

ОТЧЕТ № 73Ю-01/02/19
об оценке рыночной стоимости
жилого дома, общей площадью 399,6 кв.м, расположенного
на земельном участке, общей площадью 1370 кв.м, категории земель:
земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки, по
адресу: г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27.



Заказчик: АКБ «Держава» ПАО

Исполнитель: ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Дата проведения оценки:
19 февраля 2019 г.

Дата составления отчета об оценке:
25 февраля 2019 г.

Москва, 2019 г

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 19022019-2Ю от 19 февраля 2019 г. эксперты ООО «АВЕРТА ГРУПП» произвели расчет рыночной стоимости: жилого дома, общей площадью 399,6 кв.м, расположенного на земельном участке, общей площадью 1370 кв.м, категории земель: земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки, по адресу: г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27. Оценка произведена на основании результатов проведенного анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также анализа рыночных данных.

Подробная характеристика оцениваемого объекта приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в отчете.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3,7), со стандартами и правилами оценочной деятельности, используемых при проведении оценки и утвержденных СРО оценщиков, членами которой являются оценщики. Отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Рыночная стоимость объекта недвижимости – жилого дома, общей площадью 399,6 кв.м, расположенного на земельном участке, общей площадью 1370 кв.м, категории земель: земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки, по адресу: г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27, по состоянию на 19 февраля 2019 г., составляет (округлено):

26 871 000 (Двадцать шесть миллионов восемьсот семьдесят одна тысяча) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом с кадастровым номером 77:17:0130202:282, общей площадью 399,6 кв.м, , расположенный по адресу: г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27	18 092 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:21:0130202:255, площадью 1370 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Город Москва, поселение Воскресенское, д. Городище, дом 17	8 779 000
	Итого	26 871 000

Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены в задании на оценку и в разделе 4.2 Отчета об оценке.

Заключение о стоимости, равно как и отдельные части отчета об оценке, не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

ООО «АВЕРТА ГРУПП» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»
Оценщик

Шаров А.А.
Денисюк Е.Е.
25 февраля 2019 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	8
4.1. Общие понятия и определения	8
4.2. Ограничительные условия и сделанные допущения	9
4.3. Применяемые стандарты оценки и обоснование их применения	10
4.4. Источники информации, в том числе перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
4.5. Процесс оценки	11
4.6. Анализ предоставленной Заказчиком информации.....	11
4.7. Оцениваемые права	12
4.8. Обременение оцениваемых прав.....	12
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
5.1. Описание недвижимого имущества.....	13
5.2. Описание местоположения	26
6. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	28
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	28
6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	29
6.3. Обзор рынка загородной недвижимости.....	30
6.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования, с указанием интервала значений цен.	35
6.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	40
6.6. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.	45
7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ИМУЩЕСТВА.....	46
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	49
9.1. Затратный подход.....	49
9.2. Сравнительный подход	50
9.3. Доходный подход.....	51
9.4. Выбор подходов и методов для определения рыночной стоимости объекта оценки	52
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	54
10.1. Общие положения методологии сравнительного подхода	54
10.2. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом	54
10.2.1. Определение рыночной стоимости земельного участка	54
10.2.2. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.....	67
10.2.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	77
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	79
11.1. Результаты, полученные в рамках различных подходов	79
11.2. Согласование результатов	79
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....	81
13. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	82
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ)	83
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	84
16. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	85

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Отчет №73Ю-01/02/19

г. Москва

Описание дома (помещения)	Тип помещения:	Количество комнат	Количество этажей	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м		Наличие неутвержденной перепланировки
	Жилой дом	4	2 (1)	399,6	82		Есть
	Материал стен	Год постройки	Кадастровый номер	Наличие обременений	Характер обременений	Год проведения последнего капитального ремонта	Физический износ дома %
	Кирпич	1998	77:17:0130202:282	Есть	Ипотека силу закона	-	21,00%
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт		Улица, № дома (доп. информация для идентификации при наличии)		
	г.Москва	-	п.Воскресенское, д.Городище		ул. Садовая, д.27		
Описание земельного участка	Категория земель	Площадь кв.м.	Разрешенное использование		Наличие обременений	Характер обременений	Кадастровый номер
	Земли населённых пунктов	1370	для индивидуальной жилой застройки		Есть	Ипотека силу закона	50:21:0130202:255
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт		Улица, № дома (доп. информация для идентификации при наличии)		
	город Москва	-	поселение Воскресенское, д. Городище		дом 17		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества для принятия управленческих решений						
Заказчик оценки	АКБ «Держава» ПАО, юридический адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 2, строение 9, ИНН 7729003482, КПП 997950001, ОГРН 1027739120199 дата присвоения 28.08.2002г.						
Основание оценки	Договор № 19022019-2Ю от 19 февраля 2019 г.						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация				ОГРН, дата присвоения ОГРН
	ООО	«АВЕРТА ГРУПП»	119180, г. Москва, Большая Якиманка, д.31, офис 322				1107746552198 от 12.07.2010
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:			о получении профессиональных знаний
				о членстве в СРОО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности		
Денисюк Елена Евгеньевна	15	1058	Некоммерческое партнерство СРО «Деловой Союз Оценщиков»	Свидетельство 1058 от 06.04.2018.	Наименование страховой компании ООО СК «ВТБ Страхование». Страховой полис: №V51277-0000248, дата выдачи 27 марта 2018г, срок действия полиса с 25.04.2018г. по 24.04.2019г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.	Институт профессиональной оценки, Диплом о профессиональной переподготовке ПП №323174 от 19.02.2003 г. Регистрационный номер 06/2003. Институт профессиональной оценки. Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 0036/2013. Москва, 2013 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 0001467-1 от 20.12.2017 г.	
Паспорт Серия 4502 №899879 выдан ОВД «Академический» гор. Москвы, 27.04.2002							
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета		
	-		19 февраля 2019 г.		25 февраля 2019 г.		
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)		
	26 871 000		Не применялся				
Итоговое значение стоимости (без учета округления)	Рыночная стоимость (в рублях)						
	Итого - 26 871 000						
	В т.ч.: жилой доме – 18 092 000 земельный участок – 8 779 000						
	Рыночная стоимость (в \$)						
	нет						

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик(и)

Денисюк Е.Е.

Отчет утвердил руководитель

А.А. Шаров

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 399,6, кв.м, , расположенный на земельном участке, общей площадью 1370 кв.м, категории земель: земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки, по адресу: г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Жилой дом с кадастровым номером 77:17:0130202:282, общей площадью 399,6 кв.м, , расположенный по адресу: г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27 Земельный участок с кадастровым номером 50:21:0130202:255, площадью 1370 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Город Москва, поселение Воскресенское, д. Городище, дом 17.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/245927145 от 19.02.2019г. 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/245929045 от 19.02.2019г.
Имущественные права на объект оценки/Ограничение прав	Вид права: Право собственности. Ограничения (обременение прав): ипотека в силу закона
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Вид права: Право собственности. Ограничения (обременение прав): в рамках настоящего отчета оценка рыночной стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.
Собственник объекта оценки	Потапов Пётр Владимирович, паспорт серии № 45 11 № 630413, выдан отделом УФМС России по гор. Москве по району Коньково, дата выдачи 29.03.2012 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Академика Капицы, д. 26, корп. 2, кв. 195
Цель проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений
Предполагаемое использование Отчета об оценке и связанные с этим ограничения (задача проведения оценки)	Результаты оценки будут использоваться для принятия управленческих решений
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	19 февраля 2019
Срок проведения оценки	19 февраля 2019 – 25 февраля 2019
Степень детализации работ по осмотру и период проведения осмотра	Внешний осмотр помещений объекта оценки Оценщиком не проводился. Оценка производится по материалам, предоставленным Заказчиком.
Заказчик	АКБ «Держава» ПАО
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП»
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра Объекта оценки, если таковые существуют	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Копии документов предоставляются в течение 2 рабочих дней с даты подписания Договора на оказание услуг по проведению оценки по электронной почте.
Срок экспозиции объекта оценки	До 9 мес.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений: 1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в Отчете. 3. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за

данные содержащиеся в финансовой, налоговой и управленческой отчетности, относящейся к оцениваемой Компании/имуществу.

4. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.

6. Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирается на исторические и фактические данные, представленные Заказчиком, и не проводил независимого анализа на предмет их полноты и точности. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.

7. Оценщик не высказывает мнения о достоверности бухгалтерской и управленческой документации, переданной ответственными представителями Заказчика в соответствии с информационным запросом, и не проводит правовую экспертизу деятельности компании.

8. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, и не несет ответственности в случае предоставления некорректной и заведомо ложной информации.

9. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.

10. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.

11. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

12. Исполнитель выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия, за исключением случаев, предусмотренных договором. Согласно установленным профессиональным стандартам Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

13. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

15. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов

	использовались значительно более точные числовые данные. 16. Оценка рыночной стоимости осуществляется на основании ограниченных данных, представленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения. 17. Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник. 18. Заказчик ознакомлен с «Правилами страхования ответственности оценщиков». 19. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета об оценке	Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральные стандарты оценки: ФСО № 1 (утв. приказом № 297 от 20.05.2015), ФСО № 2 (утв. приказом № 298 от 20.05.2015), ФСО № 3 (утв. приказом № 299 от 20.05.2015), ФСО № 7 (утв. приказом № 611 от 25.09.2014); ФСО № 9 (утв. приказом № 327 от 15.06.2015); ФСО № 12 (утв. приказом № 721 от 17.11.2016); Стандарты и правила оценочной деятельности СРО НП «Деловой Союз Оценщиков».

Источник информации: данные Заказчика, Оценщика

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ДАННЫЕ О ЗАКАЗЧИКЕ	
Полное наименование	Акционерный коммерческий банк «Держава» Публичное акционерное общество
Сокращенное наименование	АКБ «Держава» ПАО
Реквизиты	юридический адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 2, строение 9, ИНН 7729003482, КПП 997950001
Сведения об ОГРН	ОГРН 1027739120199 дата присвоения 28.08.2002г.
ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ, С КОТОРОЙ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование (полное и сокращенное)	Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП» (ООО «АВЕРТА ГРУПП»)
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1107746552198, дата присвоения – 12.07.2010 г.
Место нахождения	119180, г. Москва, Большая Якиманка, д.31, офис 322
Почтовый адрес	119180, г. Москва, ул.Якиманка Б., дом 31, этаж 3, пом. I
Реквизиты	р/сч. 4070137004978200000048 в Московский филиал ПАО РОСБАНК к/с 3010186000000000256 БИК 044525256
Данные о страховании ответственности	Договор страхования ответственности оценщиков № V51277-0000247 от 27.03.2018 г. Страхователь: ООО «АВЕРТА ГРУПП» Страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование» Страховая сумма 100 000 000 руб. Период страхования: 15.04.2018 г. по 14.04.2019 г.
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВании ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	
Ф.И.О.	Денисюк Елена Евгеньевна
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки	Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, 2003 г.; НОУ ДПО «Институт профессионального образования», Москва Повышение квалификации по программе «Судебная экспертиза», 2013г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 0001467-1 от 20.12.2017 г.
Номер контактного телефона	Тел. 7 (210) 514-60-46
Местонахождение	119180, г. Москва, Большая Якиманка, д.31, офис 322
Почтовый адрес	119180, г. Москва, ул.Якиманка Б., дом 31, этаж 3, пом. I
Адрес электронной почты	info@avertagroup.ru
Наименование и место нахождения саморегулируемой организации (СРО), членом которой является Оценщик	Саморегулируемая организация НП «Деловой Союз Оценщиков», 119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205
Документ, подтверждающий членство Оценщика в СРО	Свидетельство №1058 от 06.04.2018 г.
Документ, подтверждающий обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика	Наименование страховой компании ООО СК «ВТБ Страхование». Страховой полис: №V51277-0000248, дата выдачи 27 марта 2018г, срок действия полиса с 25.04.2018г. по 24.04.2019г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной	С 2003 г.

деятельности	
Описание степени участия Оценщика в подготовке Отчета	В полном объеме
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	В соответствии с принципами оценочной деятельности, Исполнитель является полностью независимым от Заказчика и собственника оцениваемого имущества. Независимость подтверждается.

Источник информации: данные Заказчика, Оценщика

4. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

4.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Таблица 4.1-1. Термины и определения

Термин	Определение
Оценка имущества	– профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 3).
Рыночная стоимость	– наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражается в денежной форме (Федеральный закон от 29.08.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 3)
Ликвидационная стоимость	- это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. (Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20.05.2015 .:)
Право собственности	Под правом собственности понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (Гражданский кодекс РФ, ст. 209, 213).
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (ФСО №1, п.3)
Цена	– денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или планируемой сделки (ФСО №1, п.4)
Стоимость объекта оценки	– наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (ФСО №1, п.5)
Итоговая величина стоимости	– стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1, п.6)
Подход к оценке	– совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1, п.7)
Метод проведения оценки объекта оценки	– последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из

Термин	Определение
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	подходов к оценке (ФСО №1, п.7) – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (Федеральный закон от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО № 1, п. 8)
Доходный подход	– совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1, п.15)
Сравнительный подход	– совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами (ФСО №1, п.12)
Объект-аналог	– объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1, п.10)
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 (ФСО №1, п.18)
Первоначальная балансовая стоимость	– стоимость актива на момент ввода в действие (постановки на баланс).
Остаточная балансовая стоимость	определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта
Недвижимое имущество	К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (Гражданский кодекс РФ, ст. 130)

Источник информации: анализ Оценщика

4.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

В процессе подготовки Отчета об оценке Исполнитель исходит из следующих допущений:

1. Заказчик обеспечивает Оценочную организацию всей необходимой документацией для оценки. Оценочная организация не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Оценочная организация не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам. Все данные, определяющие количественные и качественные характеристики имущества, а также правоустанавливающие документы, представленные в любом виде (бумажном или электронном), являются достоверными.

3. Сведения, содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценочная организация не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник.

4. От Оценочной организации не требуется, и она не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. Оценочная организация не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость Объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование Объекта оценки, не входящее в задачу данного Отчета.

6. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Оценочная организация не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

7. Отчет содержит профессиональное мнение Оценочной организации относительно оцениваемой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном Отчете.

8. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом собственности. Оценочная организация не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Оценочной организации не требуется, и она не

принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.

9. При оценке Объекта оценки Оценочная организация имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.

10. Мнение Оценочной организации относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта оценки и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость Объекта оценки, находятся вне рамок данного исследования.

11. От Оценочной организации не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

12. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены с точностью «как на экране».

13. Оценка рыночной стоимости осуществляется на основании ограниченных данных, представленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

14. Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственника объекта. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.

15. Заказчик ознакомлен с «Правилами страхования ответственности оценщиков».

16. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.

4.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

В рамках настоящего Отчета Оценщиками были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности (в соответствии с п. 2 каждого стандарта):

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297.

2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298.

3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299.

4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Также были использованы Стандарты оценки НП «ДСО».

Применение указанных стандартов оценки обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, Оценщики осуществляют свою деятельность на территории РФ и состоят в вышеуказанных СРО. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

4.4. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящей оценки использовались следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (все документы представлены в виде копий):

- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/245927145 от 19.02.2019г.
- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/245929045 от 19.02.2019г.

Копии перечисленных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

4.5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Таблица 4.5-1. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Не проведено
4. Составление таблицы по анализу предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Источник: анализ Оценщика

4.6. АНАЛИЗ ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ ИНФОРМАЦИИ

Таблица 4.6-1. Анализ информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление	Установление иных количественных и качественных	Проведено

иных сведений	характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	
---------------	---	--

Источник: анализ Оценщика

4.7. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Данная оценка определяет стоимость права собственности на недвижимое имущество в составе:

- Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 399,6, кв.м, , расположенный на земельном участке, общей площадью 1370 кв.м, категории земель: земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки, по адресу: г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27

В соответствии со ст. 209 части первой Гражданского кодекса РФ, право собственности означает осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

4.8. ОБРЕМЕНЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

В рамках настоящего отчета оценка рыночной стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости следующего объекта недвижимости:

- Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 399,6, кв.м, , расположенный на земельном участке, общей площадью 1370 кв.м, категории земель: земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки, по адресу: г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27.

5.1. ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Таблица 5.1-1. Краткое описание земельного участка

Наименование показателя	Значение
Наименование оцениваемого объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	50:21:0130202:255
Местоположение оцениваемого объекта	город Москва, поселение Воскресенское, д. Городище, дом 17
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки
Текущее использование	ИЖС
Общая площадь земельного участка, кв.м	1370
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5 327 272,40
Рельеф и форма участка	Рельеф ровный, участок прямоугольной формы
Наличие улучшений на земельном участке	Жилой дом
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, вода, канализация)	Электроснабжение – есть/центральная
	Водопровод – есть/центральное
	Канализация – есть/центральная
	Газоснабжение – есть/центральное
Собственник объекта оценки	Потапов Петр Владимирович
Вид права	Собственность
Наличие обременений по использованию участка	Ипотека в силу закона

Источник информации: данные Заказчика

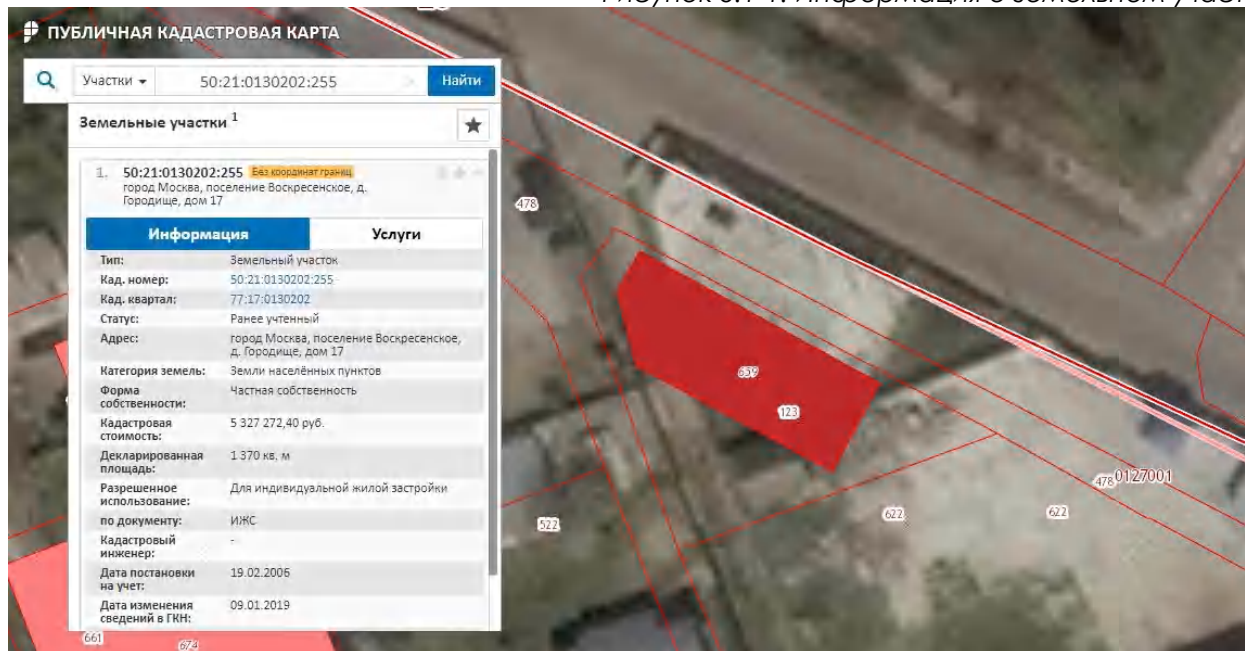
Таблица 5.1-2. Краткое описание жилого дома

Наименование показателя	Значение
Наименование оцениваемого объекта	Жилой дом
Кадастровый номер	77:17:0130202:282
Местоположение оцениваемого объекта	г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27
Тип объекта	ОСЗ
Год постройки	1998
Общая площадь, кв.м	399,6
Жилая площадь, кв.м.	82
Количество жилых комнат	4
Этажность (надземные/подземные)	2 (1)
Высота потолка (преобладающая), м.	2-3 м
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, вода, канализация)	Электроснабжение – есть, центральное
	Водопровод – есть, центральный
	Канализация – есть, центральная
	Отопление – есть, центральное
	Газоснабжение – есть, центральное
Вид из окон	На участок и соседние дома
Фундамент	ленточный железобетонный
Наружные стены/перегородки	Кирпич
Перекрытия	железобетонные
Кровля	мягкая черепица
Состояние внутренняя отделка	Тип отделки комфортный, состояние: не требует ремонта
Информации о кап. ремонте, сносе и аварийности	Дом находится в хорошем состоянии и не имеет существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые в последствие могут привести к аварийности дома.
Сведения о годе последнего капитального ремонта:	Не производился
Наличие перепланировок	Есть
Описание перепланировки	Планировка помещений не соответствует поэтажному плану БТИ. Ликвидации дверного проёма между помещениями 18 и 19 по плану БТИ. Увеличении площади помещения 20 за счёт помещения 18 по плану БТИ и оборудовании сауны в помещении 18 по плану БТИ. Оборудовании душевой в помещении 19 по плану БТИ.

	Установке перегородки в помещении 19 по плану БТИ. Оборудовании санузла в помещении 19 по плану БТИ. Установке перегородок с дверным проёмом в комнате 2 по плану БТИ и оборудовании сан. Узла в комнате 2 по плану БТИ. Ликвидации оконного проёма в помещении 3 по плану БТИ и устройства вместо него дверного проёма с установкой дверей. Ликвидации дверного проёма в помещении 3 по плану БТИ и устройства вместо него оконного проёма с установкой окна. Добавлении пристройки в виде зимнего сада оборудованной отоплением, смежной с помещением 3 по плану БТИ. Установки перегородки в помещении 8 по плану БТИ. Оборудовании дверного проёма с установкой двери между помещениями 8 и 7 по плану БТИ.
Физический износ %	(2019-1998)/100*100=21%
Хозяйственные постройки	нет
Наличие на участке др. элементов приусадебного благоустройства	гараж на 1 м/м, беседка, баня в площади дома
Собственник объекта оценки	Потапов Петр Владимирович
Вид права	Собственность
Наличие обременений по использованию участка	Ипотека в силу закона

Источник информации: данные Заказчика

Рисунок 5.1-1. Информация о земельном участке



Источник информации: <https://rosreestr.ru>

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:21:0130202:255
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	19.02.2006
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
Площадь:	1370
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5327272,4
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	город Москва, поселение Воскресенское, д. Гордище, дом 17
Дата обновления информации:	09.01.2019
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 50-01.21-13.2000-552.2 от 04.09.2000 (Собственность)	№ 77-77-17/063/2013-965 от 08.05.2013 (Ипотека) № 77-77-17/111/2013-271 от 22.07.2013 (Ипотека) № 77-77/017-77/017/034/2015-292/1 от 20.10.2015 (Ипотека) № 77-77/017-77/017/041/2015-781/1 от 03.11.2015 (Ипотека)

Источник информации: <https://rosreestr.ru>

Рисунок 5.1-3. Информация о жилом доме

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:17:0130202:282
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	06.05.2014
Площадь ОКС'а:	399,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	8682988,32
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27
(ОКС) Тип:	Здание (Жилой дом)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Подземная этажность:	1
Дата обновления информации:	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	50:21:04:00049:001:0000
Инвентарный номер:	7059
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 50-01.21-2.1998-56.1 от 02.07.1998 (Собственность)	№ 77-77-17/063/2013-965 от 08.05.2013 (Ипотека) № 77-77-17/111/2013-271 от 22.07.2013 (Ипотека) № 77-77/017-77/017/041/2015-517/1 от 20.10.2015 (Ипотека) № 77-77/017-77/017/041/2015-783/1 от 03.11.2015 (Ипотека)

Источник информации: <https://rosreestr.ru>

Таблица 5.1-3. Фотографии объекта оценки



ФОТОГРАФИЯ 1. Внешний вид (вид 1)



ФОТОГРАФИЯ 2. Внешний вид (вид 2)



ФОТОГРАФИЯ 3. Гостиная, Помещение 1 по плану БТИ



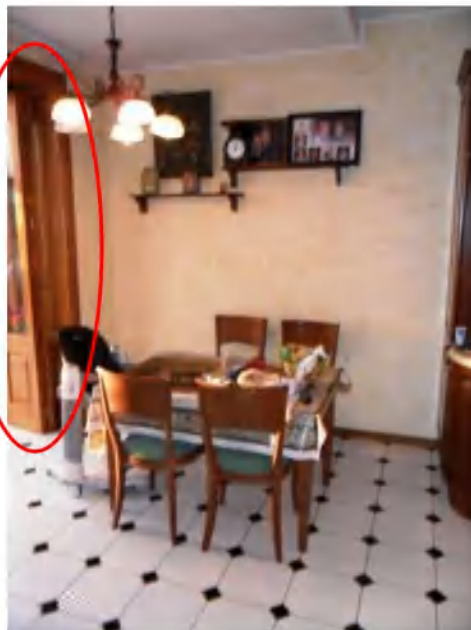
ФОТОГРАФИЯ 4. Холл, Помещение 2 по плану БТИ



**ФОТОГРАФИЯ 5. САНУЗЕЛ. ПОМЕЩЕНИЕ 2 ПО ПЛАНУ БТИ
ЭЛЕМЕНТ ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ**



**ФОТОГРАФИЯ 6. КУХНЯ. ПОМЕЩЕНИЕ 3 ПО ПЛАНУ БТИ (ВИД 1).
ЭЛЕМЕНТ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ**



**ФОТОГРАФИЯ 7. КУХНЯ. ПОМЕЩЕНИЕ 3 ПО ПЛАНУ БТИ (ВИД 2).
ЭЛЕМЕНТ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ**



**ФОТОГРАФИЯ 8. ЗИМНИЙ САД. ЭЛЕМЕНТ ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ И
ПЕРЕПЛАНИРОВКИ (ВИД 1)**



Фотография 9. Зимний сад. Элемент переоборудования и перепланировки (вид 2)



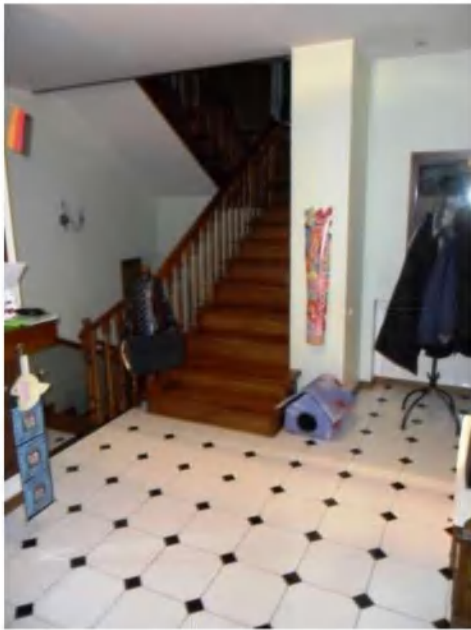
Фотография 10. Гараж. Помещение 4 по плану БТИ



Фотография 11. Кладовая. Помещение 5 по плану БТИ



Фотография 12. Прихожая. Помещение 6 по плану БТИ



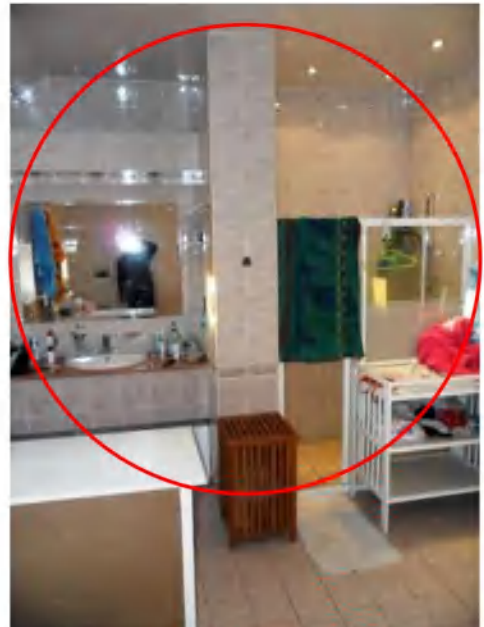
Фотография 13. Лестница на 2-й этаж



Фотография 14. Лестница в подвал



**Фотография 15. Жилая комната. Помещение 7 по плану БТИ
ЭЛЕМЕНТ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ**



**Фотография 16. Ванная. Помещение 8 по плану БТИ (вид 1)
ЭЛЕМЕНТЫ ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ**



**ФОТОГРАФИЯ 17. Ванная, Помещение 8 по плану БТИ (вид 2)
ЭЛЕМЕНТЫ ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ**



ФОТОГРАФИЯ 18. Жилая комната, Помещения 9 по плану БТИ



ФОТОГРАФИЯ 19. Коридор, Помещение 10 по плану БТИ (вид 1)



ФОТОГРАФИЯ 20. Коридор, Помещение 10 по плану БТИ (вид 2)



Фотография 21. Жилая комната. Помещение 11 по плану БТИ



Фотография 22. Жилая комната. Помещение 12 по плану БТИ



Фотография 23. Санузел. Помещение 13 по плану БТИ



Фотография 24. Кинозал. Помещение 14 по плану БТИ



Фотография 25. Бойлерная. Помещение 15 по плану БТИ (вид 1)



Фотография 26. Бойлерная. Помещение 15 по плану БТИ (вид 1)



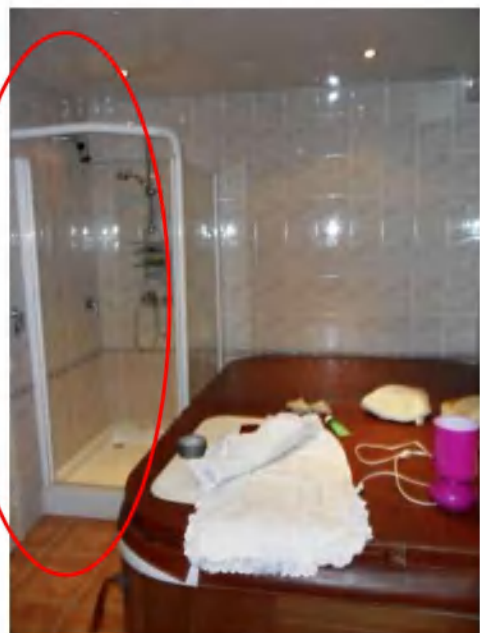
ФОТОГРАФИЯ 27. Кладовая. Помещение 16 по плану БТИ (вид 1)



ФОТОГРАФИЯ 28. Кладовая. Помещение 17 по плану БТИ (вид 2)



ФОТОГРАФИЯ 29. Сауна. Помещение 18 по плану БТИ



ФОТОГРАФИЯ 30. Душевая. Помещение 19 по плану БТИ (вид 1) ЭЛЕМЕНТ ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ



**ФОТОГРАФИЯ 31. Санузел. Помещение 19 по плану БТИ (вид 2)
ЭЛЕМЕНТ ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ**



ФОТОГРАФИЯ 32. Холл. Помещение 20 по плану БТИ (вид 2)



ФОТОГРАФИЯ 33. БЕСЕДКА



ФОТОГРАФИЯ 34. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ВИД 1)



ФОТОГРАФИЯ 35. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ВИД 2)



ФОТОГРАФИЯ 36. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ВИД 3)



ФОТОГРАФИЯ 37. Крыльцо



ФОТОГРАФИЯ 38. Калитка



ФОТОГРАФИЯ 39. Вид из окна (вид 1)



ФОТОГРАФИЯ 40. Вид из окна (вид 2)



ФОТОГРАФИЯ 41. Территория посёлка (вид 1)



ФОТОГРАФИЯ 42. Территория посёлка (вид 2)



ФОТОГРАФИЯ 43. Ворота



ФОТОГРАФИЯ 44. Въезд на территорию посёлка



ФОТОГРАФИЯ 45. Электрический щиток



ФОТОГРАФИЯ 46. Территория посёлка (вид 3)

Источник информации: Данные Заказчика

5.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 5.2-1. Описание локального местоположения

Факторы местоположения	Характеристика факторов
Наименование объекта	Жилой дом общей площадью 399,6 кв.м, расположенный на земельном участке, общей площадью 1370 кв.м, категории земель: Земли населённых пунктов, ИЖС, по адресу: г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27
Общая характеристика местоположения	
Местоположение	г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27
Полнота (плотность) застройки	Средняя
Удаленность от МКАД, км.	13
Направление(шоссе)	Калужское шоссе
Описание непосредственного окружения	
Тип застройки окружения	Малозэтажная жилая застройка
Объекты окружения застройки	Малозэтажная жилая застройка
Этажность окружающей застройки	Малозэтажная жилая застройка
Транспортная доступность	
Характеристика доступности	Хорошая транспортная доступность, объект оценки расположен на расстоянии 1,3 км от остановки общественного наземного транспорта.
Виды транспорта (автомобильный/общественный).	Доступ к объекту осуществляется автомобильным транспортом.
Подъездная дорога	Асфальт
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень загрязнения активными формами энергии	Уровень (шума, радиоволн, рентген- и гамма-излучений) в пределах допустимого
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность движения низкая
Основные выводы:	
Район местоположения	Характеризуется размещением малозэтажных жилых домов
Транспортная доступность	Хорошая
Экологическая обстановка	Благоприятная

Источник информации: Данные Заказчика

Рисунок 5.2-1. Местоположение объекта оценки (мелкомасштабная)

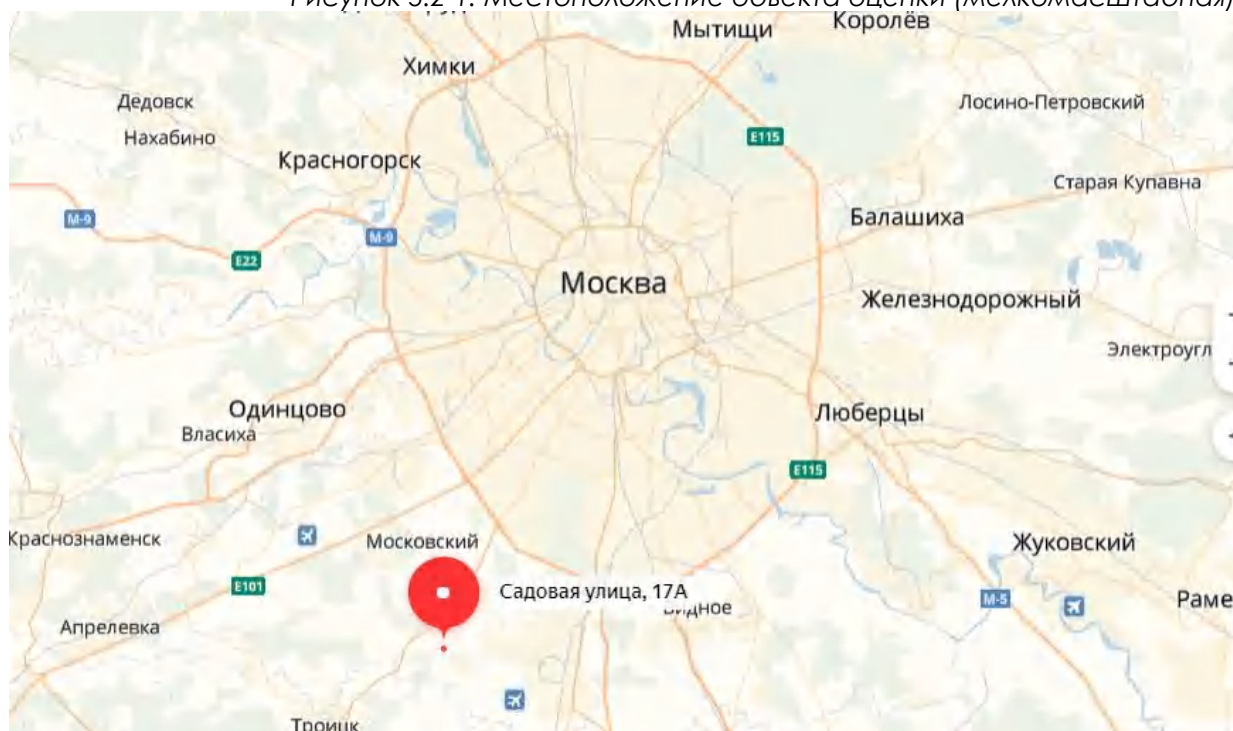
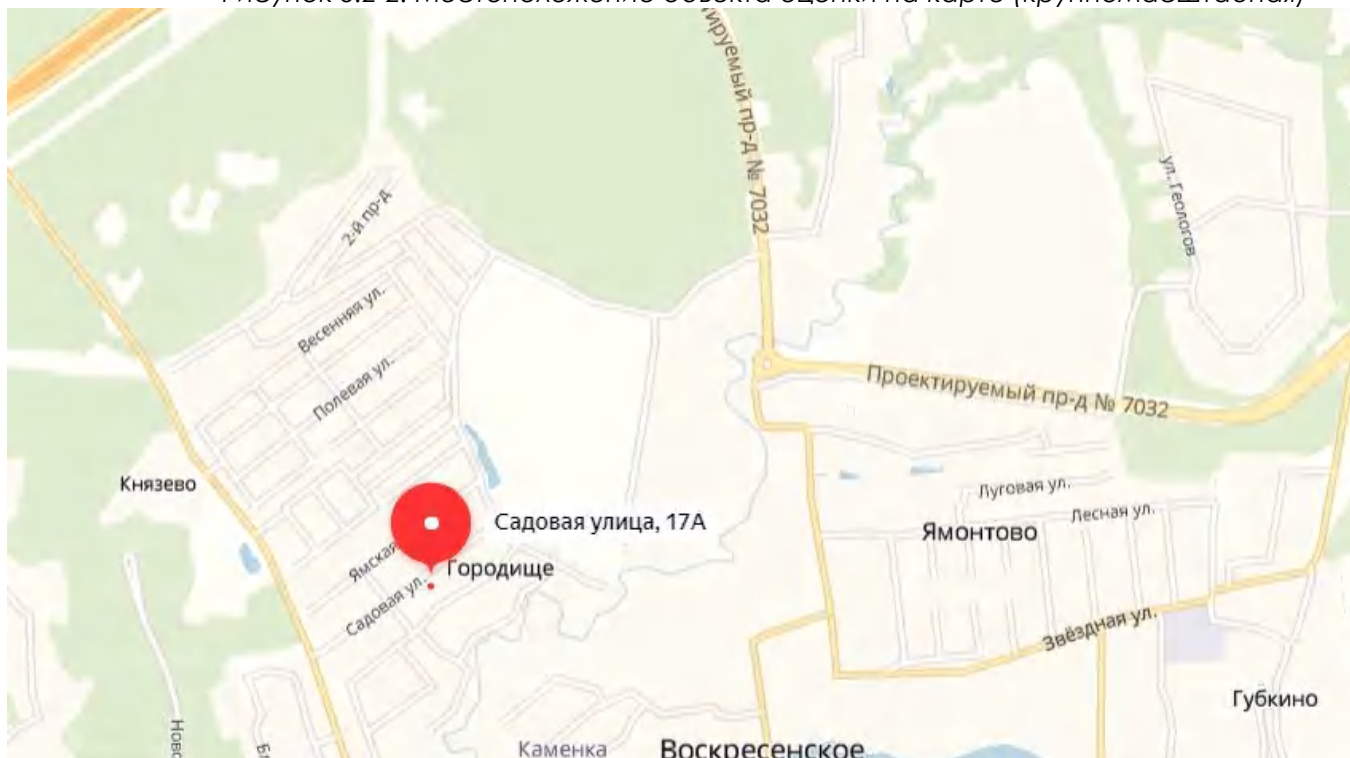
Источник информации: Яндекс карты, <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 5.2-2. Местоположение объекта оценки на карте (крупномасштабная)



Источник информации: Яндекс карты, <http://maps.yandex.ru/>

Поселение Воскресенское — поселение (муниципальное образование и административная единица) в Новомосковском административном округе Москвы. Включено в состав Москвы с 1 июля 2012 года в ходе реализации проекта по расширению города.

Первоначально как самостоятельное муниципальное образование сельское поселение Воскресенское было создано в 2005 году и включило 9 населённых пунктов позже упразднённых Воскресенского и Сосенского сельских округов.

Общая площадь — 24,82 км². Муниципальное образование находится в центральной части Новомосковского административного округа, а также включает тонкую полосу на восток вдоль южной границы городского округа Щербинка до Московской области (до 1 июля 2012 года эта полоса соединяла две части Ленинского района Московской области). Поселение граничит:

- с районом Южное Бутово города Москвы (на северо-востоке)
- с поселением Сосенское города Москвы (на севере)
- с поселением Десёновское города Москвы (на юго-западе)
- с поселением Рязановское города Москвы (на юге)
- с поселением Щербинка города Москвы (на востоке, а также север тонкой полоски)
- с Ленинским районом Московской области (северо-восток)
- с городским округом Подольск Московской области (юго-восток и восток полоски)

По границе поселения проходит участок Калужского шоссе.

Городище — деревня в Новомосковском административном округе Москвы (до 1 июля 2012 года была в составе Ленинского района Московской области). Входит в состав поселения Воскресенское.

Население – 124 чел.

Деревня Городище находится в восточной части Новомосковского административного округа, примерно в 27 км к юго-западу от центра города Москвы и 9 км к юго-востоку от центра города Московский, на правом берегу реки Сосенкибассейна Пахры.

В 1,5 км к северу от деревни проходит Калужское шоссе А130, в 11 км к востоку — Симферопольское шоссе М2, в 8,5 км к северо-востоку — Московская кольцевая автодорога, в 9 км к востоку — линия Курского направления Московской железной дороги.

В деревне 17 улиц, 2 проезда и 1 переулок. Ближайшие населённые пункты — посёлок подсобного хозяйства «Воскресенское» и деревня Ямонтово.

Источник формирования обзора:

- Интернет-энциклопедия «Википедия» (<http://ru.wikipedia.org/>).

6. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Картина экономики январь 2019 года¹

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 3,43 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 3,43 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Влияние общей политической и экономической обстановки на рынок объекта

¹ Источник информации: <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depMacro/2019120201>

НЕДВИЖИМОСТИ.

Цены на недвижимость могут расти в условиях общего экономического роста, роста доходов населения и бизнеса при отставании объемов строительства и предложения готовых объектов. Сегодня ситуация в экономике и на рынке такая:

- наблюдаемое с середины 2014 года снижение доходов населения и бизнеса и падение спроса на рынке недвижимости были сбалансированы снижением объемов строительства и снижением цен недвижимости,

- после периода рецессии отмечаются положительные тенденции развития основных отраслей и улучшение макроэкономических показателей, что неизменно ведёт к восстановлению реальных доходов населения и бизнеса.

Отрицательные экономические показатели 2017 года негативно повлияли на настроение участников рынка, однако квартальные итоги показывают, что практически по всем основным показателям есть положительный рост.

Рынки недвижимости Московской области после падения уже начали расти в сегментах новостроек и элитного загородного жилья.

В связи со снижением доходности рынка недвижимости сократились объемы строительства, что обусловило уход с рынка некоторых менее эффективных инвестиционных и строительных компаний. Сокращение строительства и постепенное восстановление потребительского спроса стимулирует рынок к росту и стабилизирует строительную индустрию.

Восстановление и господдержка ипотечного кредитования, расширение кредитования бизнеса в условиях высокой изношенности жилого фонда и капитальных активов предприятий побуждает спрос и активизирует рынок недвижимости.

В последующие периоды в условиях политической и экономической стабильности, восстановления экономического роста и стимулирования потребительского спроса, смягчения финансово-кредитной политики государства и стимулирования кредитования бизнеса и населения прогнозируется неуклонный рост спроса и стабильный рост цен недвижимости.

6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

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

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

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

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

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное	Производственных и складских помещений, жилищный,

назначение	непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению, текущему использованию объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту - рынок жилой недвижимости.

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка жилой недвижимости.

6.3. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Итоги III квартала на рынке загородной недвижимости московского региона²

Аналитики консалтинговой компании «Метриум» подвели итоги III квартала на первичном рынке загородной недвижимости. Объем предложения увеличился на 0,7%. Средняя цена кв. м выросла на 4,7%.

По данным аналитиков, по итогам III квартала 2018 года на первичном рынке загородной недвижимости Московского региона было представлено 39 посёлков с общим объёмом предложения около 860 домовладений. За анализируемый период на рынок не поступило ни одного нового объекта. Однако объем предложения увеличился на 0,7% по сравнению с предыдущим кварталом. Причина – вывод в реализацию пула лотов в уже экспонируемых проектах.

Фактически равное число домовладений предлагается на Киевском (25,3%), Рублево-Успенском (25,3%) и Дмитровском (24,4%) шоссе. За квартал доля первых двух изменилась незначительно (-0,6 п.п и +2,3 п.п. соответственно). Доля последнего выросла на 11,8%. Пятая часть предложения (20,8%) приходится на Новорижское направление. За три месяца его доля снизилась на 13,9 п.п ввиду приостановки продаж в двух поселках. Наименьшее количество домовладений представлено по Минскому направлению – 4,4% (+0,6 п.п.).

Рисунок 6.3-1. Распределение объёма предложений по направлениям (поселки)



Источник информации: «Метриум»

² Источник информации: <https://ardexpert.ru/article/14338>

Рисунок 6.3-2. Распределение объёма предложений по направлениям (домовладения)



Источник информации: «Метриум»

Как отмечают аналитики, превалирующий объём предложения приходится на пояс удаленности 21-30 км от МКАД – 48,4% (-9,1 п.п.). Немногим меньше лотов предлагается на расстоянии 11-20 км от МКАД (42,5%; +9,0 п.п.). Оставшаяся доля коттеджей и участков с подрядом поделена между домовладениями в ближайшем Подмосковье (до 10 км) и на удалении свыше 31 км от МКАД: 4,7% (+1,5 п.п.) и 4,4% (-1,4 п.п.) соответственно.

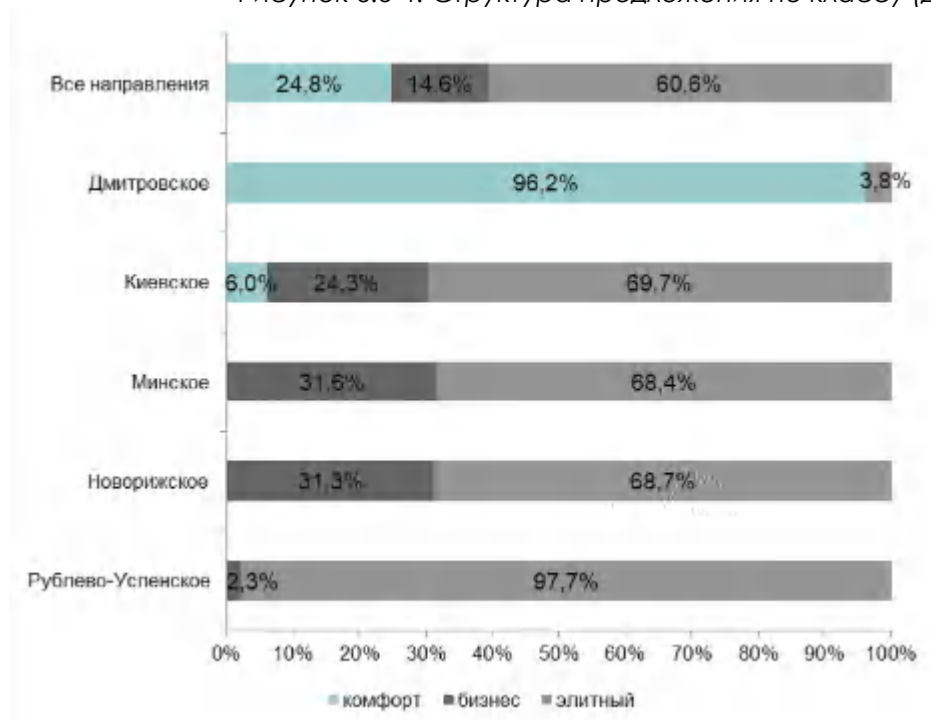
Рисунок 6.3-3. Распределение объёма предложений по удалённости от МКАД (домовладения)



Источник информации: «Метриум»

Более половины экспонируемых лотов на рассматриваемых направлениях принадлежит элитному сегменту – 60,6% (-2,1 п.п.). Около четверти коттеджей и участков с подрядом приходится на комфорт-класс (25,00%, +11,5 п.п.). Доля бизнес-класса составила 14,6% (-9,3 п.п.). Почти все предложение комфорт-класса сосредоточено на Дмитровском шоссе, доля элитных домовладений наиболее высокая на Рублево-Успенском шоссе (97,7%). На остальных направлениях превалирует бизнес-класс.

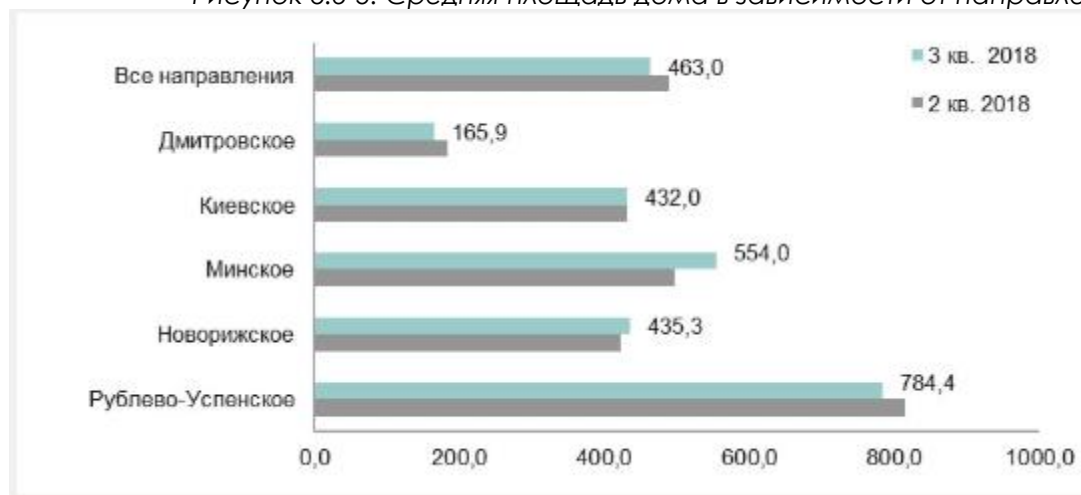
Рисунок 6.3-4. Структура предложения по классу (домовладения)



Источник информации: «Метриум»

Средняя площадь дома в III кв. 2018 г. составила 463 кв. м. За квартал показатель снизился на 5,3%, что связано с изменением структуры предложения. Положительная динамика отмечена на Минском (+11,5% до 554,0 кв. м) и Новорижском (+3,0% до 435,3 кв. м) шоссе. Отрицательная корректировка наблюдалась на Дмитровском (-5,00% до 165,9 кв. м) и Рублёво-Успенском (-3,7% до 784,4 кв. м) направлениях. На Киевском шоссе за отчетный период средняя площадь дома не изменилась (432 кв. м).

Рисунок 6.3-5. Средняя площадь дома в зависимости от направления, кв.м

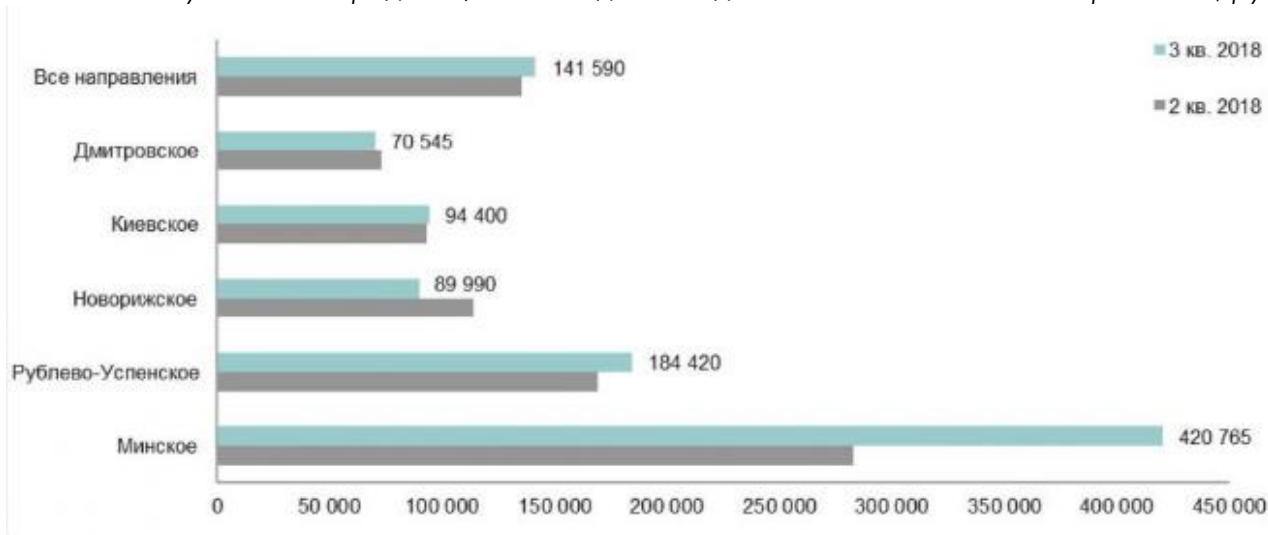


Источник информации: «Метриум»

По подсчетам аналитиков «Метриум», в конце сентября 2018 года средняя цена кв. м на первичном рынке загородной недвижимости находилась на уровне 141 590 руб. В сравнении с предыдущим отчетным периодом показатель увеличился на 4,7%. Положительная динамика обусловлена преимущественно изменением структуры предложения.

Наибольший рост отмечен на Минском шоссе (+48,6% до 420 765 руб.), на котором вторым по значимости фактором, вызвавшим рост показателя, стало ослабление курса национальной валюты. По аналогичным причинам на 8,9% выросла средняя цена кв. м на Рублево-Успенском направлении (до 184 420 руб.).

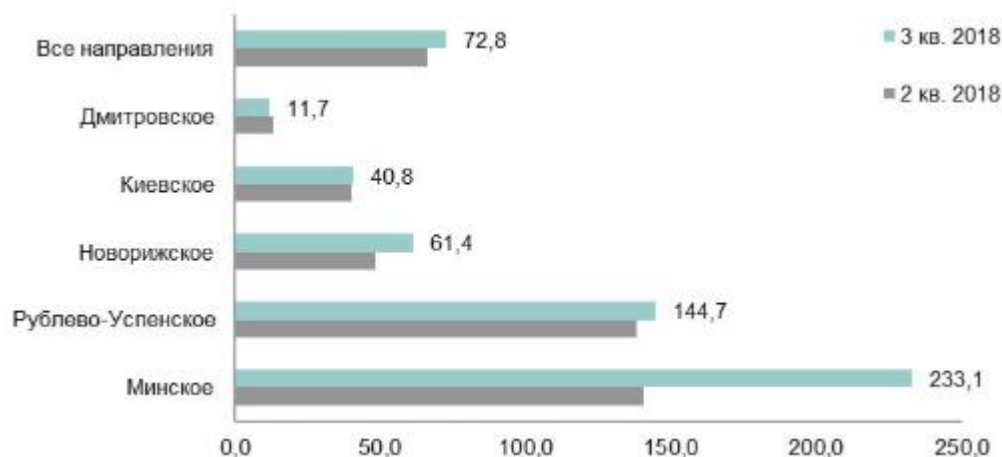
Рисунок 6.3-6. Средняя цена кв.м домовладения в зависимости от направления, руб.



Источник информации: «Метриум»

По итогам III квартала 2018 года средняя стоимость домовладения составила 72,8 млн руб. За отчетный период она выросла на 5,00%. Общий тренд на повышение стоимости был зафиксирован по 4 из 5 направлений. Снижение показателя наблюдалось на Дмитровском шоссе, что обусловлено увеличением доли комфорт-класса в общей структуре предложения.

Рисунок 6.3-7. Средняя стоимость домовладения в зависимости от направления, млн руб.



Источник информации: «Метриум»

Основные тенденции

«Тенденция низкой девелоперской активности на первичном рынке загородной недвижимости Московского региона продолжилась и в III кв. 2018 года – в продажу не поступило ни одного нового поселка, – комментирует Илья Менжунов, управляющий директор «Метриум Премиум», участник партнерской сети CBRE. – Стоит отметить, что нулевая динамика наблюдается на протяжении последнего года (с лета 2017г.). В ряде объектов в реализации появлялись новые лоты, что в совокупности с низким покупательским спросом привело к росту объема предложения на 0,7% (до 860 домовладений).

Примечательно, что число обращений (звонков) в нашу компанию по вопросам приобретения коттеджей и участков с подрядом относительно аналогичного периода прошлого года выросло на 3,5%, однако количество показов снизилось на 55,5%. Данная статистика говорит о снижении качества запросов.

В условиях низкого интереса к объектам со стороны покупателей, предлагаемые скидки на домовладения не теряют своей актуальности и остаются на высоком уровне, доходя до 20-25%. При этом размер дисконта застройщики готовы обсуждать индивидуально с каждым клиентом. Индивидуальный подход используется и при определении условий оплаты (ипотека и рассрочка).

Важной тенденцией в последнее время является вымывание наиболее ликвидного предложения в совокупности с отсутствием поступления на рынок новых интересных проектов,

отвечающих требованиям современных покупателей. В ближайшее время это приведет к дефициту высококачественного предложения – объекты функциональной площади, выполненные в современной архитектурной и ландшафтной стилистике».

Спрос на загородную недвижимость в Подмосковье³

Осенью спрос на «загородке» Подмосковья снизился на 17%, при этом 62% сделок пришлось на участки без подряда, высокие темпы продаж присутствуют лишь в 10% поселков.

В профильном Департаменте ИНКОМ-Недвижимость проанализировали, с какими показателями вошел в низкий сезон первичный рынок загородного жилья Подмосковья. Так, за сентябрь-октябрь было суммарно реализовано на 17% меньше объектов, чем за тот же отрезок прошлого года, наибольшим спросом у покупателей пользовались участки без подряда (УБП) – их выбрали 62% клиентов. По оценке специалистов компании, конкуренцию УБП могут создать лишь коттеджи и таунхаусы площадью до 150 кв. м и стоимостью до 7 млн руб., находящиеся в ближнем Подмосковье, однако такие лоты сейчас в большом дефиците. Стабильный спрос отмечается не более чем в пятой части загородных проектов, а высокие темпы продаж – и вовсе в 10% поселков. По мнению экспертов, сегодня происходит активная чистка рынка, которая приведет как к уменьшению числа его игроков, так и к дальнейшему сокращению качественного предложения.

«Мы видим, что устойчивый спрос сохраняется только в отношении качественных проектов, которых на рынке насчитывается всего 15-20%, – комментирует директор Департамента загородной недвижимости ИНКОМ-Недвижимость Антон Архипов. – В остальных случаях очевидна негативная динамика. Впрочем, хотя конец осени и зиму называют на «загородке» низким сезоном, я не ожидаю дальнейшего сокращения спроса в этот период – весьма вероятно, что он останется при нынешних значениях».

Больше всего осенних покупок – 62% – пришлось на УБП. 21% клиентов выбрали квартиры в малоэтажных домах, 10% – коттеджи, 7% – таунхаусы и дуплексы. Если проанализировать продажи по классам, 77% сделок относится к сегменту «эконом», 14% – к комфорт-классу, 5% – к «бизнесу» и 4% – к высшим ценовым категориям.

«Столь значительный перевес УБП в структуре спроса на «загородке» появился не от хорошей жизни, – замечает Антон Архипов. – Это показатель застоя на рынке, связанного с финансовыми проблемами. Спрос на домовладения всегда идет за мощным качественным предложением, которое выводят крупные игроки, тогда как высокий процент продаж УБП свидетельствует о том, что на рынке почти нет девелоперов, способных предложить интересные проекты. В итоге у покупателя остается небольшой выбор: приобрести земельный участок на «первичке» или же дом на «вторичке», где, с одной стороны, преобладают морально устаревшие лоты, а с другой – в 80% случаев завышены цены. К тому же в условиях низкой платежеспособности УБП привлекают людей своей стоимостью. И хотя мы всегда предупреждаем, что дешевые участки – это мышеловка, нередко покупатель надеется и сыра съест, и целым выбраться».

По мнению экспертов, в ближнем Подмосковье конкуренцию УБП составляют только коттеджи и таунхаусы площадью 100-150 кв. м с ценой до 7 млн руб., которые в настоящее время находятся в большом дефиците, а на расстоянии свыше 40-50 км от МКАД у этого формата и вовсе не остается конкурентов.

В целом, 44% реализованных осенью загородных объектов расположены на удалении от 40 до 80 км от Москвы, 36% – в радиусе до 40 км и 20% – дальше, чем в 80 км от столицы.

«Я бы не сказал, что сейчас на загородном рынке Подмосковья есть направления, где ощущается пониженный спрос из-за локации, – добавляет Антон Архипов. – Качественные проекты пользуются популярностью везде, если брать диапазон до 35-40 км от МКАД. Что касается повышенного интереса, мы наблюдаем его в Новой Москве, особенно среди тех, кто планирует переехать за город на постоянное место жительства. Причина этого в развитии социальной и транспортной инфраструктуры, активном строительстве метро. Однако ситуация в сегменте осложняется дефицитом новых проектов в ТиНАО, который связан с тем, что согласовывать строительство на присоединенных территориях долго и сложно».

Пока девелоперы Новой Москвы испытывают трудности с административными вопросами, другие оказываются под прессингом низких темпов продаж.

³ Источник информации: <https://ardexpert.ru/article/14351>

«В коттеджном поселке хорошим темпом реализации считается продажа одного дома в месяц, – рассказывает руководитель Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость Дмитрий Таганов. – Для проекта с таунхаусами этот показатель равен трем лотам, для УБП – пяти. Но такая динамика присутствует лишь в 7-10% поселков».

«Я бы сказал, сейчас происходит чистка рынка, – подытоживает Антон Архипов. – С одной стороны, вымывается качественное предложение, с другой – выходят из игры застройщики, испытывающие серьезные финансовые проблемы. Первые плоды этого процесса мы сможем увидеть уже в следующем году».

6.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ ВАРИАНТЕ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

Для целей стоимостного анализа домовладений, расположенных в районе расположения оцениваемого объекта, был произведен анализ цен фактических предложений к продаже домовладений, земельных участков относящихся к одному с оцениваемым сегменту рынка, определены стоимостные интервалы цен предложений к продаже домовладения и земельного участка

ОТЧЕТ № 73Ю-01/02/19

Таблица 6.4-1. Анализ фактических данных о ценах предложений к продаже земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Предложение №1	Предложение №2
Источник получения информации	-	https://www.cian.ru/sale/suburban/201315082/	https://www.cian.ru/sale/suburban/191287831/	https://www.cian.ru/sale/suburban/161385990/	https://www.cian.ru/sale/suburban/177753361/	https://www.cian.ru/sale/suburban/149200655/	https://www.cian.ru/sale/suburban/200935564/
Цена предложения, руб.	-	9 950 000	14 900 000	5 500 000	9 900 000	23 500 000	100 000 000
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	1370	1620	2400	766	1700	2300	10227
Цена предложения, руб./кв.м	-	6 142	6 208	7 180	5 824	10 217	9 778
Форма собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Статус	-	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг
Дата предложения (дата проведения оценки)	фев.19	фев.19	ноя.18	фев.19	фев.19	окт.18	фев.19
Местоположение	город Москва, поселение Воскресенское, д. Городище, дом 17	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Ямонтово деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня, ул. Вишневая	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Ямонтово деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня
Удаленность от МКАД, км.	13	13	13	13	13	13	13
Направление(шоссе)	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, газоснабжение	Электричество, водопровод, канализация, газоснабжение	Электричество- на участке, водопровод, канализация, газоснабжение есть возможность подключения	Электричество, водопровод, канализация, газоснабжение	Электричество, водопровод, газоснабжение - на участке, канализация - есть возможность подключения	Электричество, водопровод, канализация, газоснабжение	Электричество, водопровод, канализация, газоснабжение
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая

ОТЧЕТ № 73Ю-01/02/19

Наличие благоустройства и улучшений/ухудшений на земельном участке	условно свободен	под снос	нет	нет	под снос	нет	нет
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Информационно	-	Объект принят в качестве объекта-аналога	Объект принят в качестве объекта-аналога	Объект принят в качестве объекта-аналога	Объект принят в качестве объекта-аналога	Объект не принят в качестве объекта-аналога в связи с нетипичной ценой предложения	Объект не принят в качестве объекта-аналога в связи с большим различием в площади

Таким образом, интервал значений цен предложений к продаже земельных участков, сходных по местоположению с объектом оценки составляет от 5 824 – 10 217 руб/кв.м без учета скидки на торг.

Таблица 6.4-2. Анализ фактических данных о ценах предложений к продаже домовладений

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Предложение №1	Предложение №2
Источник получения информации	-	https://www.cian.ru/sale/suburban/195096256/	https://www.cian.ru/sale/suburban/8794092/	https://www.cian.ru/sale/suburban/187280527/	https://www.cian.ru/sale/suburban/190413574/	https://www.cian.ru/sale/suburban/196273206/
Цена предложения, руб.	-	29 000 000	23 000 000	30 000 000	14 000 000	45 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	-	73 980	76 667	60 000	42 232	167 910
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Площадь земельного участка, кв.м	1370	1400	600	1500	600	1200
Площадь строения, кв.м.	399,6	392	300	500	331,5	268
Форма собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования и продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Статус	-	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг
Дата предложения (дата проведения оценки)	фев.19	фев.19	фев.19	фев.19	фев.19	фев.19
Местоположение	г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Ветеран СНТ	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня, ул. Вишневая	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня, Деревня Каменка территория

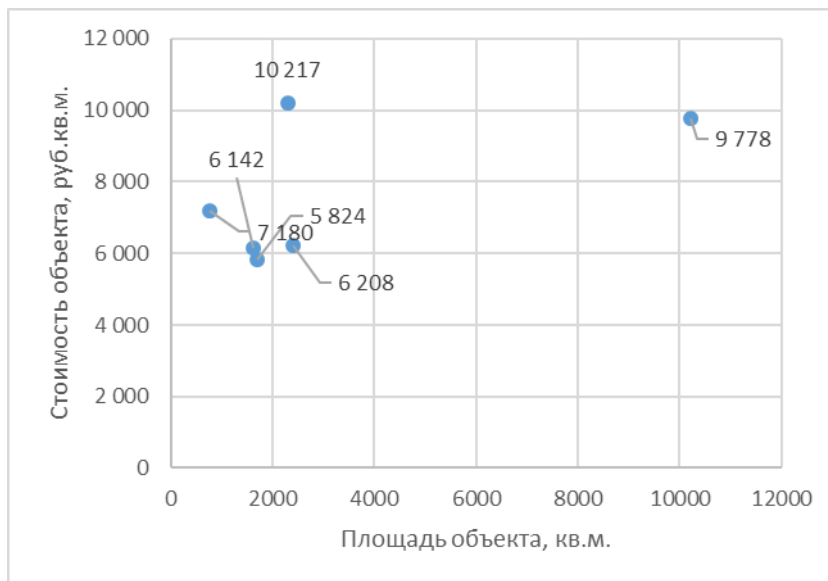
ОТЧЕТ № 73Ю-01/02/19

Удаленность от МКАД, км	13	13	10	13	13	13
Направление (шоссе)	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе
Характеристика строения (физическое состояние)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Пеноблоки	Кирпич
Состояние внутренней отделки	Тип отделки комфортный , состояние: не требует ремонта	Тип отделки комфортный, состояние: не требует ремонта	Тип отделки комфортный, состояние: не требует ремонта	Тип отделки комфортный, состояние: не требует ремонта	Тип отделки комфортный, состояние: не требует ремонта	без отделки
Коммуникации	Электричество, водоснабжение , канализация , отопление	Электричество, водоснабжение , канализация , отопление	Электричество, водоснабжение , канализация , отопление	Электричество, водоснабжение , канализация , отопление	Электричество, водоснабжение , канализация , отопление	Электричество, водоснабжение , канализация , отопление
Наличие мебели	нет	есть	нет	нет	нет	нет
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие благоустройства и улучшений на земельном участке(в доме)	гараж на 1 м/м, беседка, баня в площади дома	гараж на 1 м/м, беседка, баня в площади дома	гараж на 1 м/м, беседка, баня в площади дома	гараж на 1 м/м	хоз.постройка	гараж
Информационно	-	Объект принят в качестве объекта-аналога	Объект принят в качестве объекта-аналога	Объект принят в качестве объекта-аналога	Объект не принят в качестве объекта-аналога, в связи с нетипичной ценой	Объект не принят в качестве объекта-аналога, в связи с нетипичной ценой

Таким образом, интервал значений цен предложений к продаже домовладений, сходных по местоположению с объектом оценки составляет от 42232 руб/кв.м до 167910 руб/кв.м без учета скидки на торг.

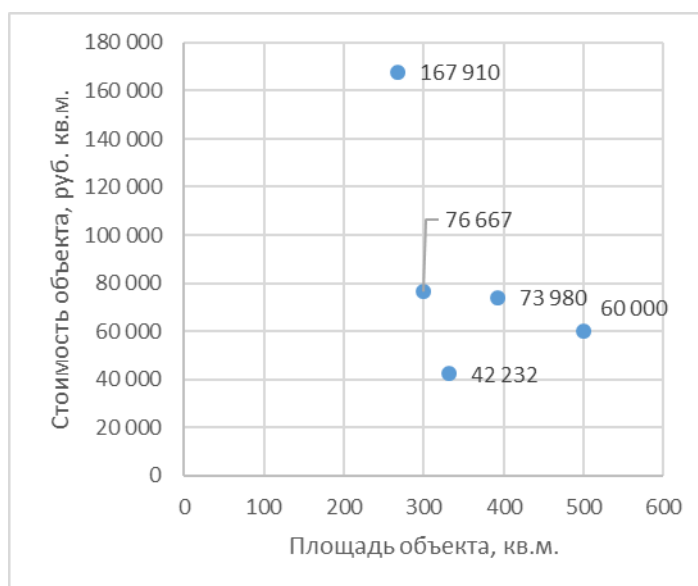
Ниже по тексту представлено графическое изображение стоимости единиц площади домовладений, стоимости земельных участков расположенных в районе расположения оцениваемого объекта

Рисунок 6.4-1. Графическое изображение стоимости единицы площади земельных участков



Источник: анализ рынка

Рисунок 6.4-2. Графическое изображение стоимости единицы площади домовладений



Источник: анализ рынка

6.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.

По итогам произведенного анализа рынка, установлен перечень факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Ценообразующими факторами для объектов жилого назначения

Основными ценообразующими факторами при оценке жилой недвижимости (жилой дом и сходного типа объектов недвижимости) являются:

Передаваемые права на объект. Стоимость объектов недвижимости напрямую зависит от объема передаваемых прав на них. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

Условия финансирования, особые условия. Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, можно выделить:

- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании) для приобретения земельного участка;
- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;

Первый вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег на дату продажи.

Оценщиком рассматривались объекты-аналоги на предмет нетипичных для рынка отношений между покупателем и продавцом. Данных факторов по объектам-аналогам не выявлено, значение данного фактора равно 0%.

Условия рынка (изменение цен во времени). Информация о предложении объектов-аналогов подобрана с учетом даты оценки, период от даты подачи объявлений о продаже объектов-аналогов до даты оценки соответствует среднему диапазону срока экспозиции жилой недвижимости.

Корректировка на площадь земельного участка

Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

1. Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

$$q_{Li} = \frac{S_{Li}}{S_{Bi}}, \quad q_{Loo} = \frac{S_{Loo}}{S_{Boo}},$$

где:

q_{Loo}	- площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади - объекта оценки;
S_{Boo}	- общая площадь объекта оценки, кв.м;
S_{Loo}	- площадь земельного участка, предоставленного для размещения объекта оценки, кв.м;
q_{Li}	- площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади i-го объекта-аналога, кв.м;
S_{Bi}	- общая площадь i-го объекта-аналога, кв.м;
S_{Li}	- площадь земельного участка, предоставленного для размещения i-го объекта-аналога.

Величины q_{Loo} и q_{Li} отражают обеспеченность объекта-оценки и аналогов земельным участком.

2. Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом:

$$\Delta_{Loi} = q_{Loo} - q_{Li}.$$

3. Величина корректировки стоимости i -го объекта-аналога по отклонению в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом определяется по формуле:

$$\delta_{Loi} = \Delta_{Loi} \times v_{Loi}.$$

v_{Loi} - рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка предоставленного для размещения здания – объекта-оценки.

Скидка на торг. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По мнению оценщиков, объявленные цены продаж, рассматриваемых объектов-аналогов, должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина корректировки на торг рассчитывалась на основании информации, приведенной в Справочнике «Справочник Оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидка на торг. Прибыль предпринимателя», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., для жилых домов и сходных типов объектов недвижимости».

Таблица 6.5-1. Значение корректировки на торг

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, табл 133 стр. 245

Местоположение.

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в составляющую стоимости. Для недвижимости размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик – различия в расположении земельных участков в разных зонах, районах, в населенных пунктах разных категорий и т.д.

Удаленность от МКАД

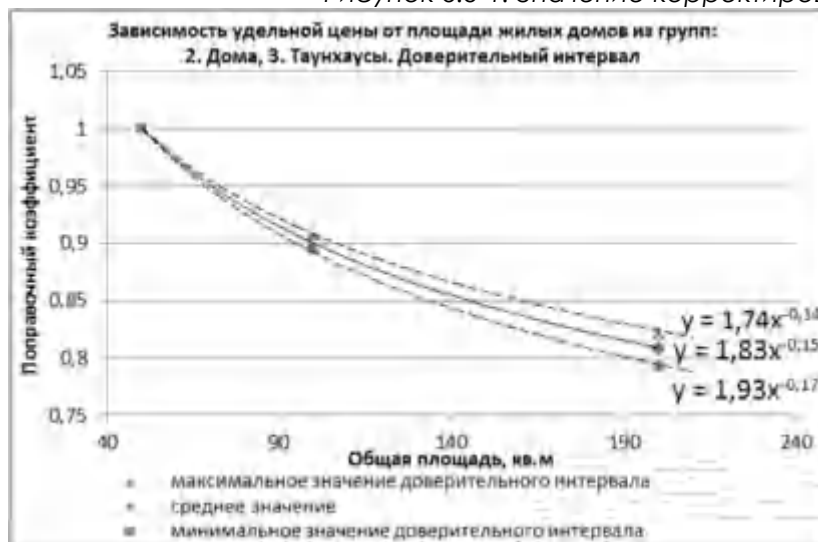
В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости Московской области, оценщиком было выявлено, что поправка на удаленность оцениваемого объекта от МКАД вносится только в случае, если расстояние между объектом-аналогом и объектом оценки составляет более пяти километров. Размер поправки составляет 1% на каждые 5 км.

Площадь.

По данным опроса агентов, специализирующихся по продаже жилой недвижимости, как правило, помещение с большей площадью имеет стоимость ниже, чем помещение небольшое по площади.

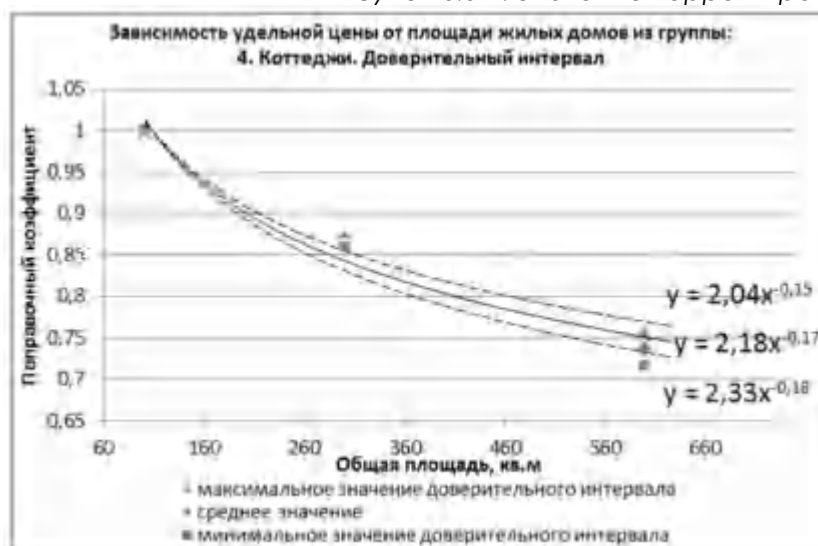
Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в Справочнике «Справочник Оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидка на торг. Прибыль предпринимателя», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., для жилых домов и сходных типов объектов недвижимости».

Рисунок 6.5-1. Значение корректировки на площадь



Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома», под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, рис 35 стр. 154

Рисунок 6.5-2. Значение корректировки на площадь



Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома», под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, рис 37 стр. 155

Характеристика строения (физическое состояние)

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в Справочнике «Справочник Оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидка на торг. Прибыль предпринимателя», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., для жилых домов и сходных типов объектов недвижимости».

Таблица 6.5-2. Значение корректировки на физическое состояние

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	-
	удовл.	0,82	1	1,33
	неудовл.	-	0,75	1

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома», под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, табл 78 стр. 133

Материал стен

В качестве ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость жилой недвижимости, выступают в том числе и материал стен недвижимого имущества.

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной на аналитическом портале <https://statrelt.ru>.

Таблица 6.5-3. Значение корректировки на материал стен

Тип конструкции 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 рашперку - частично - из пазухи блоков с облицовкой			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены - кирпичные или блочные с наружной отделкой облицовочными материалами	0,98	1,04	1,01
Сборные здания	Фундамент - бетонный, каменный или свайно-винтовой. Стены - преимущественно из облицовочных 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 подвальных - металлические или деревянные	0,89	0,95	0,92
Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и подвальных - металлические или деревянные. Стены - деревянные (дуб или брус), утепленные	0,82	0,93	0,87
Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и подвальных - металлические или деревянные. Стены - утепленные сэндвич или многослойные панели	0,67	0,81	0,74

Источник информации: <https://statrelt.ru>

Состояние внешней отделки

Состояние отделки

Данная корректировка учитывает тип ремонта и потребность в ремонте.

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в Справочнике «Справочник Оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидка на торг. Прибыль предпринимателя», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., для жилых домов и сходных типов объектов недвижимости».

Таблица 6.5-4. Значение корректировки на тип отделки, руб/кв.м

Уровень отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, табл. 85 стр. 184

Таблица 6.5-5. Значение корректировки на потребность в отделке, руб/кв.м

Вид ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Декоративный (Косметический)	1 517	751	2 268

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, табл. 87 стр. 185

Коммуникации

Данная корректировка учитывает разницу в стоимости, сложившихся на аналогичные объекты в зависимости от наличия подключенных коммуникаций.

Размер корректировки определялся, согласно материалам источника «Сборник корректировок. Сегмент «Индивидуальные жилые дома» изд. Совет экспертов рынка недвижимости. Данные исследования представлены ниже по тексту.

Таблица 6.5-6. Значение корректировки на наличие коммуникаций

Вид коммуникаций	Отсутствуют, нет возможности подключения	В непосредственной близости, возможность подключения имеется	На участке	в дом заведено	разводка внутри дома
Электроснабжение	не выявлено	0,970	0,982	0,991	1,000
Холодное водоснабжение	0,902	0,952	0,978	0,990	1,000
Канализация (автономная или центральная)	0,938	0,965	0,983	0,994	1,000
Газоснабжение	0,915	0,947	0,973	0,982	1,000
отопление (централизованное)	1,000	1,011	1,101	1,025	1,033
ГВС	1,000	1,003	1,053	1,083	1,103
Слаботочное обеспечение	0,998	1,000	1,010	1,010	-

Источник информации: Сборник корректировок «Сегмент «Индивидуальный жилой дом» изд. Совет экспертов рынка недвижимости, Омск, 2017, стр. 17

Корректировка на наличие мебели

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

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

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

Зависимость цены жилого дома от наличия мебели и техники при продаже, согласно данным <https://statirelt.ru> имеет следующий вид:

Таблица 6.5-7. Корректировка на наличие мебели и техники

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

Наличие благоустройства и улучшений на земельном участке(в доме)

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

Традиционно к улучшениям относят дополнительные постройки хозяйственного характера (сарай, теплицы, гаражи и пр.) и предназначенные для отдыха и досуга (бани, беседки, мангальные зоны, и прочее).

Размер корректировки определялся, согласно материалам источника «Сборник корректировок. Сегмент «Индивидуальные жилые дома» изд. Совет экспертов рынка недвижимости. Данные исследования представлены ниже по тексту.

Таблица 6.5-8. Значение корректировки на наличие благоустройства и улучшений

Наименование дополнительного улучшения	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Сарай (деревянный в составе домовладения площадью ориентировочно до 50 кв.м.)	1,2	0,5	3
Баня, хоз.постройка (кирпичная/рублинная ориентировочной площадью 10-40 кв.м.) отдельно стоящая	5,1	0,5	10
Баня, устроенная в общей площади объекта (дома)	3,1	0,5	7
Гараж на 1 м/место капитальный	2,8	0,5	10
Гараж на 2 м/места капитальный	3,9	0,5	10
Ландшафтный дизайн	1,5	0,5	7
Тротуарная плитка на территории	1,3	0,5	5
Теплица некапитальная	0,8	0,5	1,5
Теплица на фундаменте	1,2	0,5	3
Мангальная зона/зона барбекю/беседка	1,5	0,5	5

Источник информации: Сборник корректировок «Сегмент «Индивидуальный жилой дом» изд. Совет экспертов рынка недвижимости, Омск, 2017, стр. 20

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

Таким образом:

На рынке загородной недвижимости Московской области были отмечены следующие тенденции:

- Объем предложения загородной недвижимости Московской области вырос на четверть. На продажу активно предлагались объекты, купленные ранее на волнах ажиотажного спроса.

- Значительным спросом пользуются объекты (коттеджи, таунхаусы) площадью от 100 до 150 кв.м

- Ведущие аналитики в прогнозах сходятся во мнении, что в дальнейшем можно ожидать дальнейшего сокращения спроса на объекты площадью от 300 кв.м, и, как следствие, снижения их цен. Однако спрос на объекты площадью от 100 до 150 кв.м всё же стабилизируется, ввиду существующего дефицита предложения.

- Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что стоимость домовладений, расположенных в районе расположения объекта оценки по состоянию на дату оценки варьируется в диапазоне 42232 руб/кв.м до 167910. Среднее значение 92724 руб./кв.м, без учета скидки на торг;

- Диапазон цен выставленных на продажу земельных участков в районе расположения оцениваемого объекта варьируется от 5824 руб/кв.м до 10217 руб/кв.м без учета скидки на торг;

- Основными ценообразующими факторами объекта являются: площадь земельного участка, местоположение, удалённость от МКАД, площадь, материал стен, наличие коммуникаций, мебели, состояние отделки и тд.

7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ИМУЩЕСТВА

Ликвидность имущества – способность актива быть быстро проданным по цене, близкой к рыночной. Ликвидный – обращающийся в деньги. Обычно различают высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные активы. Чем легче и быстрее можно получить за актив полную его стоимость, тем более ликвидным он является.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости – это риэлторские компании, применительно к оборудованию – производители либо их представители или дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудованием.

При этом важно отметить, что в ряде случаев явно неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т. п. – могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать условно ликвидными. Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

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

Формирование вывода о степени ликвидности объекта

Для формирования вывода о степени ликвидности были проанализированы следующие факторы:

Таблица 7-1. Анализ факторов, влияющих на формирование вывода о степени ликвидности объекта

Фактор	Анализ фактора
Местоположение объекта	Объект оценки расположен в окружении малоэтажной жилой застройки. Транспортная доступность удовлетворительная.
Состояние объекта на предмет его ветхости (износа)	Физический износ объекта соответствует хронологическому возрасту.
Наличие необходимых и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам	Правоподтверждающие документы оформлены должным образом.
Площадь объекта оценки (количество объектов).	Объект оценки представляет собой жилое помещение (жилой дом) площадью 399,6 кв. м

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 7-2. Градация степени ликвидности имущества

Уровень ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Срок экспозиции, мес.	1-3	3-6	6-9	9-12	Более 12

Источник: <http://c-pp.ru/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8/23.11.2017/3.%20%D0%9B%D0%B5%D0%B9%D1%84%D0%B5%D1%80%20%D0%9C.%D0%90..pdf>,

Проведенный выше анализ и данные СРД-22 от 2017 г. под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е. позволил сделать вывод, что оцениваемое имущество является значимым и ликвидным (с учетом

ситуации на рынке оцениваемых объектов) и может быть реализовано. В рамках отчета на основании проведенного анализа аналогичных средний срок экспозиции составляет 6-9 месяцев.

Таблица 1.4.1.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ		Средние сроки экспозиции, мес.						
№ п/п	Наименование	2009 март	2017 март	2016 ноябрь	2016 март	2015	2014	2007
Жилищные объекты								
1. Жилищные объекты								
1.1. Жилищные объекты								
1.	Жилищные объекты	3,5	3,4	4,5	3,6	4,2, 5,0	4, 2,2	0,3, 1,4
	Москва	3,5	3,4	4,5	3,6	4,2, 5,0	4, 2,2	0,3, 1,4
	Санкт-Петербург	3,5	3,4	4,5	3,6	4,2, 5,0	4, 2,2	0,3, 1,4
	Екатеринбург	3,5	3,4	4,5	3,6	4,2, 5,0	4, 2,2	0,3, 1,4
1.2. Жилищные объекты								
2.	Жилищные объекты	3,5	3,4	4,5	3,6	4,2, 5,0	4, 2,2	0,3, 1,4
	Москва	3,5	3,4	4,5	3,6	4,2, 5,0	4, 2,2	0,3, 1,4
	Санкт-Петербург	3,5	3,4	4,5	3,6	4,2, 5,0	4, 2,2	0,3, 1,4
	Екатеринбург	3,5	3,4	4,5	3,6	4,2, 5,0	4, 2,2	0,3, 1,4
1.3. Жилищные объекты								
3.	Жилищные объекты	3,5	3,4	4,5	3,6	4,2, 5,0	4, 2,2	0,3, 1,4
	Москва	3,5	3,4	4,5	3,6	4,2, 5,0	4, 2,2	0,3, 1,4
	Санкт-Петербург	3,5	3,4	4,5	3,6	4,2, 5,0	4, 2,2	0,3, 1,4
	Екатеринбург	3,5	3,4	4,5	3,6	4,2, 5,0	4, 2,2	0,3, 1,4
Земельные участки								
1. Под дачные строения								
1.	Под дачные строения	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Московская область	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Тульская область	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
2. Под офисные и торговые цели								
2.	Под офисные и торговые цели	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Москва	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Московская область (торговые цели)	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
3. Под производственно-складские цели								
3.	Под производственно-складские цели	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Москва	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Московская область	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
Промышленные (здания)								
1. Промышленные								
1.	Промышленные	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Иркутск	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Екатеринбург	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Москва	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Московская область (10-40 км от МКАД)	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Санкт-Петербург	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
2. Торговые								
2.	Торговые	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Иркутск	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Екатеринбург	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Москва	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Московская область (10-40 км от МКАД)	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
3. Офисные								
3.	Офисные	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Москва	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Московская область (10-40 км от МКАД)	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Иркутск	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Санкт-Петербург	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
4. Логистические								
4.	Логистические	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Москва	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5
	Московская область (10-40 км от МКАД)	4,5	3,5	4,5	4,5	3,7	1,5	4,5

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевич., табл. 1.4.1., стр. 16

Учитывая влияние последствий санкций на экономическую ситуацию в нашей стране, а также неоднозначность рыночной конъюнктуры, оценщику невозможно сделать какой-либо точный прогноз относительно перспектив сохранения ликвидности объектов оценки. По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объектам оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объектов оценки может снизиться. Возможная реализация объектов оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

На основании проведенного анализа оценщик делает вывод о том, что объект оценки характеризуется средней степенью ликвидности со сроком реализации до 9 месяцев.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, приемлемых в финансовом отношении, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость имущества.

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

- ✓ законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- ✓ физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности 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.

Законодательно разрешенное использование. На дату проведения оценки объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание жилого назначения. В связи с этим, возможное использование объекта должно соответствовать разрешенному использованию – в качестве жилого дома.

Физическая осуществимость. Как следует из наличия инженерного обеспечения оцениваемого объекта, а также, учитывая конструкцию здания, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является его использование в качестве жилого дома.

Финансовая осуществимость. На дату проведения оценки объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание жилого назначения. Оцениваемый объект предназначен для постоянного проживания, поэтому использование его в качестве жилого дома финансово рационально.

Максимальная эффективность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющегося улучшения.

Так как площади объекта оценки могут использоваться жилого назначением, наиболее эффективное использование объекта оценки будет приниматься Оценщиком по целевому использованию помещений:

При проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования объекта оценки по перечисленным критериям, учитывая конструктивное решение здания, физическое состояние, и ситуацию, которая сложилась на рынке недвижимости, а также учитывая проведенный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование в качестве текущего использования – отдельно стоящее здание жилого назначения (жилой дом)

9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 11 Федеральных Стандартов Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)» «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

9.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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 и объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.⁴

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- ✓ Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- ✓ Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- ✓ Определение прибыли предпринимателя;
- ✓ Определение износа и устареваний;
- ✓ Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- ✓ Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- ✓ Данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- ✓ Данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- ✓ Сметных расчетов;
- ✓ Информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- ✓ Других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с

⁴ Федеральные Стандарты Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.⁵

9.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁶.

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.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- ✓ Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- ✓ В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- ✓ При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- ✓ Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- ✓ В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов

⁵ ФСО № 7 п. 24

⁶ Федеральные Стандарты Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- ✓ Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ✓ Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ✓ Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ✓ Вид использования и (или) зонирование;
- ✓ Местоположение объекта;
- ✓ Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ✓ Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ✓ Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.⁷

9.3. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁸.

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.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

⁷ ФСО № 7 п. 22

⁸ Федеральные Стандарты Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.⁹

9.4. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера. Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Затратный подход. В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование затратного подхода является не корректным.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведет к большой погрешности при вычислении.

Кроме того, затратный подход не учитывает особенностей рыночной конъюнктуры в оцениваемом сегменте.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

Таким образом, в настоящей работе Затратный подход не применялся.

Доходный подход. Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

⁹ ФСО № 7 п. 23

Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным.

Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды жилого дома практически невозможно, так как жилые объекты на рынке аренды предлагаются частично или полностью меблированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Кроме того, доходный подход применяется к доходоприносящим объектам, тогда как жилой дом таковым не является и чаще всего используется собственником для проживания. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, в настоящей работе Доходный подход не применялся.

Сравнительный подход. Аналогично результатам анализа, проведенного в рамках доходного подхода, проведенный анализ рынка показал, что на рынке недвижимости имеются предложения по продаже объектов соответствующего сегмента, т. е. Оценщик располагает информацией о ряде предложений о продаже аналогичных (сопоставимых) объектов, расположенных в районе расположения объекта-оценки. Наличие такой информации позволило Оценщику применить сравнительный подход для определения стоимости оцениваемого имущества. В рамках подхода использовался метод сравнения продаж.

Вывод: для определения рыночной стоимости объекта оценки будут использованы сравнительный подход (метод сравнения продаж).

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

10.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ МЕТОДОЛОГИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- ✓ подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- ✓ определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- ✓ сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- ✓ приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном или в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Этапы оценки:

- 1) Определяем рыночную стоимость земельного участка;
- 2) Определяем стоимость единого объекта

10.2.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

Необходимость расчета стоимости земли при определении стоимости недвижимости обусловлена тем, что под недвижимым имуществом понимается фрагмент земной поверхности со всеми находящимися на нем зданиями, строениями и сооружениями. Естественно, к нему так же относятся и те сооружения, которые находятся непосредственно в земле – элементы инженерных сетей, коммуникаций и т.п.

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиком было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

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. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

поправка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Поправки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Поправки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже земельных участков, сходных с оцениваемым, и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта, на дату оценки. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения.

В результате анализа рынка земельных участков были подобраны аналоги схожие с оцениваемым объектом, выставленные на продажу. По состоянию на дату проведения оценки было выявлено 4 аналога

Распечатанные копии интернет - страниц с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

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

При оценке данного объекта недвижимости Оценщик вносил поправки экспертным методом, исходя из сложившейся на дату проведения оценки ситуации на рынке земельных участков, а также собственного опыта в области оценки подобных объектов.

10.2.1.1 Подбор объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость размеров и места расположения объектов-аналогов (удаленность от ближайшей станции метро, расположение на красной линии).

В результате анализа рынка недвижимости отобрано несколько аналогов, по которым был проведен расчет стоимости 1 кв.м общей площади объекта оценки.

Характеристики объектов-аналогов представлены далее.

Таблица 10.2-1. Характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник получения информации	-	https://www.cian.ru/sale/suburban/201315082/	https://www.cian.ru/sale/suburban/191287831/	https://www.cian.ru/sale/suburban/161385990/	https://www.cian.ru/sale/suburban/177753361/
Цена предложения, руб.	-	9 950 000	14 900 000	5 500 000	9 900 000
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	1370	1620	2400	766	1700
Цена предложения, руб./кв.м	-	6 142	6 208	7 180	5 824
Форма собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет	нет
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Статус	-	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг
Дата предложения (дата проведения оценки)	фев.19	фев.19	ноя.18	фев.19	фев.19
Местоположение	город Москва, поселение Воскресенское, д. Городище, дом 17	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Ямонтово деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня, ул. Вишневая	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня
Удаленность от МКАД, км.	13	13	13	13	13
Направление(шоссе)	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ЛПХ	ИЖС
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, газоснабжение	Электричество, водопровод, канализация, газоснабжение	Электричество- на участке, водопровод, канализация, газоснабжение есть возможность подключения	Электричество, водопровод, канализация, газоснабжение	Электричество, водопровод, газоснабжение - на участке, канализация - есть возможность подключения
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие построек	условно свободен	под снос	нет	нет	под снос
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный

Источник: анализ рынка

Проверка по коэффициенту вариации

Проверку гипотезы нормальности начинают с вычисления коэффициента вариации, который вычисляется по формуле:

$$v = \sigma / \bar{x} * 100\%$$

где:

v – коэффициент вариации;

σ – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{x}$ – математическое ожидание.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum (x_i - \bar{x})^2}$$

где:

σ – среднее квадратичное отклонение;

n – количество объектов в выборке ($x_1 \dots x_n$);

x_i – i -ый элемент выборки ($x_1 \dots x_n$).

Если его значение превышает 30%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки не подтверждается.

Проверка с помощью показателей асимметрии и эксцесса

О близости эмпирического распределения нормальному можно также судить, используя показатели асимметрии и эксцесса, которые позволяют делать качественные выводы о форме эмпирического распределения и возможности отнесения его к типу кривых нормального распределения. Для теоретического нормального распределения эти показатели равны нулю. Величины асимметрии и эксцесса для выборки могут быть рассчитаны с помощью следующих формул:

$$A_s = \frac{n}{(n-1)(n-2)} \sum \left(\frac{x_i - \bar{x}}{\sigma} \right)^3, \quad E_k = \left(\frac{n(n+1)}{(n-1)(n-2)(n-3)} \sum \left(\frac{x_i - \bar{x}}{\sigma} \right)^4 \right) - \frac{3(n-1)^2}{(n-2)(n-3)},$$

где:

A_s – коэффициент асимметрии;

E_k – коэффициент эксцесса;

n – количество объектов в выборке ($x_1 \dots x_n$);

x_i – i -ый элемент выборки ($x_1 \dots x_n$);

$\bar{x}$ – математическое ожидание.

Асимметричность (коэффициент асимметрии или скоса) характеризует смещение распределения относительно математического ожидания. При положительном значении коэффициента распределение скошено вправо, т.е. его более длинная часть лежит правее центра (математического ожидания) и наоборот. Для нормального распределения коэффициент асимметрии равен 0. На практике, его малыми значениями можно пренебречь.

Эксцесс характеризует остроконечность (положительное значение) или пологость (отрицательное значение) распределения по сравнению с нормальной кривой. Теоретически, эксцесс нормального распределения должен быть равен 0. Однако на практике для генеральных совокупностей больших объемов его малыми значениями можно пренебречь.

Осуществим оценку значимости коэффициента асимметрии. Наиболее простым способом получения такой оценки является определение стандартной (среднеквадратической) ошибки асимметрии, рассчитываемой по формуле:

$$\sigma_{A_s} = \frac{A_s}{\sqrt{\frac{6}{n}}},$$

где:

σ_{A_s} – стандартная ошибка асимметрии;

n – количество объектов в выборке ($x_1 \dots x_n$).

Если отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки меньше трех, то асимметрия считается несущественной, а ее наличие объясняется воздействием случайных факторов. В противном случае асимметрия статистически значима и факт ее наличия требует дополнительной интерпретации.

Аналогичным способом можно осуществить проверку значимости величины эксцесса. Формула для расчета стандартной ошибки эксцесса имеет следующий вид:

$$\sigma_{Es} = \frac{Es}{\sqrt{\frac{24}{n}}},$$

где:

σ_{Es} – стандартная ошибка эксцесса;

n – количество объектов в выборке ($x_1 \dots x_n$).

Если отношение коэффициента эксцесса к величине ошибки меньше трех, эксцесс считается незначительным и его величиной можно пренебречь. Результаты проверки представлены в следующей таблице:

Таблица 10.2-2. Результаты статистической проверки исходной выборки

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв.м	6 142	6 208	7 180	5 824
Математическое ожидание	6 339			
Среднее квадратичное отклонение	507			
Коэффициент вариации	8,00%			
Вывод	Коэффициент вариации меньше 30%, выборка однородна			
Коэффициент асимметрии	1,49			
Стандартная ошибка асимметрии	1,22			
Отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки	1,22			
Вывод	Отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки меньше трех, асимметрия считается незначительной, а ее наличие объясняется воздействием случайных факторов			

Источник: анализ Оценщика

На основании произведенных расчетов можно сделать вывод о том, что приведенная выборка удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Применяемые корректировки

Передаваемые права на объект

Поскольку все объекты передаются на праве собственности, применение корректирующих коэффициентов не требуется.

Корректировка на условия финансирования

В настоящем случае нам не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, поэтому данная корректировка не вводится.

Корректировка на условия продажи

Подбирая аналоги для сравнения, мы ни разу не столкнулись с просьбой продавцов о срочном исполнении сделки, также мы не столкнулись со стремлением продавцов затянуть или вообще отказаться (по объявленной цене) от продажи объектов. Нам не известны и какие-либо иные нетипичные условия, выдвигаемые продавцами выбранных объектов-аналогов. Таким образом, все объекты-аналоги характеризуются рыночными условиями продажи, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на период предложения

Дата оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости – 19 февраля 2019 г. Дата размещения предложений к продаже объектов-аналогов с октября 2018 г. и является актуальной.

Согласно данным, опубликованным в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №22, 2018 г., под ред. Яскевicia Е.Е., минимальный срок экспозиции составляет 6-9 мес.

Корректировка не требуется.

Корректировка на торг покупателя и продавца

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения,

причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Текущая ситуация на рынке жилой недвижимости, в соответствии с проведенным анализом рынка, показывает увеличение снижения стоимости при продаже объектов в процессе переговоров.

Также при принятии решения о процентной корректировке на торг во внимание Оценщик принимал данные «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг» под ред. Лейфера А.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г.».

Значения корректирующих коэффициентов представлено в таблице ниже.

Таблица 10.2-3. Корректировка на результаты возможного торга покупателя и продавца

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под промышленную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг» под ред. Лейфера А.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г. табл.121, стр. 253

В данном случае, учитывая расположение объектов и его характеристики, размер возможной скидки на результаты возможного торга продавца и покупателя принимается на уровне среднего значения в размере -9,3% для всех объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в составляющую стоимости. Для недвижимости размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик – различия в расположении земельных участков в разных зонах, районах, в населенных пунктах разных категорий и т.д.

Объекты оценки, как и выбранные объекты-аналоги для расположены в сопоставимых условиях корректировка не требуется.

На удаленность от МКАД

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости Московской области, оценщиком было выявлено, что поправка на удаленность оцениваемого объекта от МКАД вносится только в случае, если расстояние между объектом-аналогом и объектом оценки составляет более пяти километров. Размер поправки составляет 1% на каждые 5 км. Корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь земельного участка

Площади объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка отличаются. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг» под ред. Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г.»

Значения корректирующих коэффициентов представлено в таблице ниже.

Рисунок 10.2-1. Значение корректировки на площадь

Земельные участки под ИЖС г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,19	1,30	1,34
	1500-3000	0,94	1,00	1,11	1,22	1,26
	3000-6000	0,84	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,77	0,82	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,75	0,79	0,88	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг» под ред. Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г. табл.47, стр. 106

Таблица 10.2-4. Расчет корректировки на площадь

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м	1370	1620	2400	766	1700
Значение корректировки		6%	6%	0%	6%

Источник: расчет оценщика

Корректировка на категорию и вид разрешенного использования

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на рельеф и форму земельного участка

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Данная корректировка учитывает разницу в стоимости, сложившихся на аналогичные объекты в зависимости от наличия подключенных коммуникаций.

Корректировка определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг» под ред. Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г.»

Таблица 10.2-5. Значение корректировки на наличие коммуникаций

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,08	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,08	1,40
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,05	1,36

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017, Земельные участки, под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, табл. 138 стр. 225-226

Таблица 10.2-6. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Элемент Сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, газоснабжение	Электричество, водопровод, канализация, газоснабжение	Электричество - на участке, водопровод, канализация, газоснабжение есть возможность подключения	Электричество, водопровод, канализация, газоснабжение	Электричество, водопровод, газоснабжение - на участке, канализация - есть возможность подключения
Коэффициент	1,24 (1,08*1,09*1,05)	1,24 (1,08*1,09*1,05)	1,08	1,24 (1,08*1,09*1,05)	1,24 (1,08*1,09*1,05)
Значение корректировки		0%	15%	0%	0%

*Минимальное значение корректировки из представленного диапазона значений обусловлено расположением инженерных коммуникаций по меже участков.

Источник: расчет оценщика

Наличие построек на земельном участке

Корректировка определена на основании данных опубликованных на интернет портале «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>).

Таблица 10.2-7. Значение корректировки на наличие строений

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,89	0,97	0,93

Источник: «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>)

Таблица 10.2-8. Расчет корректировки на наличие благоустройства и улучшений/ухудшений на земельном участке

Элемент Сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие построек	условно свободен	под снос	нет	нет	под снос
Коэффициент	1	0,93	1	1	0,93
Значение корректировки	-	7,5%	0,0%	0,0%	7,5%

Источник: расчет оценщика

Весовые коэффициенты

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от величин (по модулю) примененных для каждого из аналогов корректировок.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/|S_{1..n}| + D}{1/|S_1| + D + 1/|S_2| + D + \dots + 1/|S_n| + D}$$

где S_n – сумма корректировок (по модулю) по объектам-аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов ^(A) определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где, $C_1; C_2; C_m$ – стоимость сопоставимых объектов,

$K_1; K_2; K_n$ – весовой коэффициент аналогов.

Окончательный расчет стоимости помещений с применением сравнительного подхода, метода сравнения продаж представлен в таблице ниже.

10.2.1.2 Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 10.2-9. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	-	9 950 000	14 900 000	5 500 000	9 900 000
Общая площадь, кв.м	1 370,0	1 620,0	2 400,0	766,0	1 700,0
Цена предложения, руб./кв.м	-	6 142	6 208	7 180	5 824
Форма собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 142	6 208	7 180	5 824
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 142	6 208	7 180	5 824
Статус	-	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг
Корректировка, %		-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 571	5 631	6 512	5 282
Дата предложения (дата проведения оценки)	фев.19	фев.19	ноя.18	фев.19	фев.19
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 571	5 631	6 512	5 282
Местоположение					
Местоположение	город Москва, поселение Воскресенское, д. Городище, дом 17	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Ямонтово деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня, ул. Вишневая	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Удаленность от МКАД, км.	13	13	13	13	13
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Направление(шоссе)	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Общая чистая коррекция по второй группе корректировок		0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 571	5 631	6 512	5 282
Физические характеристики					
Общая площадь, кв.м	1370	1620	2400	766	1700
Корректировка, %		6%	6%	0%	6%
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ЛПХ	ИЖС
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, газоснабжение	Электричество, водопровод, канализация, газоснабжение	Электричество- на участке, водопровод, канализация, газоснабжение есть возможность подключения	Электричество, водопровод, канализация, газоснабжение	Электричество, водопровод, газоснабжение - на участке, канализация - есть возможность подключения
Корректировка, %		0%	15%	0%	0%
Наличие благоустройства и улучшений/ухудшений на земельном участке	услово свободен	под снос	нет	нет	под снос
Корректировка, %		7,5%	0,0%	0,0%	7,5%
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Общая чистая коррекция по третьей группе корректировок		13,5000%	21,0000%	0,0000%	13,5000%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 323	6 814	6 512	5 995
Суммарные корректировки, %		13,5000%	21,0000%	0,0000%	13,5000%
Весовые коэффициенты		0,2472426	0,2334559	0,2720588	0,2472426
Цена с учетом удельного веса, руб/кв.м		1 563	1 591	1 772	1 482
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб.	6 408				
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.	8 779 000				

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 10.2-10. Результаты статистической проверки выборки на базе скорректированных объектов-аналогов

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	6 323	6 814	6 512	5 995
Математическое ожидание	6 411			

Среднее квадратичное отклонение	297
Коэффициент вариации	4,63%
Вывод	Коэффициент вариации меньше 30%, выборка однородна
Коэффициент асимметрии	-0,10
Стандартная ошибка асимметрии	-0,08
Отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки	1,25
Вывод	Отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки меньше трех, асимметрия считается несущественной, а ее наличие объясняется воздействием случайных факторов

Источник: расчет Оценщика

10.2.2. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта

В рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- ✓ подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- ✓ определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- ✓ сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- ✓ приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном или в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

10.2.2.1 Подбор объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость размеров и места расположения объектов-аналогов (удаленность от ближайшей станции метро, расположение на красной линии).

В результате анализа рынка недвижимости отобрано несколько аналогов, по которым был проведен расчет стоимости 1 кв.м общей площади объекта оценки.

Характеристики объектов-аналогов представлены далее.

Таблица 10.2-11. Характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник получения информации	-	https://www.cian.ru/sale/suburban/195096256/	https://www.cian.ru/sale/suburban/8794092/	https://www.cian.ru/sale/suburban/187280527/
Цена предложения, руб.	-	29 000 000	23 000 000	30 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	-	73 980	76 667	60 000
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Площадь земельного участка, кв.м	1370	1400	600	1500
Площадь строения, кв.м.	399,6	392	300	500
Форма собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования и продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Статус	-	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг
Дата предложения (дата проведения оценки)	фев.19	фев.19	фев.19	фев.19
Местоположение	г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Ветеран СНТ	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня
Удаленность от МКАД, км	13	13	10	13
Направление (шоссе)	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе
Характеристика строения (физическое состояние)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Состояние внутренней отделки	Тип отделки комфортный, состояние: не требует ремонта	Тип отделки комфортный, состояние: не требует ремонта	Тип отделки комфортный, состояние: не требует ремонта	Тип отделки комфортный, состояние: не требует ремонта
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие мебели	нет	есть	нет	нет
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие благоустройства и улучшений на земельном участке(в доме)	гараж на 1 м/м, беседка, баня в площади дома	гараж на 1 м/м, беседка, баня в площади дома	гараж на 1 м/м, беседка, баня в площади дома	гараж на 1 м/м

Источник: анализ рынка

Проверка по коэффициенту вариации

Проверку гипотезы нормальности начинают с вычисления коэффициента вариации, который вычисляется по формуле:

$$v = \sigma / \bar{x} * 100\%$$

где:

v – коэффициент вариации;

σ – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{x}$ – математическое ожидание.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum (x_i - \bar{x})^2}$$

где:

σ – среднее квадратичное отклонение;

n – количество объектов в выборке ($x_1 \dots x_n$);

x_i – i -ый элемент выборки ($x_1 \dots x_n$).

Если его значение превышает 30%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки не подтверждается.

Проверка с помощью показателей асимметрии и эксцесса

О близости эмпирического распределения нормальному можно также судить, используя показатели асимметрии и эксцесса, которые позволяют делать качественные выводы о форме эмпирического распределения и возможности отнесения его к типу кривых нормального распределения. Для теоретического нормального распределения эти показатели равны нулю. Величины асимметрии и эксцесса для выборки могут быть рассчитаны с помощью следующих формул:

$$A_s = \frac{n}{(n-1)(n-2)} \sum \left(\frac{x_i - \bar{x}}{\sigma} \right)^3, \quad E_k = \left(\frac{n(n+1)}{(n-1)(n-2)(n-3)} \sum \left(\frac{x_i - \bar{x}}{\sigma} \right)^4 \right) - \frac{3(n-1)^2}{(n-2)(n-3)},$$

где:

A_s – коэффициент асимметрии;

E_k – коэффициент эксцесса;

n – количество объектов в выборке ($x_1 \dots x_n$);

x_i – i -ый элемент выборки ($x_1 \dots x_n$);

$\bar{x}$ – математическое ожидание.

Асимметричность (коэффициент асимметрии или скоса) характеризует смещение распределения относительно математического ожидания. При положительном значении коэффициента распределение скошено вправо, т.е. его более длинная часть лежит правее центра (математического ожидания) и наоборот. Для нормального распределения коэффициент асимметрии равен 0. На практике, его малыми значениями можно пренебречь.

Эксцесс характеризует остроконечность (положительное значение) или пологость (отрицательное значение) распределения по сравнению с нормальной кривой. Теоретически, эксцесс нормального распределения должен быть равен 0. Однако на практике для генеральных совокупностей больших объемов его малыми значениями можно пренебречь.

Осуществим оценку значимости коэффициента асимметрии. Наиболее простым способом получения такой оценки является определение стандартной (среднеквадратической) ошибки асимметрии, рассчитываемой по формуле:

$$\sigma_{A_s} = \frac{A_s}{\sqrt{\frac{6}{n}}},$$

где:

σ_{A_s} – стандартная ошибка асимметрии;

n – количество объектов в выборке ($x_1 \dots x_n$).

Если отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки меньше трех, то асимметрия считается несущественной, а ее наличие объясняется воздействием случайных факторов. В противном случае асимметрия статистически значима и факт ее наличия требует дополнительной интерпретации.

Аналогичным способом можно осуществить проверку значимости величины эксцесса. Формула для расчета стандартной ошибки эксцесса имеет следующий вид:

$$\sigma_{Es} = \frac{Es}{\sqrt{\frac{24}{n}}},$$

где:

σ_{Es} – стандартная ошибка эксцесса;

n – количество объектов в выборке ($x_1 \dots x_n$).

Если отношение коэффициента эксцесса к величине ошибки меньше трех, эксцесс считается незначительным и его величиной можно пренебречь. Результаты проверки представлены в следующей таблице:

Таблица 10.2-12. Результаты статистической проверки исходной выборки

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв.м	73 980	76 667	60 000
Математическое ожидание	70 216		
Среднее квадратичное отклонение	7 306		
Коэффициент вариации	10,41%		
Вывод	Коэффициент вариации меньше 30%, выборка однородна		
Коэффициент асимметрии	-1,56		
Стандартная ошибка асимметрии	-1,27		
Отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки	1,23		
Вывод	Отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки меньше трех, асимметрия считается несущественной, а ее наличие объясняется воздействием случайных факторов		

Источник: анализ Оценщика

На основании произведенных расчетов можно сделать вывод о том, что приведенная выборка удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Применяемые корректировки в рамках сравнительного подхода

Корректировка на площадь земельного участка

Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

1. Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

$$q_{Li} = \frac{S_{Li}}{S_{Bi}}, \quad q_{Loo} = \frac{S_{Loo}}{S_{Boo}},$$

где:

- q_{Loo} - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади - объекта оценки;
- S_{Boo} - общая площадь объекта оценки, кв.м;
- S_{Loo} - площадь земельного участка, предоставленного для размещения объекта оценки, кв.м;
- q_{Li} - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади i-го объекта-аналога, кв.м;
- S_{Bi} - общая площадь i-го объекта-аналога, кв.м;
- S_{Li} - площадь земельного участка, предоставленного для размещения i-го объекта-аналога.

Величины q_{Loo} и q_{Li} отражают обеспеченность объекта-оценки и аналогов земельным участком.

2. Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом:

$$\Delta_{Loi} = q_{Loo} - q_{Li}.$$

3. Величина корректировки стоимости i-го объекта-аналога по отклонению в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом определяется по формуле:

$$\delta_{Loi} = \Delta_{Loi} \times v_{Lo}.$$

V_{Lo} - рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка предоставленного для размещения здания – объекта-оценки.

Стоимость 1 кв.м земельного участка под Объектом рассчитана на стр 69-81 настоящего отчета и составляет 6 408 руб./кв.м.

Тогда, например, величина поправки для Аналога 1 равна:

Таблица 10.2-13. Расчет корректировки на площадь земельного участка

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1
Площадь (для Объектов)	[кв.м]	399,6	392
Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта	[кв.м]	1370	1400
- площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади зданий	[кв.м]	3,43 (=1370/399,6)	3,57 (=1400/392))
Корректировка	[руб./кв.м]	-	-897 (=(3,43-3,57)* 6 408)

Источник: расчет оценщика

Так же – для прочих Аналогов.

Передаваемые права на объект

Поскольку все объекты передаются на праве собственности, применение корректирующих коэффициентов не требуется.

Корректировка на условия финансирования

В настоящем случае нам не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, поэтому данная корректировка не вводится.

Корректировка на условия продажи

Подбирая аналоги для сравнения, мы ни разу не столкнулись с просьбой продавцов о срочном исполнении сделки, также мы не столкнулись со стремлением продавцов затянуть или вообще отказаться (по объявленной цене) от продажи объектов. Нам не известны и какие-либо иные нетипичные условия, выдвигаемые продавцами выбранных объектов-аналогов. Таким образом, все объекты-аналоги характеризуются рыночными условиями продажи, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на период предложения

Дата оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости – 19 февраля 2019 г. Дата размещения предложений к продаже объектов-аналогов с января 2019 г.

Согласно данным, опубликованным в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №22, 2018 г., под ред. Яскевicia Е.Е., минимальный срок экспозиции составляет 6-9 мес.

Корректировка не требуется.

Корректировка на торг покупателя и продавца

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Текущая ситуация на рынке жилой недвижимости, в соответствии с проведенным анализом рынка, показывает увеличение снижения стоимости при продаже объектов в процессе переговоров.

Величина корректировки на торг рассчитывалась на основании информации, приведенной в Справочнике «Справочник Оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидка на торг. Прибыль предпринимателя», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., для жилых домов и сходных типов объектов недвижимости».

Таблица 10.2-14. Значение корректировки на торг

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома», под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, табл 133 стр. 245

В данном случае, учитывая расположение объектов и его характеристики, размер возможной скидки на результаты возможного торга продавца и покупателя принимается на уровне среднего значения в размере -8,4% для всех объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в составляющую стоимости. Для недвижимости размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик – различия в расположении земельных участков в разных зонах, районах, в населенных пунктах разных категорий и т.д.

Объекты оценки, как и выбранные объекты-аналоги для расположены в сопоставимых условиях корректировка не требуется.

На удаленность от МКАД

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости Московской области, оценщиком было выявлено, что поправка на удаленность оцениваемого объекта от МКАД вносится только в случае, если расстояние между объектом-аналогом и объектом оценки составляет более пяти километров. Размер поправки составляет 1% на каждые 5 км. Корректировка не вводилась.

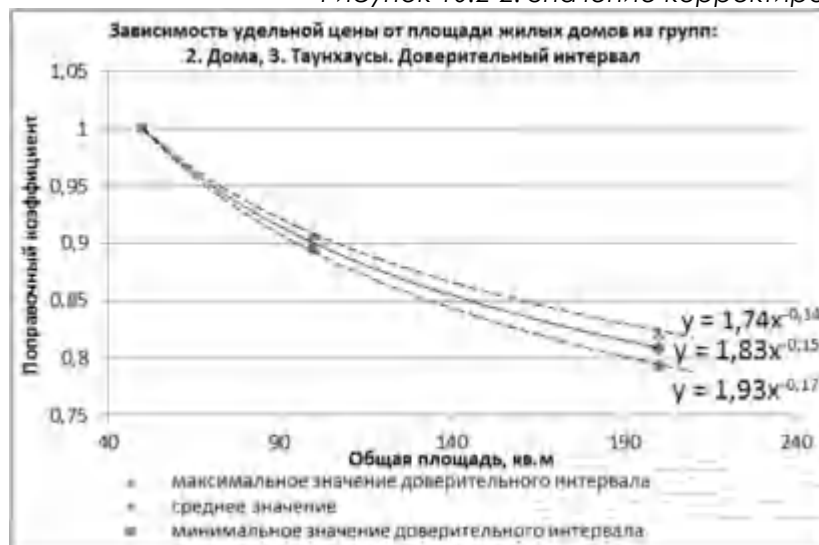
Корректировка на функциональное назначение

Выбранные объекты-аналоги и объект оценки представляют собой объекты жилого назначения. Условия сопоставимы. Корректировка не требуется.

По данным опроса агентов, специализирующихся по продаже жилой недвижимости, как правило, помещение с большей площадью имеет стоимость ниже, чем помещение меньшее по площади.

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в Справочнике «Справочник Оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидка на торг. Прибыль предпринимателя», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., для жилых домов и сходных типов объектов недвижимости».

Рисунок 10.2-2. Значение корректировки на площадь



Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома», под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, рис 35 стр. 154

Расчет корректировки представлен ниже по тексту.

Таблица 10.2-15. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	399,6	392,0	300,0	500
Зависимость стоимости объекта от площади	$y = 1,83x^{(-0,15)}$			
Значение коэффициента	0,75	0,75	0,78	0,72
Значение корректировки		0,00%	-3,85%	4,17%

Источник: расчет оценщика

Корректировка на физическое состояние

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в Справочнике «Справочник Оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидка на торг. Прибыль предпринимателя», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., для жилых домов и сходных типов объектов недвижимости».

Таблица 10.2-16. Значение корректировки на физическое состояние

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	-
	удовл.	0,82	1	1,33
	неудовл.	-	0,75	1

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома», под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, табл 78 стр. 133

Расчет корректировки представлен ниже по тексту.

Таблица 10.2-17. Расчет корректировки техническое состояние

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Значение корректировки		0%	0%	0%	0%

Источник: расчет оценщика

Корректировка на материал стен

В качестве ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость жилой недвижимости, выступают в том числе и материал стен недвижимого имущества.

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной на аналитическом портале <https://statirelt.ru>.

Таблица 10.2-18. Значение корректировки на материал стен

Тип конструкции (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	0,98	1,04	1,01
Специальные здания	Фундамент - бетонный, каменный или свайно-винтовой. Стены - преимущественно из облицовочных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, ракушечник, литые шлакоблоки и т.п.) - утепленные и оштукатуренные либо с расшивкой швов. Балки и элементы металлических перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,95	0,92
Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы металлических перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - деревянные из бруса или бревна, утепленные	0,82	0,92	0,87
Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы металлических перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - утепленные сэндвич-панелями или многослойные панели	0,67	0,81	0,74

Источник информации: <https://statirelt.ru>

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Значение коэффициента	1	1	1	1
Значение корректировки	-	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: расчет оценщика

Корректировка на состояние отделки

Данная корректировка учитывает тип ремонта и потребность в ремонте.

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в Справочнике «Справочник Оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидка на торг. Прибыль предпринимателя», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., для жилых домов и сходных типов объектов недвижимости».

Таблица 10.2-19. Значение корректировки на тип отделки, руб./кв.м

Уровень отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том IV «Жилая недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, табл 85 стр. 184

Таблица 10.2-20. Значение корректировки на потребность в отделке, руб./кв.м

Вид ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Декоративный (Косметический)	1 517	751	2 268

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том IV «Жилая недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, табл 87 стр. 185

Таблица 10.2-21. Расчет корректировки на состояние отделки

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние внутренней отделки	Тип отделки комфортный, состояние: не требует ремонта	Тип отделки комфортный, состояние: не требует ремонта	Тип отделки комфортный, состояние: не требует ремонта	Тип отделки комфортный, состояние: не требует ремонта
Стоимость 1 кв.м. отделочных работ	11 092	11 092	11 092	11 092
Значение корректировки		0	0	0

Источник: расчет оценщика

Корректировка на наличие коммуникаций

Данная корректировка учитывает разницу в стоимости, сложившихся на аналогичные объекты в зависимости от наличия подключенных коммуникаций.

Поскольку все объекты в равной степени обеспечены коммуникациями, применение корректировки не требовалось.

Корректировка на наличие мебели

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

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

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

Зависимость цены жилого дома от наличия мебели и техники при продаже, согласно данным <https://statrilett.ru> имеет следующий вид:

Таблица 10.2-22. Корректировка на наличие мебели и техники

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

Источник информации: <https://statrilett.ru>

Таблица 10.2-23. Расчет корректировки на НАЛИЧИЕ МЕБЕЛИ

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие мебели, техники	нет	есть	нет	нет
Корректировка		-2%	0%	0%

Примечание: применение максимального значения из указанного диапазона значений фактора обусловлено состоянием остающегося имущества.

Источник: расчет оценщика

Корректировка на вид из окна

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась

Наличие благоустройства и улучшений на земельном участке(в доме)

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

Традиционно к улучшениям относят дополнительные постройки хозяйственного характера (сарай, теплицы, гаражи и пр.) и предназначенные для отдыха и досуга (бани, беседки, мангальные зоны, и прочее).

Размер корректировки определялся, согласно материалам источника «Сборник корректировок. Сегмент «Индивидуальные жилые дома» изд. Совет экспертов рынка недвижимости. Данные исследования представлены ниже по тексту.

Таблица 10.2-24. Значение корректировки на наличие благоустройства и улучшений

Наименование дополнительного улучшения	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Сарай (деревянный в составе домовладения площадью ориентировочно до 50 кв.м.)	1,2	0,5	3
Баня, хоз.постройка (кирпичная/рубленая ориентировочной площадью 10-40 кв.м.) отдельно стоящая	5,1	0,5	10
Баня, учтенная в общей площади объекта (дома)	3,1	0,5	7
Гараж на 1 м/место капитальный	2,8	0,5	10
Гараж на 2 м/места капитальный	3,9	0,5	10
Ландшафтный дизайн	1,5	0,5	7
Тротуарная плитка на территории	1,3	0,5	5
Теплица некапитальная	0,8	0,5	1,5
Теплица на фундаменте	1,2	0,5	3
Мангальная зона/зона барбекю/беседка	1,5	0,5	5

Источник информации: Сборник корректировок «Сегмент «Индивидуальный жилой дом» изд. Совет экспертов рынка недвижимости, Омск, 2017, стр. 20

Таблица 10.2-25. Расчет корректировки на материал стен

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади зданий	гараж на 1 м/м, беседка, баня в площади дома	гараж на 1 м/м, беседка, баня в площади дома	гараж на 1 м/м, беседка, баня в площади дома	гараж на 1 м/м, беседка, баня в площади дома
Коэффициент	1,5=0,5+0,5+0,5	1,5=0,5+0,5+0,5	1,5=0,5+0,5+0,5	0,5
Значение корректировки		0,0	0,0	1,0

*Примечание: минимальное значение из указанного интервала обусловлено видом оцениваемого имущества.

Источник: расчет оценщика

Весовые коэффициенты

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от величин (по модулю) примененных для каждого из аналогов корректировок.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/|S_1| + D}{1/|S_1| + D + 1/|S_2| + D + \dots + 1/|S_n| + D}$$

где S_n – сумма корректировок (по модулю) по объектам-аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов ^(А) определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где, $C_1; C_2; C_n$ - стоимость сопоставимых объектов,

$K_1; K_2; K_n$ - весовой коэффициент аналогов.

Окончательный расчет стоимости помещений с применением сравнительного подхода, метода сравнения продаж представлен в таблице ниже.

Ниже представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

10.2.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 10.2-26. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.	-	29 000 000,00	23 000 000,00	30 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м	-	73 980,00	76 667,00	60 000,00
Площадь строения, кв.м.	399,6	392,0	300,0	500,0
Площадь земельного участка, кв.м.	1 370,0	1 400,0	600,0	1 500,0
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади зданий	3,43	3,57	2,00	3,00
Корректировка, руб	-	-897,00	9 163,00	2 755,00
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	73 083,00	85 830,00	62 755,00
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		73 083,00	85 830,00	62 755,00
Условия финансирования и продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		73 083,00	85 830,00	62 755,00
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0%	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		73 083,00	85 830,00	62 755,00
Дата предложения (продажи)	фев.19	фев.19	фев.19	фев.19
Корректировка, %		0%	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		73 083,00	85 830,00	62 755,00
Снижение цены в процессе торгов	-	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг
Корректировка, %		-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная цена, руб./кв.м		66 944,00	78 620,00	57 484,00
Местоположение	г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Ветеран СНТ	Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		66 944,00	78 620,00	57 484,00
Удаленность от МКАД, км	13	13	10	13
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		66 944,00	78 620,00	57 484,00
Направление (шоссе)	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе	Калужское шоссе
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		66 944,00	78 620,00	57 484,00
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		66 944,00	78 620,00	57 484,00
Общая площадь, кв.м	399,6	392,0	300,0	500,0
Корректировка, %		0,00%	-3,85%	4,17%
Скорректированная цена, руб./кв.м		66 944,00	75 593,00	59 881,00

Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		66 944,00	75 593,00	59 881,00
Характеристика строения (физическое состояние)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		66 944,00	75 593,00	59 881,00
Состояние внутренней отделки	Тип отделки комфортный , состояние: не требует ремонта	Тип отделки комфортный, состояние: не требует ремонта	Тип отделки комфортный, состояние: не требует ремонта	Тип отделки комфортный, состояние: не требует ремонта
Корректировка, руб		0,00	0,00	0,00
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		66 944,00	75 593,00	59 881,00
Коммуникации	Электричество, водоснабжение , канализация , отопление	Электричество, водоснабжение , канализация , отопление	Электричество, водоснабжение , канализация , отопление	Электричество, водоснабжение , канализация , отопление
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		66 944,00	75 593,00	59 881,00
Наличие мебели	нет	есть	нет	нет
Корректировка		-2%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		65 605,00	75 593,00	59 881,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		65 605,00	75 593,00	59 881,00
Наличие благоустройства и улучшений на земельном участке(в доме)	гараж на 1 м/м, беседка, баня в площади дома	гараж на 1 м/м, беседка, баня в площади дома	гараж на 1 м/м, беседка, баня в площади дома	гараж на 1 м/м
Корректировка		0,00%	0,00%	1,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		65 605,00	75 593,00	60 480,00
Суммарные корректировки, %		2,0000%	3,8500%	5,1700%
Весовые коэффициенты		0,33852938	0,33278475	0,32868588
Цена с учетом удельного веса, руб./кв.м		22 209,00	25 156,00	19 879,00
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	67 244			
Стоимость объекта, округленно, руб.	26 871 000			

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 10.2-27. Результаты статистической проверки выборки на базе скорректированных объектов-аналогов

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	65 605	75 593	60 480
Математическое ожидание		67 226	
Среднее квадратичное отклонение		6 275	
Коэффициент вариации		9,33%	
Вывод		Коэффициент вариации меньше 30%, выборка однородна	
Коэффициент асимметрии		-0,02	
Стандартная ошибка асимметрии		-0,02	
Отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки		1,00	
Вывод		Отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки меньше трех, асимметрия считается несущественной, а ее наличие объясняется воздействием случайных факторов	

Источник: расчет Оценщика

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

11.1. РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 11.1-1. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные различными подходами

Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках подхода, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 399,6, кв.м, , расположенный на земельном участке, общей площадью 1370 кв.м, категории земель: земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки, по адресу: г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27	26 871 000	Не применялся	Не применялся

Источник информации: расчет Оценщика

11.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что оцениваемый объект не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

Таблица 11.2-1. Расчет итогового значения рыночной стоимости объекта

Наименование объекта	Сравнительный подход			Доходный подход, руб.			Затратный подход, руб.			Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб.
	Стоимость, руб.	Степень доверия, %	Стоимость доли сравнительного подхода, руб.	Стоимость, руб.	Степень доверия, %	Стоимость доли доходного подхода, руб.	Стоимость, руб.	Степень доверия, %	Стоимость доли затратного подхода, руб.	
Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 399,6, кв.м, , расположенный на земельном участке, общей площадью 1370 кв.м, категории земель: земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки, по адресу: г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27	26 871 000	100%	26 871 000	не применялся			не применялся			26 871 000
Итого										26 871 000

Источник информации: расчет Оценщик

26 871 000 (Двадцать шесть миллионов восемьсот семьдесят одна тысяча) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом с кадастровым номером 77:17:0130202:282, общей площадью 399,6 кв.м, , расположенный по адресу: г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27	18 092 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:21:0130202:255, площадью 1370 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Город Москва, поселение Воскресенское, д. Городище, дом 17	8 779 000
	Итого	26 871 000

Источник информации: расчет Оценщик

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Рыночная стоимость объекта недвижимости – жилого дома, общей площадью 399,6 кв.м, расположенного на земельном участке, общей площадью 1370 кв.м, категории земель: земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки, по адресу: г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27, по состоянию на 19 февраля 2019 г., составляет (округлено):

26 871 000 (Двадцать шесть миллионов восемьсот семьдесят одна тысяча) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом с кадастровым номером 77:17:0130202:282, общей площадью 399,6 кв.м, , расположенный по адресу: г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27	18 092 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:21:0130202:255, площадью 1370 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Город Москва, поселение Воскресенское, д. Городище, дом 17	8 779 000
	Итого	26 871 000

Источник информации: расчет Оценщик

Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены в задании на оценку и в разделе 1.6 Отчета об оценке.

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка проведена, Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Оценщик считает необходимым отметить, что согласно законодательству и нормативно-правовым актам в области оценочной деятельности рыночная стоимость объекта оценки может быть рекомендованной для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты произошло не более 6 месяцев.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Шаров А.А.

Оценщик

Денисюк Е.Е.
25 февраля 2019 г.

13. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора об оказании услуг по оценке и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ)

Подписавший настоящий Отчет оценщик (далее по тексту – Оценщик) подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

1. Утверждения и факты, изложенные в настоящем Отчете, являются правильными и корректными.

2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения являются личными, независимыми, профессиональными и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.

3. У Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемыми объектами.

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

5. Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298; «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299; «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Деловой Союз Оценщиков».

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Законы и нормативные акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30.11.1994 № 51-ФЗ; часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
- Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая, от 31.07.1998 № 146-ФЗ; часть вторая от 05.08.2000 № 117-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
- Федеральный закон от 29.08.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
- Федеральный закон от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный закон от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Прочие нормативные правовые акты, ссылки на которые приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Деловой Союз Оценщиков»

Методическая литература:

1. Оценка недвижимости. Учебник под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М.: «Финансы и статистика», 2008.
2. Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. М., 2008.
3. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. - СПб.: «МКС», 2003.

Кроме вышеперечисленных источников информации, при проведении оценки использовалась прочая информация, ссылки на которую приведены в соответствующих разделах Отчета.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Информация, используемая Оценщиком для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая Оценщиком для расчета стоимости земельного участка.

Объект-аналог №1. Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/suburban/201315082/>

сегодня, 15:41 61 просмотр, 3 за сегодня

Участок, 16,2 сот.
Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Ямотово деревня На карте
Теплый Стан - 10 мин. на транспорте
Калужское шоссе, 10 км от МКАД Варшавское шоссе, 14 км от МКАД

9 950 000 ₽ 614 198 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 903 557-25-77
Пожалуйста, обратите, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

ПРОСТОР
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Еще 786 объектов

Галина Доркина
Нет отзывов



4 фото

Площадь: 16.2 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Арт. 8919760 Продается отличный земельный участок в коттеджной застройке деревни Ямотово. Земли населенных пунктов. Участок стоит на кадастровом учете. На участке есть дом (под снос), в который заведен и действует магистральный газ. Подключено 15 кВт электричества. Центральный водопровод и канализация. В пешей доступности все объекты инфраструктуры: школы, детские сады, магазины. В 2019 году планируется открытие в пешей доступности новой ст.м. "Столбово", что даст возможность добираться до центра Москвы еще быстрее и удобнее.

Объект-аналог №2. Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/suburban/191287831/>

23 ноя, 20:54 436 просмотров, 2 за сегодня

Участок, 24 сот.
Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение На карте
Калужское шоссе, 12 км от МКАД Варшавское шоссе, 15 км от МКАД

14 900 000 ₽ 620 833 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 800 700-84-72
Пожалуйста, обратите, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

НМН
Агентство недвижимости
На рынке с 2016 года
Еще 224 объекта



5 фото

Площадь: 24 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Участок 24 сотки правильной формы. Асфальтированный подъезд до участка. Рядом лес, река, 12 км от МКАД по Калужскому шоссе. Коммуникации. Электричество 15 кВт. Газ по границе участка.

Фотографии (3) Описание На карте Контакты лица

Участок 24 сотки правильной формы. Асфальтированный подъезд до участка. Рядом лес, река, 12 км от МКАД по Калужскому шоссе. Коммуникации. Электричество 15 кВт. Газ по границе участка.

Инфраструктура
Вблизи развитая инфраструктура пос. Воскресенское: школы, детские сады, торговые центры, кафе, рестораны, спортивные комплексы. Транспортная доступность: автобусы маршруты до Метро Теплый стан.

Новая Москва, московская прописка.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 800 700-84-72
Пожалуйста, обратите, что вышло это объявление на ЦИАН.

Участок, 24 сот.

14 900 000 ₽ 620 833 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 800 700-84-72
Пожалуйста, обратите, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

НМН
Агентство недвижимости
На рынке с 2016 года
Еще 224 объекта

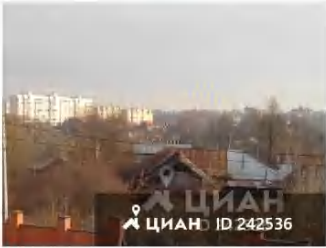
Объект-аналог №3. Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/suburban/161385990/>

сегодня, 15:10 1 430 просмотров, 6 за сегодня

Участок, 7,7 сот.
в коттеджном поселке «Калужские усадьбы»
Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня, ул. Вишневая. На карте

Теплый Стан - 15 мин. на транспорте
Калужское шоссе, 9 км от МКАД Варшавское шоссе, 16 км от МКАД

В избранное Показать



1 фото

Площадь: 7,7 сот. Статус земли: Личное подсобное хозяйство

участок 7,66 сотки за 5500 т. рублей, электричество, газ, канализация и вода уже на участке. Возможен выкуп соседних участков 8,39 сотки за 4500 т. руб. и 2,5 сотки. Калужское шоссе, 9 км от МКАД. Новая Москва, п. Воскресенское, д. Городище, участок в деревне, статус: земли населенных пунктов, ЛПХ. Круглогодичный подъезд к участку - асфальт. Соседи живут постоянно. Инфраструктура п/х Воскресенское: газопроводный поселок, управление делами Президента. Магазины, Школа, Детский сад, банки, поликлиника. Адрес: Москва, Ленинский район, с/п Воскресенское, д. Городище, один собственник. Собственность более 3х лет.

5 300 000 ₽ 688 812 #/сот.
Следить за изменением цены

+7 964 628-15-17
+7 919 964-78-35

Пожалуйста, обратите внимание, что вы видите объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Написать сообщение

ИПО: **Виталий Пантелеев**
Нет отзывов
Опыт работы с 2010 года
Еще 39 объектов

Объект-аналог №4. Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/suburban/177753361/>

сегодня, 15:10 483 просмотра, 3 за сегодня

Участок, 17 сот.
в коттеджном поселке «Калужские усадьбы»
Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня. На карте

Теплый Стан - 10 мин. на транспорте
Калужское шоссе, 9 км от МКАД Варшавское шоссе, 16 км от МКАД

В избранное Показать



5 фото

Площадь: 17 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Продать участок 17 соток, ИЖС, электричество, газ, вода уже на участке. Калужское шоссе, 9 км от МКАД. Новая Москва, п. Воскресенское, д. Городище, участок в деревне, статус: земли населенных пунктов. Круглогодичный подъезд к участку - асфальт. Соседи живут постоянно. Инфраструктура п/х Воскресенское: газопроводный поселок, управление делами Президента. Магазины, Школа, Детский сад, банки, поликлиника. Адрес: Москва, Ленинский район, с/п Воскресенское, д. Городище, один собственник. Собственность более 3х лет.

9 900 000 ₽ 582 353 #/сот.
Следить за изменением цены

+7 964 628-15-17
+7 919 964-78-35

Пожалуйста, обратите внимание, что вы видите объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Написать сообщение

ИПО: **Виталий Пантелеев**
Нет отзывов
Опыт работы с 2010 года
Еще 39 объектов

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 964 628-15-17, +7 919 964-78-35

Информация, используемая Оценщиком для расчета стоимости жилого дома.

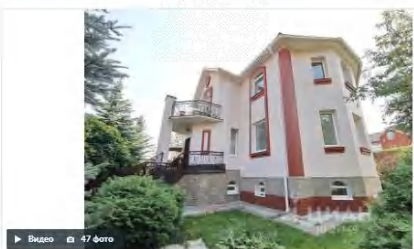
Объект-аналог №1. Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/suburban/195096256/>

сегодня, 10:40 628 просмотров, 19 за сегодня

Дом, 392 м²

Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня. На карте
Калужское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное



Видео 47 фото

Общая 392 м² Участок 14 сот.

29 000 000 ₽ 73 980 руб/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

+7 499 370-49-98
+7 499 370-39-06

Пожалуйста, оцените, что вы видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после входа

Написать сообщение

РКО
Белые ветры
Агентство недвижимости
На рынке с 1991 года
Еще 436 объектов

Код объекта в БД Агентства: 565-906. Городище. Кирпичный трехуровневый дом, выполнен под ключ, обставлен мебелью, красивый участок с ландшафтным дизайном и беседкой. Дом светлый, теплый, с функциональной планировкой. Расположен рядом с Московской и инфраструктурой Воскресенское. Метростанция - Шелковская. Облицовка стен - штукатурка с покраской (2018 г) цоколь искусственный камень под натуральный, со стороны крыльца сайдинг. Стадия готовности: меблирован. Цоколь: комната отдыха с джакузи 23 кв.м, сауна 4 кв.м, душевая с туалетом 4 кв.м, постирочная 12 кв.м, тренажерный зал 23 кв.м, топчанная 6 кв.м. 1-й этаж: тамбур 2 кв.м, прихожая-холл 13 кв.м, санузел 3 кв.м, кухня-гостиная 39 кв.м, спальня-кабинет 16 кв.м, климатическая 39 кв.м, крыльцо-балкон 16 кв.м. 2-ой этаж: спальня 20 кв.м с санузлом 10 кв.м, спальня 26 кв.м с санузлом 10 кв.м, спальня - кабинет 16 кв.м, холл 18 кв.м, балкон 9 кв.м. Описание внутренней отделки: качественная отделка: стены оклеены обоями, в с/у плитка, на полу цокольного и первого этажа плитка с подогревом, на втором этаже паркет - массив мербау, лестница деревянная на балдахин, потолок многоуровневый с покраской, все сантехника установлена импортная: коммуникации разводные, деревянные красное дерево Ветролоз. Инженерное обеспечение: котел Daikin, системы очистки воды Blandford ultra, nifrojet, кондиционеры Daikin в гостиной, столовой, климатной и 2х спальнях: установлена кодовая сигнализация Ademo. Мебель, оборудование: в доме кухня и встроенная техника: мебель в классическом стиле. Тип участка: с ландшафтом и деревьями. Благоустройство участка: на участке ландшафтный дизайн, есть дренаж: 36 серебряных елей более 6 м высотой, 2 канадские ели, взрослые шаровидные туи 3 шт, плакучий ива, клены. Сторожевой стороны подпорная стенка выложенная природным камнем. Газон. Множество дорожек из камня. Коммуникации: газ - есть, а/э - есть, водопровод - центральный, канализация - централизованная, охрана - .

Сотрудничем взаимовыгодно со всеми риэлторами.

Узнайте больше:
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 499 370-49-98, +7 499 370-39-06

Пожалуйста, оцените, что вы видели это объявление на ЦИАН.

Объект-аналог №2. Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/suburban/8794092/>

сегодня, 10:40 109 просмотров, 1 за сегодня

2-этажный дом, 300 м²

Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Ветеран СНТ. На карте
Калужское шоссе, 10 км от МКАД Варшавское шоссе, 14 км от МКАД

В избранное



Видео 22 фото

Общая 300 м² Участок 6 сот. Тип дома Кирпичный Этажей в доме 2

23 000 000 ₽ 76 667 руб/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 903 733-70-07

Пожалуйста, оцените, что вы видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после входа

РКО
Арсенал
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Еще 318 объектов

← → ↻ <https://www.cian.ru/sale/suburban/5794092/> 🔍 ☆ 📱 📧 🛒 🌐

22 фото

Общая: 300 м² Участок: 6 сот. Тип дома: Кирпичный Этажей в доме: 2

Уютный теплый дом: комфортный для проживания, 2-х этажный загородный дом рядом с поселком Воскресенское - где вся инфраструктура: магазины и т.д.; вокруг уважаемые соседи, на участке 6 сот. есть баня, закрытая беседка для дачного отдыха, гараж. В доме на 1-м этаже просторная кухня-столовая, гостиная с камином для отдыха, просторный совмещенный санузел с джакузи и выход в гараж; дополнительно детская игровая на цокольном этаже, на 2-м этаже размещены 2 спальни и рабочий кабинет/гостевая спальня. Лот 3458

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 903 733-70-07
Пожалуйста, обратите внимание: это объявление на ЦИАН

23 000 000 ₽ 75 667 ₽/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа
 +7 903 733-70-07
 Пожалуйста, обратите внимание: это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

PRO
Арсенал
Агентство недвижимости
На рынке с 1999 года
Еще 115 объектов

Объект-аналог №3. Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/suburban/187280527/>

← → ↻ <https://www.cian.ru/sale/suburban/187280527/> 🔍 ☆ 📱 📧 🛒 🌐

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа домов в Московской области > Воскресенское поселение > Варшавское шоссе > Калужское шоссе > НАО (Новомосковский) > Воскресенское

вчера, 12:01 184 просмотра, 1 за сегодня

3-этажный коттедж, 500 м²
в коттеджном поселке «Калужские усадьбы»
Москва, НАО (Новомосковский), Воскресенское поселение, Городище деревня На карте
Калужское шоссе, 8 км от МКАД Варшавское шоссе, 16 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться

21 фото

Продается отличный трехэтажный дом в 9 км от МКАД по Калужскому шоссе, в живописном месте, окруженный лесом. Дом со всеми коммуникациями, 6 спален. В цокольном этаже есть оборудованная комната для помощника по хозяйству. Дом расположен на тихой улице. Соседи, проживают постоянно. На въезде установлен шлагбаум. Прекрасная транспортная доступность по современной магистрали, возможность использования общественного транспорта до метро "Теплый стан" и метро "Бунинская аллея". В пешей доступности инфраструктура поселка "Воскресенское" - магазины, детские сад, школа, а также дом отдыха и медицинский центр УДП РФ. Рядом сосновый лес, пруд. Московская прописка. Подробности по телефону. Оперативный показ.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 903 231-05-65, +7 495 796-12-89
Пожалуйста, обратите внимание: это объявление на ЦИАН

30 000 000 ₽ 60 000 ₽/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 +7 903 231-05-65
 +7 495 796-12-89
 Пожалуйста, обратите внимание: это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

PRO
Мизль Офис на Юго-Западной
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Еще 22 объекта

Екатерина Потаникова
Нет отзывов

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 1 из 7

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 19.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
Лист № _____	Раздела 1
19.02.2019 № 99/2019/245927145	Всего листов раздела 1: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
77:17:0130202	77:17:0130202:282
Номер кадастрового квартала:	
77:17:0130202	
Дата присвоения кадастрового номера:	
06.05.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	
Условный номер: 50:21:04-00049-001:0000, Инвентарный номер: 7059	
Адрес:	
г.Москва, п.Воскресенское, д.Городище, ул. Садовая, д.27	
Площадь, м²:	
399.6	
Назначение:	
Жилой дом	
Наименование:	
жилой дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	
2, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:	
данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	
данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	
данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	
8682988.32	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
М.П.	
ФГИС ЕГРН	
подпись	
инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 2 из 7

Раздел 1

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

На основании запроса от 19.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.02.2019	№ 99/2019/245927145			
Кадастровый номер:		77:17:0130202:282		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			данные отсутствуют	
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:			данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:				

https://rosreestr.ru/wps/pa_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.importal.spring.portlet.handler.BeanNa... 19.02.2019

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 3 из 7

В кадастре недвижимости обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77:17:0130202:282 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 77:17:0130202:10 присвоен статус «Архивный». Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. 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:	"АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ДЕРЖАВА" ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО" ИНН 7729003482		
Государственный регистратор			
полное наименование должности			ФГИС ЕГРН
			подпись
			инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 4 из 7

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

Раздел 2

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
19.02.2019	№ 99/2019/245927145		
Кадастровый номер: 77:17:0130202:282			
1. Правообладатель (правообладатели):			
1.1. Потапов Петр Владимирович			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
2.1. Собственность, № 50-01.21-2.1998-56.1 от 02.07.1998			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 22.07.2013 по 15.09.2017			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Акционерный коммерческий банк "Держава" публичное акционерное общество, ИНН: 7729003482			
основание государственной регистрации:			
Договор последующей ипотеки от 03.07.2013 № ДИ-КИОР-Л-073/11-4, дата регистрации 22.07.2013, № 77-77/17/11/2013-271			
вид:			
Ипотека, весь объект			
дата государственной регистрации:			
03.11.2015			
номер государственной регистрации:			
77-77/017-77/017/041/2015-763/1			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 03.11.2015 по 13.01.2018			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Фонд содействия кредитованию малого бизнеса Москвы, ИНН: 7709664188			
основание государственной регистрации:			
Договор поручительства от 22.09.2011 № 573/09-11/К/БД;			
Договор последующей ипотеки от 15.07.2015;			
Дополнительное соглашение к договору поручительства № 579/09-11/К/БД от 22 сентября 2011 года от 13.07.2015			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

https://rosreestr.ru/wps/pa_fcclpgurCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa... 19.02.2019

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 6 из 7

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
19.02.2019	№ 99/2019/245927145		
Кадастровый номер:		77:17:0130202:282	
вид:		Ипотека, весь объект	
дата государственной регистрации:		20.10.2015	
номер государственной регистрации:		77-77/017-77/017/041/2015-517/1	
3.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 20.10.2015 по 15.09.2017	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Фонд содействия кредитованию малого бизнеса Москвы, ИНН: 7709664188	
основание государственной регистрации:		Договор последующей ипотеки от 15.07.2015	
вид:		Ипотека, весь объект	
дата государственной регистрации:		08.05.2013	
номер государственной регистрации:		77-77-17/063/2013-965	
3.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 08.05.2013 по 15.09.2017	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерный коммерческий банк "Держава" публичное акционерное общество, ИНН: 7729003482	
основание государственной регистрации:		Договор ипотеки от 02.04.2013 №ДИ-КЮР-Д-019/13-1, дата регистрации 08.05.2013, №77-77-17/063/2013-965	
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:	данные отсутствуют		
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:	Удалены правопритязания на данный объект недвижимого имущества. Удалены правопритязания на данный объект недвижимого имущества.		
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	

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 8

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 19.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
19.02.2019	№ 99/2019/245929045		
Кадастровый номер:		50:21:0130202:255	

Номер кадастрового квартала:	77:17:0130202
Дата присвоения кадастрового номера:	04.09.2000
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 50-21-4-32н-17 (У50:21:13 02 02:0046)
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Воскресенское, д. Городище, дом 17
Площадь:	1370 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5327272.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	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:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 8

Раздел 1

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

Земельный участок			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
19.02.2019	№ 99/2019/245929045		
Кадастровый номер:		50:21:0130202:255	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	ИЖС
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, итерной 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

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 8

Раздел 1

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
19.02.2019 № 99/2019/245929045		
Кадастровый номер: <u>50:21:0130202:255</u>		
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, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.2 отсутствуют. 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:		

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 5 из 8

"АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ДЕРЖАВА" ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО" ИНН 7729003482			
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 6 из 8

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

Раздел 2

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
19.02.2019	№ 99/2019/245929045		
Кадастровый номер:		50:21:0130202:255	
1. Правообладатель (правообладатели):			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 7 из 8

Земельный участок		
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
19.02.2019	№ 99/2019/245929045	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер:		50:21:0130202:255

вид:

Ипотека, весь объект

дата государственной регистрации:

20.10.2015

номер государственной регистрации:

77-77/017-77/017/034/2015-292/1

3.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

с 20.10.2015 по 15.09.2017

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Фонд содействия кредитованию малого бизнеса Москвы, ИНН: 7709664188

основание государственной регистрации:

Договор последующей ипотеки от 15.07.2015

вид:

Ипотека, весь объект

дата государственной регистрации:

03.11.2015

номер государственной регистрации:

77-77/017-77/017/041/2015-761/1

3.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

с 03.11.2015 по 13.01.2018

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Фонд содействия кредитованию малого бизнеса Москвы, ИНН: 7709664188

основание государственной регистрации:

Договор поручительства от 22.09.2011 №573/09-11/К/БД.

Договор последующей ипотеки от 15.07.2015

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:	данные отсутствуют
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:	Удалены правопритязания на данный объект недвижимого имущества. Удалены правопритязания на данный объект недвижимого имущества.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.		

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 8 из 8

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.

М.П.

Документы оценщика

Настоящим сообщаем о соответствии ООО «АВЕРТА ГРУПП» требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в отношении количества оценщиков в штате оценочной компании.

ФИО специалиста-оценщика	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Денисюк Елена Евгеньевна (Оценщик 1 категории, квалификация судебный эксперт)	- НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, от 19.02.2003г.;
	- НОУ ДПО «Институт профессионального образования», г. Москва Свидетельство о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2013 г. №0036/2013
	- Волгоградский государственный технический университет Диплом о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2018 г., Д.ДПО №001928
	- Диплом о профессиональной переподготовке эксперта СРО (2016),
	- Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1058 от 06.04.2018г.
	- Член экспертного совета НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №0017 от 15.06.2018г.
Коновалова Ирина Михайловна (Оценщик)	- Страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование». Страховой полис: №V51277-0000248, дата выдачи 27 марта 2018г, срок действия полиса с 25.04.2018г. по 24.04.2019г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.
	- Квалификационный аттестат №008965-3 от 04 апреля 2018 г. по направлению «Оценка бизнеса»
	- Квалификационный аттестат №001467-1 от 20 октября 2017 г. по направлению «Оценка недвижимости»
	- Стаж работы в оценочной деятельности 16 лет.
	- Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Российский государственный социальный университет», Москва Диплом о высшем образовании специальность «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности», К № 47650, 2011 г.
	- Член СРО «СФСО», регистрационный номер 192 от 27.10.2016 г.
	- Страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование» Полис № V51277-0000268 от 23 июля 2018 г.;
	Срок действия: 21.08.2018 по 20.08.2019 г.;
	Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей (тридцать миллионов рублей).
	- Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №014525-2 от 31.08.2018 г.
	- Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №011835-1 от 10.05.2018 г.
	Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

/Шаров А.А./



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Компания АВЕРТА"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Компания АВЕРТА"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

12 июля 2010 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1	1	0	7	7	4	6	5	5	2	1	9	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Главный государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве



Мочалкина Л. Н.

(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №013666308

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВЕРТА ГРУПП"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	0	7	7	4	6	5	5	2	1	9	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 12.03.2018
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой
службы № 6 по г. Москве

7	7	0	6
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

7	7	1	3	7	1	0	6	7	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	6	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Главный государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве



А. А. Барбин

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



ДОГОВОР (ПОЛИС)
обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-0000247

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «27» марта 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее – Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 Наименование филиала, адрес месторасположения филиала, телефон
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «АВЕРТА ГРУПП» Полное наименование организации в ОИО филиала
ЛИЦО, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА	ООО «АВЕРТА ГРУПП» Полное наименование организации Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: ☒ рыночной стоимости объекта оценки; ☒ инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; ☒ иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Условия признания факта наступления страхового случая: в соответствии с п. 4.4. Правил страхования. Исключения: в соответствии с п.п. 4.7.- 4.9. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек. Цифрами и прописью
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек. Цифрами и прописью
ФРАНШИЗА	Не установлена. Цифрами и прописью
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	35 000,00 (Тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек. Цифрами и прописью Страховая премия уплачивается единовременно, в срок до «12» апреля 2018г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «15» апреля 2018г. по «14» апреля 2019г. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «27» марта 2018г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«27» марта 2018г. город Москва.

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «АВЕРТА ГРУПП»
Место нахождения	Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000	Место нахождения	118180, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЯКИМАНКА Б., ДОМ 31, ЭТАЖ 3 ПОМ I
Почтовый адрес:	Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000	Почтовый адрес:	118180, РФ, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д.31, офис 322
ИНН	7702263726	ИНН	7713710870
БИК	044525187	БИК	044526256
Расчетный счет	40701810400059000009	Расчетный счет	40702810467870000048
Банк	Банк ВТБ (ПАО) г. Москва	Банк	ПАО РОСБАНК
Кор. счет	30101810700900000187	Кор. счет	30101810000000000000
Представитель Страховщика	Морозов А. А. ФИО	Представитель Страхователя	Шаров А. А. ФИО
На основании	Доверенности №842/17 от 01.03.2018г. Указать № доверенности или иного документа	Один экземпляр настоящего Договора и Правила страхования получил Уполномоченный Страхователя, изложенные в Договоре и Правила страхования, разъяснены и приняты.	

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ V51277-0000248**

Настоящий Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «27» марта 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 Наименование филиала, адрес местонахождения филиала, телефон
СТРАХОВАТЕЛЬ	Денисюк Елена Евгеньевна Полное наименование организации / ФИО физ. лица
ОЦЕНЩИК, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА	☒ Страхователь Денисюк Елена Евгеньевна ФИО Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Оценщик, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя (Оценщика), связанные с риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам, при определении: ☒ рыночной стоимости объекта оценки; ☒ ликвидационной / инвестиционной стоимости объекта оценки; ☒ кадастровой стоимости объекта оценки; ☒ иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Условия признания факта наступления страхового случая: в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключения: в соответствии с п.п. 4.7.- 4.9. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с оценщиком, и (или) третье лицо, которому может быть причинен ущерб (имущественный вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования, заказчик / третье лицо выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. Цифрами и прописью
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. Цифрами и прописью
ФРАНШИЗА	Не установлена. Цифрами и прописью
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	12 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек. Цифрами и прописью Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «20» апреля 2018г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «25» апреля 2018г. по «24» апреля 2019г. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«27» марта 2018г. город Москва

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	Денисюк Елена Евгеньевна
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	г. Москва, Кочновский пр-зд, д. 4, корп. 1, кв 296
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес:	г. Москва, Кочновский пр-зд, д. 4, корп. 1, кв 296
ИНН	7702263726	Паспорт серия	4502
БИК	044525187	номер	899879
Расчетный счет	40701810400060000009	Выдан	ОВД «Академический» г. Москвы
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Дата выдачи	27.04.2002г.
Кор. счет	30101810700000000187		
Представитель Страховщика	 Морозов А. А.	Представитель Страхователя	 Денисюк Е. Е.
На основании	доверенности № 842/17 от 01.12.2017г.		

Один экземпляр настоящего Договора и Правила страхования получил. Условия страхования, изложенные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены и понятны.

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

Выписка № 13502
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Денисюк Елены Евгеньевны

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

о том, что

Денисюк Елена Евгеньевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 06.04.2018 г. за регистрационным № 1058
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09.04.2018 г.

Дата составления выписки 09.04.2018 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»



Шевцова И.А.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 06/2003



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 323174

Настоящий диплом выдан _____
(фамилия, имя, отчество)

Евгению Евгеньевичу Денисюку

в том, что он(а) с 16-го ноября 2001 г. по 19-го февраля 2003 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) _____
(наименование образовательного учреждения)

Институте профессиональной оценки

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование программы профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19-го февраля 2003 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Денисюку
(фамилия, имя, отчество)

Евгению Евгеньевичу

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(наименование)

стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии _____
Ректор (директор) В. В. Водопьянов

Город Москва год 2003

МЮ-Генштаб-1955



ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Денисюк Евгению Евгеньевичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 11 апреля 2013 г. по 22 августа 2013 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) ЧОУ ДПО ЧПО (наименование
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
по программе (наименование программы)
в объеме 48 часов (количество часов)
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Будущая инженер</u>	<u>48</u>	<u>хорошо</u>
<u>Интеграция работы</u>	<u>4</u>	



Прошел(а) стажировку в (на) _____ (наименование предприятия)
Выполнил(а) итоговую работу на тему _____ (наименование темы)
Город Можайск год 2013
М.П. _____
Директор (директор) _____
Секретарь _____

Свидетельство является документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0036/2013

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Денисюк
Елена Евгеньевна**

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Паспорт выдан: ОВД "Академический гор. Москвы, к/п 772-091

Свидетельство № 1058

Дата выдачи: 06 апреля 2018 г.

Зарегистрирован: г. Москва, Кочновский проезд, д. 4, корп. 1, кв. 296

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.



«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

