-163.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

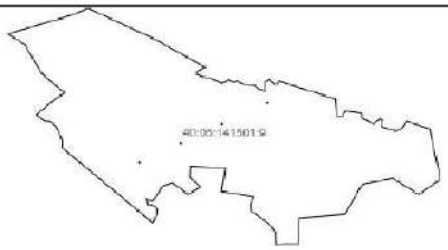
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894578			
Кадастровый номер:		**40:05:141501:9**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894578			
Кадастровый номер:		**40:05:141501:9**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
91	361155.75	1223095.08	Закрепление отсутствует	0.1
92	361204.99	1223262.67	Закрепление отсутствует	0.1
93	360733.14	1224330.83	Долговременный межевой знак	0.1
94	360731.55	1224327.59	Долговременный межевой знак	0.1
95	360728.33	1224329.18	Долговременный межевой знак	0.1
96	360729.92	1224332.41	Долговременный межевой знак	0.1
97	360618.5	1224084.21	Долговременный межевой знак	0.1
98	360616.91	1224080.96	Долговременный межевой знак	0.1
99	360613.68	1224082.57	Долговременный межевой знак	0.1
100	360615.28	1224085.8	Долговременный межевой знак	0.1
101	360514.19	1223859.82	Долговременный межевой знак	0.1
102	360512.6	1223856.59	Долговременный межевой знак	0.1
103	360509.37	1223858.18	Долговременный межевой знак	0.1
104	360510.96	1223861.41	Долговременный межевой знак	0.1
105	360410.02	1223635.71	Долговременный межевой знак	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894578			
Кадастровый номер:		**40:05:141501:9**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: СК кадастрового округа Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
106	360408.43	1223632.48	Долговременный межевой знак	0.1
107	360405.2	1223634.07	Долговременный межевой знак	0.1
108	360406.79	1223637.3	Долговременный межевой знак	0.1

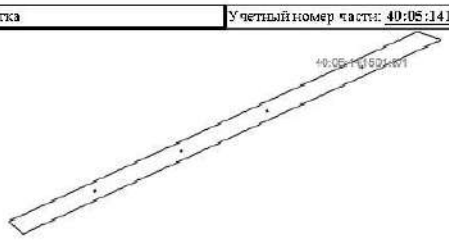
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894578			
Кадастровый номер:		**40:05:141501:9**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **40:05:141501:9/1**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894578			
Кадастровый номер:		**40:05:141501:9**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	54002	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 40.05.2.3, Постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894578			
Кадастровый номер:		**40:05:141501:9**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
93	360733.14	1224330.83	626001000000	0.1
94	360731.55	1224327.59	626001000000	0.1
95	360728.33	1224329.18	626001000000	0.1
96	360729.92	1224332.41	626001000000	0.1
97	360618.5	1224084.21	626001000000	0.1
98	360616.91	1224080.96	626001000000	0.1
99	360613.68	1224082.57	626001000000	0.1
100	360615.28	1224085.8	626001000000	0.1
101	360514.19	1223859.82	626001000000	0.1
102	360512.6	1223856.59	626001000000	0.1
103	360509.37	1223858.18	626001000000	0.1
104	360510.96	1223861.41	626001000000	0.1
105	360410.02	1223635.71	626001000000	0.1
106	360408.43	1223632.48	626001000000	0.1
107	360405.2	1223634.07	626001000000	0.1
108	360406.79	1223637.3	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894578			
Кадастровый номер:		**40:05:141501:9**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	**4**	5
109	360328	1223409.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	360295.87	1223448.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	360802.45	1224538.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	360823.07	1224474.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300893598			
Кадастровый номер:		**40:13:060401:34**	

Номер кадастрового квартала:	40:13:060401
Дата присвоения кадастрового номера:	22.01.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Малоярославецкий, д. Ильиченка, ул. Солнечная, уч. № 73
Площадь:	1091 +/- 17кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	449775.66
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	40:13:060401:32
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300893598			
Кадастровый номер:		**40:13:060401:34**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300893598			
Кадастровый номер:		**40:13:060401:34**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Кулешов Сергей Анатольевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300893598				
Кадастровый номер:			**40:13:060401:34**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Сидоренков Дмитрий Геннадьевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 40-40-13/013/2011-157 от 04.05.2011
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1	вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества: Калужская область, Малоярославецкий район, д.Ильиченка, кад. № 40:13:060401:34, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1091 кв. м
		дата государственной регистрации:		16.09.2015
		номер государственной регистрации:		40-40/003-40/003/020/2015-461/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества от 09.09.2015 №ИП 8255/15/40040, выданный орган: Обнинский ГОСП УФССП России по Калужской области, заместитель начальника отдела-заместитель старшего судебного пристава Ильенко Е.С
	3.1.2	вид:		Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:		02.03.2015
		номер государственной регистрации:		40-40/003-40/001/029/2015-380/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.02.2015 по 10.10.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Российский сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488
		основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге земельного участка) от 24.02.2015 №142700/0265-7.10/4
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			

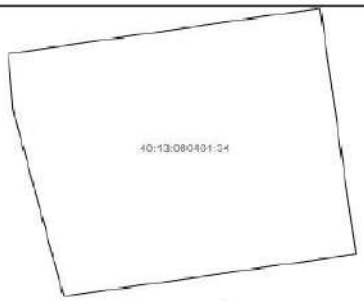
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300893598			
Кадастровый номер:		**40:13:060401:34**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300893598			
Кадастровый номер:		**40:13:060401:34**	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300893598			
Кадастровый номер:		**40:13:060401:34**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: СК кадастрового округа Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	484276.94	1317024.45	данные отсутствуют	0.2
2	484270.21	1317025	данные отсутствуют	0.2
3	484247.98	1317031.03	данные отсутствуют	0.2
4	484253.05	1317055.83	данные отсутствуют	0.2
5	484282.37	1317061.59	данные отсутствуют	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894232			
Кадастровый номер:		**40:13:060401:171**	

Номер кадастрового квартала:	40:13:060401
Дата присвоения кадастрового номера:	22.01.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Малоярославецкий, д. Ильиченка, ул. Солнечная, уч. №71
Площадь:	1036 +/- 16кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	427101.36
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40:13:060401:269
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	40:13:060401:32
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894232			
Кадастровый номер:		**40:13:060401:171**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894232			
Кадастровый номер:		**40:13:060401:171**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Кудешов Сергей Анатольевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894232					
Кадастровый номер:				**40:13:060401:171**	

1.	Правообладатель (правообладатели):			1.1.	Сидоренков Дмитрий Геннадьевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:			2.1.	Собственность, № 40-40-13/020/2011-219 от 15.08.2011
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
		вид:			Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества: Калужская область, Малоярославецкий район, д.Ильиченка, кад. № 40:13:060401:171, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1036 кв. м
		дата государственной регистрации:			16.09.2015
		номер государственной регистрации:			40-40/003-40/003/020/2015-461/3
	3.1.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
		основание государственной регистрации:			Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества от 09.09.2015 №ИП 8255/15/40040, выданный орган: Обнинский ГОСП УФССП России по Калужской области, заместитель начальника отдела-заместитель старшего судебного пристава Ильенко Е.С
		вид:			Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:			02.03.2015
		номер государственной регистрации:			40-40/003-40/001/031/2015-193/1
	3.1.2	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			с 27.02.2015 по 10.10.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			Акционерное общество "Российский сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488
		основание государственной регистрации:			Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 24.02.2015 №142700/0265-7.2/1
4.	Договоры участия в долевом строительстве:				не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:				данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:				данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:				данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:				
9.	Принципиальная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:				данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:				данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:				

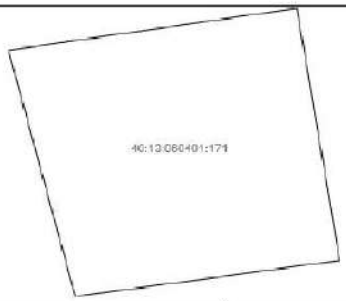
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894232			
Кадастровый номер:		**40:13:060401:171**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894232			
Кадастровый номер:		**40:13:060401:171**	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894232			
Кадастровый номер:		**40:13:060401:171**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: СК кадастрового округа Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	484247.98	1317031.03	данные отсутствуют	0.2
2	484218.21	1317039.1	данные отсутствуют	0.2
3	484222.58	1317071.01	данные отсутствуют	0.2
4	484253.05	1317065.83	данные отсутствуют	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894373			
Кадастровый номер:		**40:13:060401:269**	

Номер кадастрового квартала:	40:13:060401
Дата присвоения кадастрового номера:	15.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Калужская область, р-н Малоярославецкий, д Ильинская, ул Солнечная, уч 71
Площадь, м²:	28.1
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Деревянные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2012
Год завершения строительства:	2012
Кадастровая стоимость, руб.:	175057.38

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/30089d373			
Кадастровый номер:		40:13:060401:269	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	40:13:060401:171
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Иванов Сергей Андреевич №10-11-111
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незадекларированные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Кулешов Сергей Анатольевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2:		Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.12.2019 № 99/2019/30894373				
Кадастровый номер:			40:13:060401:269	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Сидоренков Дмитрий Геннадьевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 40-40-13/002/2013-423 от 01.03.2013
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Запрещение сделок с имуществом. Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества: Калужская область, Малоярославецкий район, д Ильиченка, кад № 40:13:060401:269, Здание, назначение: жилой дом, 2 - этажный, общая площадь 28, 1 кв.м
		дата государственной регистрации:		15.09.2015
		номер государственной регистрации:		40-40/003-40/003/020/2015-461/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества от 09.09.2015 №ИП 8255/15/40040, выдавший орган: Обнинский ГОСП УФССП России по Калужской области, заместитель начальника отдела-заместитель старшего судебного пристава Ильенко Е.С
	3.1.2.	вид:		Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:		02.03.2015
		номер государственной регистрации:		40-40/008-40/001/031/2015-192/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.02.2015 по 10.10.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Российский сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488
		основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 24.02.2015 №142700/0265-7.2/0
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

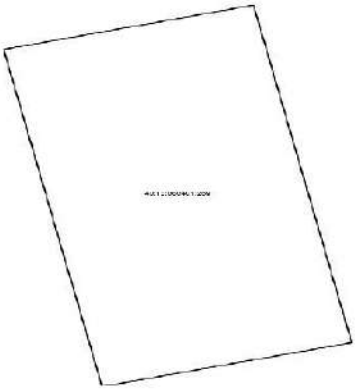
М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894373			
Кадастровый номер:		40:13:060401:269	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
10.12.2019 № 99/2019/300894373			
Кадастровый номер:		40:13:060401:269	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	484245.2	1317040.57	данные отсутствуют	0.1		
2	484238.26	1317042.14	данные отсутствуют	0.1		
3	484237.36	1317038.15	данные отсутствуют	0.1		
4	484244.29	1317036.58	данные отсутствуют	0.1		
1	484245.2	1317040.57	данные отсутствуют	0.1		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894373			
Кадастровый номер:		40:13:060401:269	

5. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894416			
Кадастровый номер:		**40:27:030301:381**	

Номер кадастрового квартала:	40:27:030301
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 563, Кадастровый номер: 40:27:030301:0:34/74
Адрес:	Калужская область, г Обнинск, пр-кт Ленина, д 224, кв 66
Площадь:	51
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	3238213.83

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894416			
Кадастровый номер:		40:27:030301:381	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	40:27:030301:173
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894416			
Кадастровый номер:		40:27:030301:381	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Кулешов Сергей Анатольевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2019 № 99/2019/300894416				
Кадастровый номер:			**40:27:030301:381**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Сидоренков Дмитрий Геннадьевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 40-01/27-04/2004-409 от 21.12.2004
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Запрещение сделок с имуществом, Калужская область, г.Обнинск, пр. Ленина, д. 224, кв. 66, кад № 40:27:030301:381, Квартира, назначение: жилое, общая площадь 51 кв.м, этаж 8
		дата государственной регистрации:		17.09.2015
		номер государственной регистрации:		40-40/011-40/011/007/2015-1711/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 09.09.2015
	3.1.2.	вид:		Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:		18.12.2014
		номер государственной регистрации:		40-40-01/160/2014-042
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 18.12.2014 по 10.10.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Российский сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488
		основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 12.12.2014 №142700/0265-7.2
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, осуществления права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

12.ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (Копии документов оценщиков)

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № № 4891R/776/00009/9

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4891R/776/00009/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Альт-Консалтинг»

Юридический адрес: 664039, г. Иркутск, пер. Зеленый, 6 оф.11

ИНН 3812139178 **Резидент**

Объект страхования: *не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:*

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: *- события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.*

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: *деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.*

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек..

Лимит ответственности на один страховой случай: *10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек.*

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза не установлена.

Территория страхового покрытия: РФ.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "31" октября 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут "30" октября 2020г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3х лет с момента его окончания.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»

Ф.И.О. Ирилова Т.В.

На основании доверенности №12348/18 от 01.11.2018г.

Страхователь: ООО «Альт-Консалтинг»

Ф.И.О. Овсянкина А.В.

Место и дата выдачи полиса: г. Иркутск, 27.12.2019г.

Союз СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурманный, д. 9
тел.: 8 (495) 461-67-10; 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

Саморегулируемая организация Союз оценщиков «СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Савчук Ольга Александровна

Является членом Саморегулируемой организации
Союз оценщиков «СИБИРЬ»

Свидетельство № 0766

Дата выдачи 24 мая 2017 года

Президент Союза СРО «СИБИРЬ» Н.В. Владимирова

СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-233-014666/19

«27» февраля 2019 г. г. Иркутск

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Савчук Ольга Александровна** Паспортные данные: **2514, 999521, Отделом УФМС России по Иркутской области в Свердловском районе гор. Иркутска, 20.06.2014**
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Филиал СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области Россия, Иркутск, ул. Российская, д.12
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С **«12» марта 2019 года** по **«11» марта 2020 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.** 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. **12 600 (Двенадцать тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **12.03.2019**г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Савчук Ольга Александровна

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

Филиал Иркутской области
ИНГОССТРАХ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003725-1 «16» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Савчук Ольге Александровне

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

от «16» февраля 2018 г. № 50

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «16» февраля 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru