



ОТЧЕТ №658-12638/2018-О

об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества (жилого дома)
общей площадью 332,3 кв. м.,
расположенного по адресу: Московская
область, Одинцовский район, дер.
Губкино, д. 92, с земельным участком
площадью 1200,0 кв. м., расположенного
по адресу: Московская область,
Одинцовский район, Мамоновский с.о.,
дер. Губкино, уч. 22 по состоянию на 26
марта 2018 г.

ЗАКАЗЧИК: Лахова Юлия Геннадьевна

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ: 29 марта 2018 г.

МОСКВА
Март 2018 г.



г-же Лаховой Ю.Г.

Уважаемая Юлия Геннадьевна!

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором №658-12638/2018-О от 26 марта 2018 г. между Лаховой Ю.Г. и ООО «ОБИКС» произвело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества - жилого дома общей площадью 332,3 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, дер. Губкино, д. 92 с земельным участком, площадью 1200,0 кв.м., расположенным по адресу: Московская область, Одинцовский район, Мамоновский с.о., дер. Губкино, уч. 22.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 26 марта 2018 г. округленно, составляет:

24 033 000,00 (двадцать четыре миллиона тридцать три тысячи рублей)

В том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, (округленно), руб.
Жилой дом общей площадью 332,3 кв. м.	16 979 000
Земельный участок общей площадью 1200,0 кв. м.	7 054 000
Итого:	24 033 000

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

В прилагаемом Отчёте об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

В соответствии с п. 26 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценка произведена в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 25.09.14 г. №611, ФСО №9 «Оценка для целей залога» утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 01.06.15 г. №327, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО».

Обращаем внимание, что данное письмо не является непосредственно отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет приведен далее.

Генеральный директор

29 марта 2018 г.

Слуцкий Д.Е.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ И ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ.....	6
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	6
2.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ	7
2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
2.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	8
3. КОЛИЧЕСТВЕННОЕ И КАЧЕСТВЕННОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ И ОДИНЦОВСКОГО РАЙОНА	12
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	15
5. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. ПО ИТОГАМ 2017.	16
6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	21
6.1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	21
6.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
6.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	25
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	26
7.1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	27
7.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	39
7.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ (ЖИЛОГО ДОМА).....	48
7.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	49
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	50
9. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	57
11. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:	58
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	67

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Отчет №658-12638/2018-О от 29 марта 2018 г.

г. Москва

Описание дома	Тип помещения:		Кол-во комнат		Количество этажей		Общая площадь, кв.м.		Жилая площадь, кв.м		Наличие неутвержденной перепланировки	
	Жилой дом		2		2		332,3		240,5		Нет	
	Тип/серия дома		Этажность		Год постройки		Год проведения капитального ремонта		Физический износ дома %			
	Пеноблоки		2		2006		-		По расчетам оценщика 13%			
Адрес дома	Субъект РФ		Район		Населенный пункт				Улица, № дома, (доп. информация для идентификации при наличии)			
	Московская область		Одинцовский район		дер. Губкино				д. 92			
Описание земельного участка	Категория земель		Площадь кв.м.		Разрешенное использование		Наличие обременений		Характер обременений		Кадастровый номер	
	Земли населенных пунктов		1200		Для индивидуального жилищного строительства		Нет		Нет		50:20:0020401:0006	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ		Район		Населенный пункт				Улица, № дома, (доп. информация для идентификации при наличии)			
	Московская область		Одинцовский район		Мамоновский с.о., дер. Губкино				уч. 22			
Цель оценки	Определение рыночной/ликвидационной стоимости имущества для обеспечения залога											
Заказчик оценки	Лахова Юлия Геннадьевна, 14.07.1964г., паспорт 4612 № 796131, выдан ТП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово 21.08.2012, код подразделения 500-104											
Основание оценки	Договор №658-12638/2018-О от 26 марта 2018 г.											
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для целей ипотечной сделки. Отчет об оценке не может применяться для иных целей											
Исполнитель оценки	Форма	Наименование/ Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН		Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица				
	ООО	ОБИКС		125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8, стр. 1 тел. (495) 380-11-38, (495) 411-22-14		№1057746429696 дата присвоения 15 марта 2005 г.		Наименование страховой компании САО «ВСК», страховой полис №170F0B40R4260, страховая сумма 100 000 000 рублей, срок действия полиса с 02 сентября 2017 г. по 01 сентября 2018 г.				
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)		Номер в реестре членов СРОО		Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:						
						о членстве в СРОО		полиса обязательного страхования гражданской ответственности			о получении профессиональных знаний	

Фурикевич (Ларина) Виктория Альбертовна, паспорт серия4516 №962514 выдан 18.01.2017 Отделом УФМС России по гор. Москве по району Перово	5	1938	НП «АРМО»	Свидетельство № 2880-12 от 25 сентября 2012 г	Страховое акционерное общество «ВСК», полис № 170F0B40R4155, от 15.08.2017 г., сроком действия с 01 сентября 2017 г. по 31 августа 2018 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.	Диплом КО № 41710 "Оценка собственности", выдан 26.06.2012 Автономной некоммерческой Образовательной организацией высшего профессионального образования «Институт экономики и антикризисного управления»
Даты	Осмotra объекта				Оценки	Составления отчета
	26 марта 2018 г.				26 марта 2018 г.	29 марта 2018 г.
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)				Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	Жилой дом – 16 979 000 Земельный участок – 7 054 000				обоснованно не проводилась	обоснованно не проводилась
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)				Ликвидационная стоимость (в рублях)	
	Жилой дом – 16 979 000 (шестнадцать миллионов девятьсот семьдесят девять тысяч рублей)				Жилой дом – 11 885 000 (одиннадцать миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч рублей)	
	Земельный участок – 7 054 000 (семь миллионов пятьдесят четыре тысячи рублей)				Земельный участок – 4 938 000 (четыре миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч рублей)	

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик Фурик Фурикевич В.А.

Отчет утвердил генеральный директор Слуцкий Д.Е.



2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ И ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ

Тип оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество - жилой дом общей площадью 332,3 кв.м. с земельным участком площадью 1200,0
Месторасположение дома:	Московская область, Одинцовский район, дер. Губкино, д. 92
Месторасположение ЗУ:	Московская область, Одинцовский район, Мамоновский с.о., дер. Губкино, уч. 22
Имущественные права на объект оценки:	Собственность
Существующие ограничения права:	Нет
Правообладатели оцениваемого имущества:	Лахова Юлия Геннадьевна, 26.12.1975 г., паспорт 4612 № 796131, выдан ТП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово 21.08.2012, код подразделения 500-104
Вид определяемой стоимости:	Рыночная и ликвидационная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки для обеспечения залога
Период проведения оценки:	26 марта 2018 г.– 29 марта 2018 г.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	26 марта 2018 г.
Основание для оказания услуг:	Договор №658-12638/2018-О от 26 марта 2018 г.
Общая площадь дома:	332,3 кв.м.
Общая площадь земельного участка:	1200,0 кв.м.
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	Федеральные стандарты №1, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; Федеральные стандарты №2, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; Федеральные стандарты №3, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; Федеральные стандарты №7, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; Федеральные стандарты №9, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327; Стандарты оценки, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	Жилой дом - 16 979 000 рублей Земельный участок – 7 054 000 рублей
Рыночная стоимость	Жилой дом - 16 979 000 рублей Земельный участок – 7 054 000 рублей
Ликвидационная стоимость	Жилой дом – 11 885 000 рублей Земельный участок – 4 938 000 рублей

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

ФИО, документ, удостоверяющий личность	Лахова Юлия Геннадьевна, 26.12.1975 г., паспорт 4612 № 796131, выдан ТП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово 21.08.2012, код подразделения 500-104
Адрес местонахождения(прописки)	Московская область, Одинцовский р-н, дер. Губкино, д. 92

2.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» в лице генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича.
Юридический адрес	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
Почтовый адрес	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
ОГРН	№ 1057746429696 дата присвоения 15 марта 2005 года
Банковские реквизиты	ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 40702810203000370774, Банк АКБ «РосЕвроБанк», к/с 30101810800000000777, БИК 044585777
Контактные телефоны	телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14
e-mail	info@obiks.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Наименование страховой компании САО «ВСК», страховой полис №170F0B40R4260, страховая сумма 100 000 000 рублей, срок действия полиса с 02 сентября 2017 г. по 01 сентября 2018 г.

2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Фурикевич (Ларина) Виктория Альбертовна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом КО № 41710 "Оценка собственности", выдан 26.06.2012 Автономной некоммерческой образовательной организацией высшего профессионального образования «Институт экономики и антикризисного управления»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство № 2880-12 от 25 сентября 2012 г
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховое акционерное общество «ВСК», полис № 170F0B40R4155, от 15.08.2017 г., сроком действия с 01 сентября 2017 г. по 31 августа 2018 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2012г.

2.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих ограничительных условий и допущений:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме, оговоренных в отчете.
3. Оценщик не производил обмер комнат, лоджии и др. полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчете.
8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, предназначено для обеспечения залога в имущественном споре в соответствии с целями, указанными в Договоре и в Отчете.
10. В соответствии с ФСО №7 от 25.09.14 г. №611 и ФСО №9 от 01.06.15 г. №327 фотографии объекта оценки были предоставлены заказчиком.

3. КОЛИЧЕСТВЕННОЕ И КАЧЕСТВЕННОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценке подлежит право собственности на объект недвижимости, представляющий собой недвижимое имущество - жилой дом общей площадью 332,3 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, дер. Губкино, д. 92 с земельным участком площадью 1200,0 кв.м., расположенным по адресу: Московская область, Одинцовский район, Мамоновский с.о., дер. Губкино, уч. 22, на расстоянии около 9 км от МКАД по Минскому шоссе.

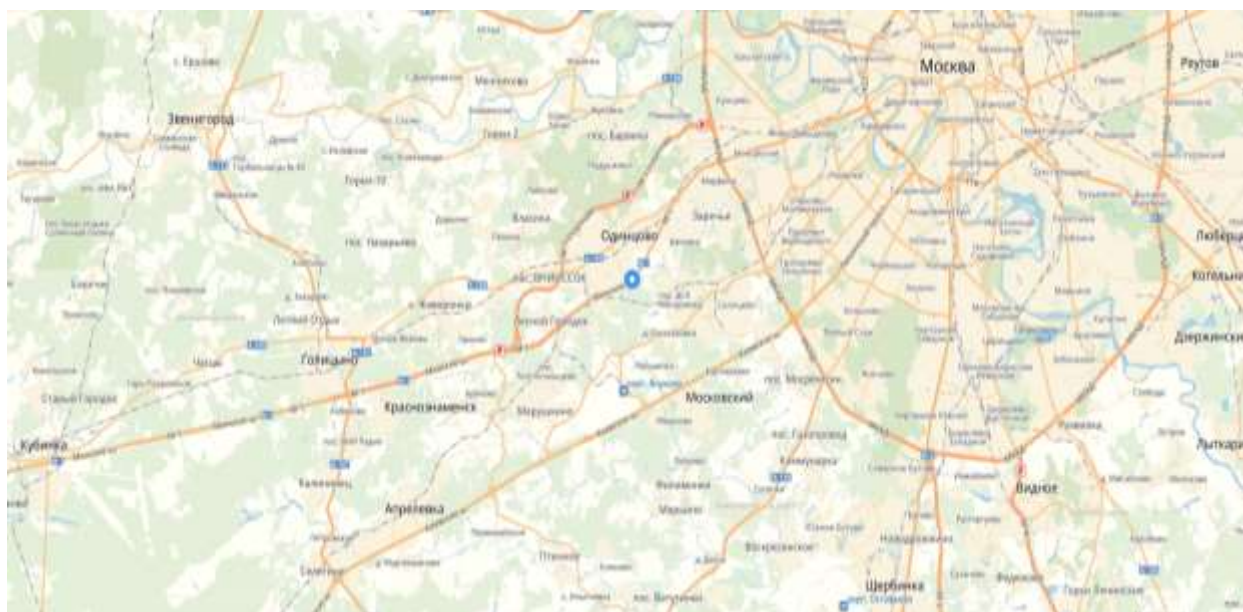


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте

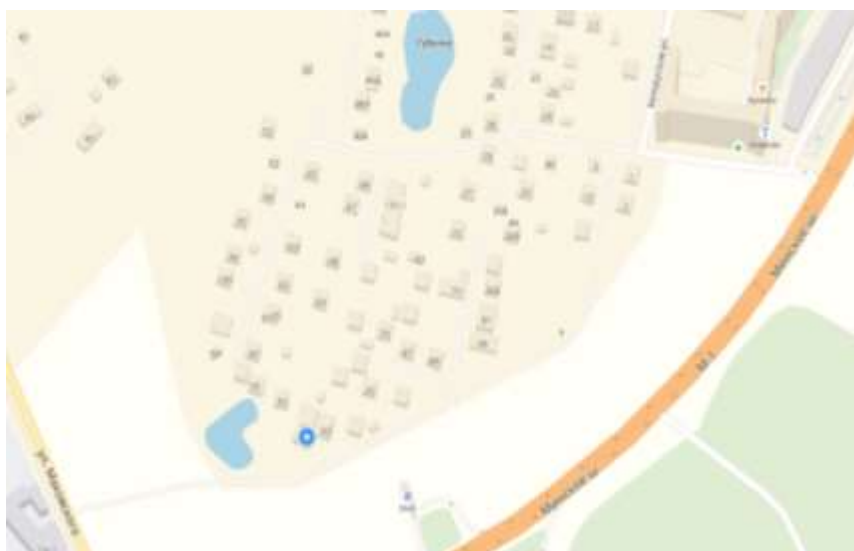


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки на карте

Таблица 3.1. Характеристика жилого дома

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Московская область, Одинцовский район, дер. Губкино, д. 92
Общая площадь, кв. м.	332,3
Этажность	2
Состояние элементов отделки	Без отделки
Вид права	Собственность
Правообладатель	Лахова Юлия Геннадьевна, 26.12.1975 г., паспорт 4612 № 796131, выдан ТП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово 21.08.2012, код подразделения 500-104
Правоустанавливающие / правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права от 06.09.2013 г.
Водопровод	Центральный
Отопление	Центральное
Газоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Есть
Канализация	Центральная
Состояние сантехнического оборудования	Установлено исправное сантехническое оборудование
Состояние крыши	Исправное
Состояние дверей и окон	Исправное
Состояние конструктивных элементов и инженерных систем	Дефекты конструктивных систем и инженерного оборудования отсутствуют, дом не является ветхим и не находится в аварийном состоянии
Степень ликвидности	Средняя
Материал стен	Пеноблоки
Материал перекрытий	Железобетонные
Тип фундамента	Сваи, ростверк
Наличие перепланировки	Нет
Соответствие поэтажному плану БТИ	Соответствует
Дополнительная существенная информация	В доме возведены межкомнатные перегородки, что не является перепланировкой, так как дом имеет свободную планировку.
Год постройки	2006
Фактический возраст здания, лет	13
Срок службы, лет	100
Остаточный срок службы, лет	87

Физический износ (с учетом срока амортизации, по данным оценочной компании), %	Физический износ, рассчитанный оценщиком, составляет 13% Физический износ здания рассчитывался методом срока жизни. В рамках данного метода физический износ рассчитывается по следующей формуле: $I (\%) = \frac{ЭВ}{ЭЖ} \times 100$, где, ЭВ – эффективный возраст определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. ЭЖ – типичный срок экономической жизни объект. Типичный срок экономической жизни здания определялся по методике Кузина Н.Я. 1 Расчет: $(2018 - 2006) / 100 \times 100 = 13\%$
--	--

Источник: информация, предоставленная заказчиком

Таблица 3.2. Характеристика земельных участков

Описание	Земельный участок площадью 1200,0 кв. м.
Адрес	Московская область, Одинцовский район, Мамоновский с.о., дер. Губкино, уч. 22
Вид права	Собственность
Правообладатель	Лахова Юлия Геннадьевна, 26.12.1975 г., паспорт 4612 № 796131, ТП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово 21.08.2012, код подразделения 500-104
Категория земель	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для малоэтажного жилищного строительства
Площадь, кв. м	1200,0
Правоустанавливающие / правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.05.2012 г.
Сведения о существующих ограничениях / обременениях	Нет
Кадастровый номер	50:20:0020401:0006
Транспортная доступность	Участок расположен на расстоянии 9 км от МКАД по Минскому шоссе
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошее
Близость к скоростным магистралям	Минское шоссе
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Хорошая, район с развитой инфраструктурой
Экологическая обстановка района	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Источник: информация интернет-страниц, информация, предоставленная заказчиком

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

3.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ И ОДИНЦОВСКОГО РАЙОНА

Общие сведения

Площадь Московской области – 46 тыс. км². Население Московской области составляет 6 644 тыс. чел. Московская область расположена в центре Европейской части России, между 54° и 57° северной широты и между 35° и 40° восточной долготы.

Московская область граничит на западе со Смоленской, на северо-западе и севере с Тверской, на северо-востоке с Ярославской, на востоке с Владимирской, на юго-востоке с Рязанской, на юге с Тульской, на юго-западе с Калужской областями. Административным центром Московской области является г. Москва.

На территории региона находится 39 районов, 76 городов, 109 поселков городского типа, 6 235 населенных пунктов. Наиболее плотно заселены районы, прилегающие к Москве: Красногорский, Химкинский, Раменский, Пушкинский, Балашихинский, Люберецкий.

Среди крупнейших городов Московской области можно назвать: Подольск - 200 тыс. жителей, Люберцы - 160 тыс., Мытищи - 155 тыс., Электросталь - 145 тыс.

В малых городах численность населения следующая: Верея - 5,2 тыс. жителей, Высоковск - 11,3 тыс., Дрезна - 12,8 тыс., Ожерелье - 13,3 тыс., и т. д.

Транспорт

Транспортная сеть Московской области имеет радиально-кольцевую структуру – радиальные полимагистралы сочетаются с кольцевыми транспортными путями, окружающими Москву.

Железные дороги общего пользования в Московской области имеют протяженность около 2 700 км. Плотность железных дорог 57 км на 1 014 км² – наибольшая в Российской Федерации. От Москвы расходятся 11 железнодорожных радиусов во всех направлениях. Они соединяются на расстоянии 50–100 км от Москвы большим железнодорожным кольцом, которое на северо-востоке выходит за пределы области.

Автомобильные дороги общего пользования с твердым покрытием насчитывают в Московской области около 14 тыс. км, около 300 км на 1 014 км² – второе место по плотности автодорог среди регионов Российской Федерации после Калининградской области. От Москвы расходятся 10 радиальных автомагистралей, которые связываются кольцевыми автодорогами: Московской кольцевой автомобильной дорогой, являющейся на большом протяжении границей между Москвой и Московской областью; Первым бетонным кольцом – на расстоянии 30-50 км от Москвы; Вторым бетонным кольцом – на расстоянии 80 – 100 км от Москвы (на юго-западе и на северо-востоке области эта автодорога выходит за ее границы).

Хорошо развит на территории области трубопроводный транспорт, проходят нефтепроводы к Москве от Рязани и Ярославля, а также кольцевой распределительный газопровод вокруг Москвы, в который «вливаются» газопроводы от всех основных газодобывающих районов страны.

Огромное значение для Москвы и России в целом имеют аэропорты на территории Московской области. Через них осуществляется большая часть воздушных перевозок пассажиров между Россией и зарубежными странами, между Москвой и отдаленными регионами Российской Федерации. Международные аэропорты – Шереметьево-2, Внуково и Домодедово. Внутрироссийские аэропорты – Шереметьево-1 и Быково. Крупнейшим грузовым аэропортом страны является военный аэродром Чкаловский.

Экологическая ситуация

Экологическая ситуация в Московской области отличается большой напряженностью. Связано это с высокой концентрацией населения, промышленных и сельскохозяйственных предприятий, транспортных сетей при недостаточной мощности очистных сооружений. Природная среда наиболее нарушена в прилегающих к Москве районах области, а также в промышленных районах на периферии (Коломенском, Орехово-Зуевском, Серпуховском, Воскресенском и др.).

В естественные водоемы и водотоки сбрасывается неочищенными около 30% сточных вод, в некоторых городах и районах – 100%, без очистки выбрасывается 15% выбросов в атмосферу. Загрязненные стоки в водные объекты поступают в основном из канализационных систем населенных пунктов, в атмосферу – от предприятий электроэнергетики (Люберецкой ТЭЦ, Каширской и Шатурской ГРЭС).

Большую экологическую опасность представляют собой крупные животноводческие предприятия (свинокомплексы и птицефабрики), полигоны захоронения бытовых и промышленных отходов (такие полигоны имеются в Балашихинском, Химкинском и других прилегающих к Москве районах). Около этих объектов наблюдается высокий уровень загрязнения почв.

Высокие уровни шумового загрязнения отмечаются вдоль основных транспортных магистралей, в районах аэропортов.

Истринский район — административно-территориальная единица (район) на северо-западе Московской области России. Ему соответствует муниципальное образование городской округ Истра, образованное в феврале-марте 2017 года путём реорганизации муниципального образования Истринский муниципальный район.

Административный центр — город Истра.

Площадь территории района составляет 126 897 га. Район граничит с городским округом Красногорск, Рузским городским округом, Солнечногорским, Клинским, Волоколамским и Одинцовским районами Московской области и с городским округом Восход.

Основная река — Истра.

12 июля 1929 года был образован Воскресенский район с центром в городе Воскресенске в составе Московского округа Московской области. В него вошли город Воскресенск, рабочий посёлок Дедовский и следующие сельсоветы упразднённого Воскресенского уезда Московской губернии:

из Еремеевской волости: Горковский, Духанинский, Еремеевский, Ивановоалексинский, Кашинский, Козино-Нефедьевский, Куртасовский, Лыткинский, Макрушинский, Максимовский, Манихинский, Надовражинский, Никольский, Павло-Лужецкий, Санниковский

из Лучинской волости: Бужаровский, Букаревский, Вельяминовский, Дубровский, Ефимоновский, Зенькинский, Иваново-Октябрьский, Искровский, Костровский, Лукинский, Лучинский, Никулинский, Петровский, Сычевский, Телепневский, Филатовский.

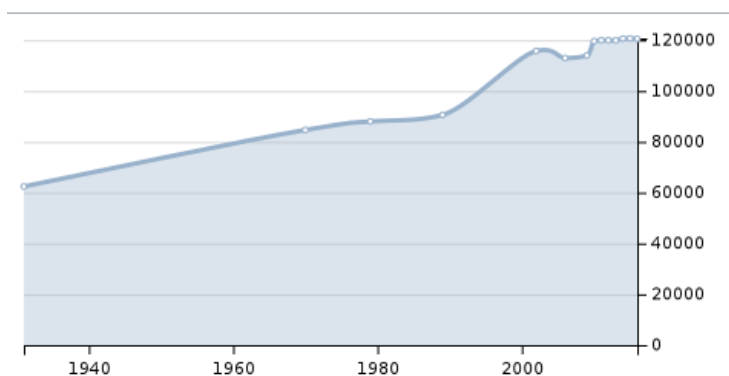
из Никольской волости: Львовский, Мансуровский, Пироговский

из Павловской волости: Аносинский, Бузлановский, Воронковский, Глуховский, Дмитровский, Захарковский, Ильинский, Исаковский, Красновидовский, Крюковский, Ленинский, Лешковский, Нахабинский, Николо-Урюпинский, Новоникольский, Павло-Слободский, Петровский, Покровский, Рождественский, Славковский, Талицкий, Юрьевский

из Пятницкой волости: Алехновский, Лечищевский, Синевский.

Динамика численности населения

Численность населения						
1931 ^[8]	1970 ^[9]	1979 ^[10]	1989 ^[11]	2002 ^[12]	2006 ^[13]	2009 ^[14]
62 434	↗84 677	↗88 000	↗90 572	↗115 753	↘112 973	↗113 960
2010 ^[15]	2011 ^[16]	2012 ^[17]	2013 ^[18]	2014 ^[19]	2015 ^[20]	2016 ^[3]
↗119 641	↗119 960	→119 960	↘119 882	↗120 619	↗120 703	↘120 526



4.АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, 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 максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Принимая во внимание нормы зонирования (участок земли нельзя использовать для организации промышленного производства), учитывая, что участок имеет хороший подъезд от шоссе, а также основываясь на копии предоставленных заказчиком документов, оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективное использование рассматриваемого имущества - его текущее использование.

5. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. ПО ИТОГАМ 2017.²

Об основных изменениях, произошедших в 2017 году на рынке загородной недвижимости, рассказали аналитики МИЭЛЬ-Загородная недвижимость. Один из основных трендов - переориентация массового спроса с популярных ранее земельных участков без подряда на сектор готовых домовладений. Так, по сравнению с 2016 годом доля домов в структуре спроса выросла на 7%, а доля УБП снизилась на 10%.

Структура спроса на загородную недвижимость по форматам

	дача	коттедж	таунхаус	участок
по итогам 2016 года	9%	40%	5%	47%
январь-сентябрь 2017 г.	12%	47%	4%	37%

По данным МИЭЛЬ-Загородная недвижимость

«Участки без подряда постепенно уступают лидерство загородным домам в Подмосковье и вряд ли вернут прежний высокий спрос со стороны покупателей, - считает исполнительный директор компании МИЭЛЬ-Загородная недвижимость Людмила Цветкова. - Основной причиной этого становится то, что купить готовый дом на рынке недвижимости Подмосковья сейчас объективно дешевле, чем построить его самостоятельно. Среди покупателей готовых домов растет доля граждан с ограниченным бюджетом, которые раньше обращали внимание в основном на участки без подряда. Предпосылки этой тенденции кроются в существенной экономии времени и усилий со стороны покупателей: если за те же деньги, что уйдут на самостоятельную постройку дома, можно купить готовый и качественный типовой продукт от застройщика, покупатель, несомненно, выберет второй вариант».

Кроме того, в коттеджных поселках Подмосковья, где реализуются готовые дома, застройщики создают единую современную среду со всей необходимой инфраструктурой, а этого сложно добиться при самостоятельном строительстве в уже сложившихся поселениях или покупке дома на вторичном рынке. Развитию тренда также поспособствовало расширение программ ипотеки и рассрочки в загородном сегменте. Почти каждый пятый загородный дом в Подмосковье (17%) приобретается с помощью ипотечного кредита. На приобретателей с «живыми» деньгами приходится не более 11% в общей структуре сделок. Наиболее многочисленная группа покупателей «загородки» (68%) – участники

² Источник информации: <http://www.pro-n.ru/analytics/1956.html>, <http://www.pro-n.ru/analytics/1954.html>, <https://www.gdeetotdom.ru/news/2042299-2017-10-09-zagorodnaya-nedvizhimost-v-podmoskove-osnovnyie-tendentsii-ryinka-v-2017/>

альтернативных сделок, в рамках которых граждане продают имеющуюся городскую квартиру и приобретают недвижимость в ЖК за городом.

«Загородный рынок стремится к демократизации. Загородный дом в Подмосковье, пригодный для круглогодичного проживания, перестает быть признаком высокодоходного класса и становится средством повышения качества жизни для многих граждан со средним и невысоким доходом, - отмечает эксперт. - Можно говорить о том, что начинает формироваться своеобразная «одноэтажная Россия». Это покупатели с небольшим бюджетом, но высокими современными требованиями к уровню жизни, которые ищут за городом не тишины и покоя, а комфорта и экологичной жизни в цивилизованных, приближенных к городским условиям».

Кроме того, покупатели видят в загородных домах объект эффективной инвестиции. Отсюда и основные изменения в структуре спроса. По словам аналитиков, снижение площади приобретаемых участков и домов вызвано тем, что покупатели не хотят платить за лишние метры. Также большое внимание современные покупатели уделяют эффективной планировке дома. «Стандартизация требований аудитории, при этом, позитивно влияет на развитие застройщиков: им легче достичь коммерческой эффективности при снижении издержек проектирования за счет стандартизированных масштабов домов, планировок, отделочных материалов. «Дом как самовыражение» теперь актуален только для тех, кто хочет строить сам, - считает Цветкова. - Сейчас спрос держится на четырех китах: дом должен быть привлекательным снаружи, логичным внутри и эффективным в содержании, а также ликвидным при последующей продаже. Стандартизированный, грамотно продуманный проект легче продать и на вторичном рынке. Таким образом, дом перестает быть сакральной покупкой на всю жизнь и становится одним из уровней комфорта современного покупателя».

В Департаменте загородной недвижимости ИНКОМ-Недвижимость проанализировали, как за прошедший год изменилось предложение на первичном рынке загородного жилья. В целом число поселков стало на 2% больше, чем в 2016 году, однако количество новых проектов продолжает снижаться: в 2017-м их было 67, что меньше на 17%, чем годом ранее, и на 43% - чем в 2014-м. При этом доля новых поселков, состоящих из участков без подряда (УБП), растет: в 2017 году она достигла 76%. Возможности девелоперов для создания конкурентоспособных проектов с застройкой истощены, и повлиять на ситуацию могут только глубинные изменения, отмечают специалисты.

Количество новых проектов

На данный момент на "загородке" Московского региона насчитывается 876 поселков, что на 2% больше, чем годом ранее, когда на рынке значилось 859 проектов. Однако небольшая положительная динамика - скорее ложный сигнал для оптимизма, ведь основной показатель здоровья рынка - темпы

выхода новых поселков - не демонстрирует рост. В 2017 году предложение пополнилось 67 проектами, при этом 76% от данного числа, т.е. 51 поселок, не имеют застройки.

Количество выводимых проектов сокращается не первый год: в 2016-м на рынок вышел 81 поселок (70% из которых - УБП), двумя и тремя годами ранее число новых проектов оказывалось равным - 118, только в 2015-м отсутствие застройки было зафиксировано в 71% из них, а в 2014-м - в 70%. В итоге за 3 года темпы появления новых поселков снизились на 43%.

"Вместе с уменьшением количества выходящих поселков сокращается и число новых УБП - даже при росте относительных показателей, - отмечает руководитель Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость Дмитрий Таганов. - А ведь большинство покупателей на массовом рынке располагают бюджетом 1-1,5 млн руб., в рамках которого, по сути, можно рассчитывать как раз на покупку земельного участка. А если участков, которые являются основой "загородки" еще с 2010-х годов, становится все меньше, можно говорить, что жизнь на рынке еле теплится".

Всего в предложении сейчас находится 65 631 загородный объект. В начале прошлого года этот показатель равнялся 69 354 лотам, т.е. был на 5% больше. На сегодняшний день УБП занимают 67% ассортимента против 64% годом ранее, малоэтажное строительство - 15% (18% в начале 2017-го). Таунхаусы и дуплексы составляют 11% предложения, коттеджи - 7%, за прошедший год эти показатели не изменились.

Остается стабильным и распределение загородного предложения по классам: как и годом ранее, безусловным лидером с 78% объектов здесь является экономкласс, за ним следует сегмент "комфорт" (15% лотов), к бизнес-классу относится 3% домовладений (4% в прошлом году), к высшим ценовым сегментам - 4% (3% в начале 2017-го).

"От года к году обновление предложения на "загородке" происходит все слабее, - констатирует Дмитрий Таганов. - На создание конкурентоспособного продукта у девелоперов часто не хватает средств, а братья за заведомо нерентабельные проекты они не видят смысла. На сегодняшнем рынке сформировался порочный замкнутый круг: инвестиций в новые проекты не хватает из-за низких продаж, а продаж мало, поскольку покупателям не из чего выбирать. Локомотивом роста могут стать только ощутимые социально-экономические изменения - лишь они способны вывести загородный рынок из комы".

Вторичная загородная недвижимость

Специалисты "МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости" проанализировали сделки по вторичной загородной недвижимости и выяснили, что наиболее популярное направление, как и годом ранее, - Киевское шоссе. Самый интересный для покупателей объект - коттедж в диапазоне от 7 до 15 млн рублей.

Самым популярным шоссе у покупателей загородной недвижимости вот уже несколько лет является Киевское. "Здесь удачно соединяются транспортная доступность, наличие неплохой инфраструктуры, экологичность, - рассказывает Александр Москатов, управляющий директор брокерского департамента "МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости". - На территории между Калужским и Киевским шоссе расположено множество самых разных коттеджных поселков на любой достаток и с любым набором опций. Среди них и давно сданные, обжитые места, и совсем новые. Также играет важную роль, что это Новая Москва, именно здесь очень активно развивается метро и другие виды общественного транспорта". В 2017 году, по данным операций "МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости", здесь было приобретено 11,5% всех объектов, а в 2016 - 13,3%. Почти 10% объектов в 2017 году купили на Новорижском шоссе и чуть больше 9% - на Ярославском. В 2016 году второе место по популярности у покупателей делили Новорижское и Каширское шоссе - по 9,7%. Третье место в 2016 году отошло к Ленинградскому направлению, где было приобретено около 9% всех объектов вторичного загородного рынка.

Как и годом ранее, большинство объектов приобретено на расстоянии до 35 км от МКАД. В прошедшем году в этом радиусе приобрели себе объект 67% покупателей, в 2016 - 73%. "На небольшом расстоянии от Москвы приобретают дома в основном те, кто намерен жить там постоянно, - делится наблюдениями Александр Москатов, - Интересно, что еще три года назад у большинства покупателей оставался плацдарм в Москве в виде квартиры. Сейчас же заметна иная тенденция - все чаще люди продают квартиру в Москве, чтобы купить дом. Правда, при этом для постоянного проживания чаще выбирают объект как можно ближе к столице и с максимальными удобствами, а также очень желательно, чтобы до него можно было добраться разными путями. Например, на электричке, автобусе, личным автомобилем". На большем расстоянии от Москвы люди покупают в основном дачи для сезонных выездов - такой выбор в 2017 году сделали около трети покупателей. "Сейчас при покупке дачи покупатели хотят получить максимальный комфорт за минимальные деньги, и именно объекты с таким сочетанием качеств продаются быстро и успешно", - обращает внимание Александр Москатов.

Структура сделок по бюджету и типу недвижимости остается неизменной второй год подряд, незначительно колеблются только цифры. Так, и в 2017, и в 2016 годах самый популярный объект - это коттедж ценой от 7 до 15 млн рублей. Они интересовали 18% покупателей в 2017 г. и 16% - в 2016 г. Немного выросла доля сделок с коттеджами до 7 млн рублей - в 2016 году 13% покупателей купили такой объект, а в 2017 - на 3 п.п. больше, то есть 16%. Почти вдвое сократилась в общей структуре сделок доля покупок коттеджей стоимостью 15-30 млн рублей, с 13% до 7%. А вот доля сделок в сегменте свыше 30 млн рублей остается неизменной и из года в год составляет стабильные 5%. "В целом на загородном рынке в 2017 году действовали тенденции, сходные с тенденциями столичного

вторичного рынка: в первую очередь, это увеличение числа сделок до 6 млн рублей и переход в экономкласс", - резюмирует Александр Москатов.

6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

6.1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Таблица 6.1. Градация ликвидности для жилой недвижимости:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Подходы к оценке: Значения подходов к оценке используются в настоящем отчете согласно определениям, указанным в Федеральном стандарте оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2006 г. N 256)

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом. Согласно Федеральному закону от 22.07.2008 г. № 141-ФЗ земельным участком является часть земной поверхности границы которой определены в соответствии с Федеральными законами.

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование.

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

Обладатели прав на земельные участки - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков при их совместном упоминании.

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

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

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: **хорошая** – в радиусе 1 км. от Объекта нет указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км. от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км. от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): **хорошая** – в радиусе 1 км. от Объекта есть не менее двух указанных

объектов; **средняя** – в радиусе 1 км. от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км. от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая- район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная- район с развитой инфраструктурой)

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка): Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная

Кадастровая стоимость определяется методами массовой оценки как рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки; такая стоимость, в частности, рассчитывается для целей налогообложения.

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

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

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

6.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включает в себя выполнение следующих работ:

1. Заключение с Заказчиком Договора об оценке.
2. Определение объекта оценки, цели оценки и даты определения стоимости.
3. Идентификация объекта оценки; установление количественных и качественных характеристик объекта оценки; анализ предоставленных документов.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки.
6. Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

6.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В процессе оценки оценщик принял решение отказаться от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

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

Затратный подход для оценки дома не применяется, так как нет возможности выделить затраты на возведение дома. В связи с этим оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки, например, можно сделать допущение, что он приобретается не как «объект для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Оценщик располагал информацией, полученной от Заказчика, что данный объект недвижимости будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, оценщик счёл целесообразным исключить доходный подход из своих расчётов.

По мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход в данных методических рекомендациях представлен: методом выделения, методом распределения, методом сравнения продаж.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Объект оценки представляет собой незастроенный земельный участок, в связи с этим данный метод не применялся.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Объект оценки представляет собой незастроенный земельный участок, в связи с этим данный метод не применялся.

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 земельным участком допускается использование цен предложения (спроса).

Так как Оценщик владеет информацией о предложениях в продажу аналогичных объектов, то применение метода сравнения продаж для оцениваемого объекта представляется возможным.

Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод сравнения продаж, как метод, наиболее полно учитывающий цель оценки и имеющуюся информацию об объекте оценки.

7.1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Выбор объектов-аналогов

В рамках настоящего подхода оценивался жилой дом общей площадью 332,3 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, дер. Губкино, д. 92 с земельным участком площадью 1200,0 кв.м., расположенным по адресу: Московская область, Одинцовский район, Мамоновский с.о., дер. Губкино, уч. 22. Передаваемое право – право собственности.

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей таких объектов в Общей долевой собственности не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложения, с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок загородной недвижимости Московской области, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «Инком-недвижимость», «Мизель-недвижимость» и др.; еженедельного журнала «Недвижимость и цены»; периодических изданий «Из рук в руки», «Квартира, дача, офис». При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

В целях оценки нами анализировалась большая совокупность предложений по продаже аналогичных объектов, расположенных в Московской области. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки. В данном Отчете оценщиками были выбраны в качестве аналогов пять объектов.

Источниками информации, использованными в отчёте, стали данные электронных и печатных изданий, в которых в режиме свободного доступа размещают сведения о публичных офертах.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

Таблица 7.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2			Аналог №3
Адрес	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Московская область, Одинцовский район, дер. Губкино, д. 92	Московская область, Одинцовский район, Губкино деревня	Московская область, Одинцовский район, Губкино деревня	Московская область, Одинцово, ул. Верхне- Пролетарская, 67	Московская область, Одинцово, Сосновая ул., мкр. 8	Московская область, Одинцовский район, Глазынино деревня, 64
Цена, руб.		https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/149839383/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/178741946/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/157788085/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/166150944/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/158596669/
Общая площадь, кв.м.		26 000 000,00	38 300 000,00	45 990 000,00	38 500 000,00	18 000 000,00
Цена, за 1 кв.м., руб.	332,3	330,0	470,0	440,0	300,0	180,0
Элемент сравнения						
<u>Передаваемые права на объект</u>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		78 787,88	81 489,36	104 522,73	128 333,33	100 000,00
<u>Финансовые условия</u>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		78 787,88	81 489,36	104 522,73	128 333,33	100 000,00
<u>Условия продажи</u>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		78 787,88	81 489,36	104 522,73	128 333,33	100 000,00
Поправка на торг						

Корректировка		-9,1%	-9,1%	-9,1%	-9,1%	-9,1%
Величина корректировки, руб.		-7 169,70	-7 415,53	-9 511,57	-11 678,33	-9 100,00
Скорректированная стоимость, руб.		71 618,18	74 073,83	95 011,16	116 655,00	90 900,00
<u>Дата продажи (предложения)</u>	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		71 618,18	74 073,83	95 011,16	116 655,00	90 900,00
<u>Местоположение</u>	9 км от МКАД по Минскому шоссе	9 км от МКАД по Минскому шоссе	9 км от МКАД по Минскому шоссе	9 км от МКАД по Минскому шоссе	9 км от МКАД по Минскому шоссе	9 км от МКАД по Минскому шоссе
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		71 618,18	74 073,83	95 011,16	116 655,00	90 900,00
<u>Назначение (разрешенное использование) земельного участка</u>	Для малоэтажного жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		71 618,18	74 073,83	95 011,16	116 655,00	90 900,00
<u>Площадь земельного участка, кв.м.</u>	1 200,0	1 400	1 000	1 400	1 300	1 000
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		71 618,18	74 073,83	95 011,16	116 655,00	90 900,00
<u>Коммуникации</u>	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации

Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		71 618,18	74 073,83	95 011,16	116 655,00	90 900,00
Тип дома	Пеноблок	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Величина корректировки, руб.		-8 594,18	-8 888,86	-11 401,34	-13 998,60	-10 908,00
Скорректированная стоимость		63 024,00	65 184,97	83 609,82	102 656,40	79 992,00
Общая площадь, кв.м.	332,3	330,0	470,0	440,0	300,0	180,0
Корректировка		0,0%	13,0%	13,0%	0,0%	-11,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	8 474,05	10 869,28	0,00	-8 799,12
Скорректированная стоимость, руб.		63 024,00	73 659,02	94 479,10	102 656,40	71 192,88
Год постройки	2006	2010ые	2010ые	2010ые	2010ые	2010ые
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		63 024,00	73 659,02	94 479,10	102 656,40	71 192,88
Отделка	Без ремонта	Экономичный	Экономичный	Комфортный	Комфортный	Комфортный
Величина корректировки, руб.		-6 895,00	-6 895,00	-10 318,00	-10 318,00	-10 318,00
Скорректированная стоимость, руб.		56 129,00	66 764,02	84 161,10	92 338,40	60 874,88
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		56 129,00	66 764,02	84 161,10	92 338,40	60 874,88

Общая чистая коррекция, руб./кв.м.	-22 658,88	-14 725,34	-20 361,63	-35 994,93	-39 125,12
в % от цены продажи	-28,76	-18,07	-19,48	-28,05	-39,13
Общая валовая коррекция, руб./кв.м.	22 658,88	31 673,44	42 100,19	35 994,93	39 125,12
в % от цены продажи	28,76	38,87	40,28	28,05	39,13
Весовой коэффициент	6,09	4,5	4,35	6,24	4,47
	0,237	0,175	0,170	0,243	0,174
Средняя стоимость 1 кв. м., руб.					72 324,12
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.					24 033 000,00
Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки, долл. США					57,1072
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, долл. США					420 840,10

Источник: Расчеты оценщика

Введение и обоснование корректировок

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок:

1. На передаваемые права;
2. На финансовые условия;
3. На условия продажи;
4. На торг;
5. На дату продажи (предложения);
6. На местоположение;
7. На категорию и разрешенное использование земельного участка;
8. На площадь земельного участка;
9. На подведенные коммуникации;
10. На общую площадь дома;
11. На качество отделки.
12. На состояние дома

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

1. Корректировка на передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объекта оценки равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности (владение, распоряжение и пользование).

2. Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

3. Корректировка на условия продажи

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

4. Корректировка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Корректировка на торг применялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2016. Том IV. Жилая недвижимость». Так как объект оценки является коттеджем, корректировка на торг была принята в размере -9,1%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,7%	5,7%	13,6%
2. Дома	8,5%	5,0%	12,1%
3. Таунхаусы	8,5%	5,0%	12,1%
4. Коттеджи	9,1%	5,3%	12,9%

5. Корректировка на дату продажи (предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

6. Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость для объектов недвижимости. При одинаковых

вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

В нашем случае объект оценки и все объекты-аналоги находятся в 9 км от МКАД по Минскому шоссе, следовательно, к ним корректировка по данному фактору не применялась.

7.Корректировка на категорию и назначение (разрешенное использование) земельного участка

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожее назначение и разрешенное использование земельного участка. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

8. Корректировка на площадь земельного участка

Размер площади земельного участка влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже земельного участка, тем дороже стоимость в расчете на 1 кв. м. общей площади объекта, по сравнению с аналогичным объектом, но меньшей площади земельного участка.

Корректировка на площадь земельного участка применялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2016. Том IV. Жилая недвижимость».

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м	Диапазон площадей объекта оценки, кв.м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1500-3000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3000-6000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6000-10000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
>10000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

9. Корректировка на коммуникации

Корректировка на коммуникации применялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2016. Том IV. Жилая недвижимость».

Таблица 69^{1,3}

Под ИЖС		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-14%	-16%	-10%	-27%	-22%	-24%	-34%
	Э	16%	0%	-2%	5%	-16%	-10%	-12%	-24%
	Г	19%	3%	0%	8%	-14%	-7%	-10%	-22%
	Остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-5%	-7%	0%	-20%	-14%	-16%	-27%
	Э, Г	38%	19%	16%	25%	0%	8%	5%	-10%
	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	8%	16%	-7%	0%	-2%	-16%
	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	11%	19%	-5%	3%	0%	-14%
	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	52%	31%	28%	38%	11%	19%	16%	0%

Объект оценки и все объекты аналоги имеют схожие проведенные или уже оплаченные коммуникации, в связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

10. На общую площадь дома

Корректировка на общую площадь дома применялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2016. Том IV. Жилая недвижимость».

2. Дома, 3. Танхаусы					
Площадь, кв.м		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00
4. Коттеджи					
Площадь, кв.м		аналог			
		100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	100-200	1,00	1,13	1,27	1,33
	200-400	0,89	1,00	1,13	1,18
	400-800	0,79	0,89	1,00	1,05
	≥800	0,75	0,85	0,95	1,00

11. Корректировка на качество отделки

Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Существуют разные типы ремонта жилой недвижимости. Анализ сети Интернет показал, что названия видов ремонта разнообразны, но по содержанию можно выделить следующие:

- **Косметический.** Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка и т.д. К такому виду ремонта можно отнести шпаклевку, смену обоев.
- **Экономичный.** При проведении такого ремонта осуществляется обработка стен, потолка, пола так, чтобы зрительно все казалось идеально ровным. Материалы используются недорогие.
- **Комфортный.** В данном случае используются качественные отделочные материалы, кроме того налаживаются системы коммуникации. Это могут быть и системы водоснабжения, кондиционирования, канализации. Происходит замена окон и дверей.
- **Элитный.** Технологически это самый сложный уровень с использованием высококачественных дорогих материалов. Обязательным при этом является привлечение специалиста – дизайнера. Этот вид ремонта применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работы по установке и монтажу этих материалов.

Ниже приведен пример расчета корректировки на тип ремонта с использованием ремонтных компаний, расположенных в крупнейших городах страны (Москва, Санкт-Петербург, Нижний Новгород, Новосибирск, Казань, Самара). В таблице приведены данные о стоимости ремонтных работ исходя из расчета за 1 кв.м.

Данные о стоимости ремонтных работ, руб./кв. м

Таблица 92

Стоимость ремонта, руб./ кв. м	Источник	Город	Среднее значение ³
Косметический ремонт			
2 000	http://diartnn.ru/service.html	Нижний Новгород	2 250
1 200	http://vashdom-nn.ru/otdelka/	Нижний Новгород	
3 000	http://www.remengine.ru/remont-odnokomnatnoj-kvartiry.html	Москва	
2 500	http://homemck.ru/stoimost-remonta-kvartiryi-za-1-kv-m.html	Москва	
2 700	http://the-refresh.ru/remont_kvartir_cena.php	Москва	
2 500	http://remontstroinn.bos.ru/price.html	Нижний Новгород	
2 599	http://novosib.garantstroikompleks.ru/ceny-na-remont	Новосибирск	
1 500	http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html	Казань	
2 250	http://remstroj63.ru/?page_id=7	Самара	
Экономичный ремонт			
6 500	http://www.remengine.ru/remont-odnokomnatnoj-kvartiry.html	Москва	4 567
4 000	http://diartnn.ru/service.html	Нижний Новгород	
6 000	http://the-refresh.ru/remont_kvartir_cena.php	Москва	
4 000	http://www.1remspb.ru/vizov/1.php	Санкт-Петербург	
4 500	http://www.s-komf.ru/voprosi/	Москва	
4 600	http://vs52.ru/price1/stoimost-remonta-kvartir-i-otdelki-pomeshhenija	Нижний Новгород	
4 500	http://remontstroinn.bos.ru/price.html	Нижний Новгород	
3 000	http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html	Казань	
3 999	http://novosib.garantstroikompleks.ru/ceny-na-remont	Новосибирск	

Стоимость ремонта, руб./ кв. м	Источник	Город	Среднее значение ³
Комфортный ремонт			
8 000	http://the-refresh.ru/remont_kvartir_cena.php	Москва	6 833
8 000	http://diartnn.ru/service.html	Нижний Новгород	
6 500	http://remontstroinn.bos.ru/price.html	Нижний Новгород	
5 499	http://novosib.garantstroikompleks.ru/ceny-na-remont	Новосибирск	
5 500	http://stroystart.ru/stoimost-remonta	Санкт-Петербург	
7 500	http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html	Казань	
7 250	http://remstroi63.ru/?page_id=7	Самара	
Элитный ремонт			
12 000	http://www.1remspb.ru/vizov/1.php	Санкт-Петербург	10 147
16 429	http://www.gsst.ru/elitnyj-remont-kvartiryi.html	Москва	
7 500	http://remontstroinn.bos.ru/price.html	Нижний Новгород	
7 500	http://www.s-komf.ru/voprosi/	Москва	
9 000	http://remonta-brigada.ru/elitnyj-remont?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=22803316&utm_content=3202896227&utm_term=элитный%20ремонт%20санкт%20петербург&block=premium&position=3&yclid=6944525059686926565	Санкт-Петербург	
10 000	http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html	Казань	
9 250	http://remstroi63.ru/?page_id=7	Самара	
9 500	http://rapax-stroy.ru/tseni	Нижний Новгород	

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитываются в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта. В таблице приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Данные о стоимости материалов, руб./кв. м

Таблица 93

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
http://www.rem-dom.info/rem_price.php	стоимость материалов составляет в среднем 30%-40% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	40%
http://www.s-komf.ru/voprosi.htm	стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	55%
http://www.remengine.ru/remont-odnokomnatnoj-kvartiry.html	стоимость различных видов ремонта с учетом стоимости материалов и без их учета	51%
http://remstroi63.ru/?page_id=7		46%
Среднее значение:		51%

Расчет среднего значения стоимости проведения ремонта по различным уровням приведен в таблице 7.3.

Таблица 7.3. Матрица корректировок на ремонт внутренней отделки жилых помещений, рублей

Сопоставимый объект ► Объект оценки ▼	Без отделки	Косметический ремонт	Экономичный	Комфортный	Элитный
Без отделки	-	-3 397	-6 895	-10 318	-15 322
Косметический ремонт	3 397	-	-3 498	-6 921	-11 925
Экономичный	6 895	3 498	-	-3 423	- 8 427
Комфортный	10 318	6 921	3 423	-	- 5 004
Элитный	15 322	11 925	8 427	5 004	-

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том IV. Жилая недвижимость (стр. 255).

Качество отделки внутренних помещений оцениваемого объекта («Без ремонта») отличается от качества отделки внутренних помещений всех объектов-аналогов («Современный, комфортный»), в связи с этим ко всем объектам-аналогам по данному фактору применялась корректировка, рассчитанная в табл. 7.3

12.Корректировка на состояние дома

Корректировка на состояние дома учитывает разницу в качестве состояния дома объекта оценки по сравнению с состоянием аналогов. Состояние домов можно разделить на следующие: Хорошее (Новый дом), Удовлетворительное, Неудовлетворительное (Требующего ремонта).

Корректировка на состояние дома применялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2016. Том IV. Жилая недвижимость».

цены жилых домов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,2	1,29
	удовл.	0,83	1	1,08
	неудовл.	0,78	0,93	1

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги в хорошем состоянии, следовательно, к ним корректировка не применялась.

Веса аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{yoi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

B_{yoi} – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;

x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|U_i - U_{\text{икорр}}|}{|U_i|}}{\frac{|U_i - U_{\text{икорр}}|}{|U_i|}}, \text{ где:}$$

U_i – цена i-ого аналога до внесения корректировок;

$U_{\text{икорр}}$ – цена i-ого аналога после внесения корректировок.

Итоговый расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок была рассчитана рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, округленно составляет:

24 033 000 (двадцать четыре миллиона тридцать три тысячи рублей)

7.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Методология оценки

При оценке стоимости земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав. В нашем случае оценивается полное (абсолютное) право собственности на земельный участок.

Существует несколько методик для определения рыночной стоимости застроенного земельного участка:

1. Метод капитализации дохода.
2. Метод соотнесения (переноса).
3. Метод развития (освоения).
4. Техника остатка для земли.
5. Метод сравнения продаж.

Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. В связи с тем, что в России пока еще мало распространена практика сдачи в аренду частных земельных участков, арендуются, главным образом, государственные и муниципальные земельные участки. Арендные платежи в этом случае регламентированы нормативной ценой земли, неадекватной ее рыночной стоимости, поэтому на практике применение метода капитализации земельной ренты дает недостаточно объективные результаты.

Метод соотнесения (переноса) состоит в определении соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений. Оценщик определяет общую стоимость застроенного участка, вычитает из нее стоимость зданий и сооружений и получает стоимость земельного участка. Метод соотнесения целесообразен при недостаточности сравнимых продаж свободных земельных участков. Поскольку в рамках настоящего Отчета возможно применение сравнительного подхода, то метод соотнесения не использовался.

Метод развития (освоения) представляет собой упрощенную модель инвестиционного анализа варианта наиболее эффективного использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах. Как правило, это нестандартные крупные земельные массивы, для которых решается вопрос их рационального освоения. В соответствии с особенностями качественных характеристик оцениваемого земельного участка (стандартный участок с расположенными на нем постройками), данный метод не использовался.

Техника остатка для земли - универсальный метод оценки, но он наиболее эффективен при отсутствии сведений о сравнимых продажах свободных участков и наличии информации о доходности объекта. В этом случае затратным методом оценивается стоимость улучшений и с помощью коэффициента капитализации для здания определяется относящаяся к нему часть чистого операционного дохода. Остальная часть чистого операционного дохода всей собственности с помощью коэффициента капитализации для земли преобразуется в оценку ее стоимости. Поскольку имеется достаточно информации, адекватно отражающей ситуацию на рынке земельных участков, аналогичных оцениваемому, метод техники остатка для земли не применялся.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка. В связи с наличием достаточного количества информации по сделкам с землей в данном районе, в рамках настоящего Отчета расчет рыночной стоимости прав собственности на земельный участок проводился методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж к оценке земельного участка включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых земельных участков и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор объектов-аналогов

Оценщиком был выбран сегмент рынка, связанный с продажей таких объектов в Общей долевой собственности не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложения, с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице ниже. В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения 1 кв.м. объекта-аналога в рублях.

Таблица 7.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналог №1			Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Московская область, Истринский район, Обушковское с/пос., д.Красный Поселок	Московская область, Одинцовский район, Губкино деревня	Московская область, Одинцовский район, Губкино деревня	Московская область, Одинцово, ул. Старое Яскино	Московская область, Одинцово, мкр. 1	Московская область, Одинцовский район, Глазынино деревня
Источник информации		https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/155569648/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/179249605/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/173801939/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/3231394/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/167239978/
Цена, руб.		6 000 000,00	7 000 000,00	7 000 000,00	10 500 000,00	9 000 000,00
Общая площадь, кв.м.	1 200,0	1 200,0	1 200,0	1 000,0	1 500,0	1 200,0
Цена 1 кв.м., руб.		5 000,00	5 833,33	7 000,00	7 000,00	7 500,00
Элемент сравнения						
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		5 000,00	5 833,33	7 000,00	7 000,00	7 500,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		5 000,00	5 833,33	7 000,00	7 000,00	7 500,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		5 000,00	5 833,33	7 000,00	7 000,00	7 500,00
Поправка на торг						
Корректировка		-9,1%	-9,1%	-9,1%	-9,1%	-9,1%

Величина корректировки, руб.		-455,00	-530,83	-637,00	-637,00	-682,50
Скорректированная стоимость, руб.		4 545,00	5 302,50	6 363,00	6 363,00	6 817,50
Дата продажи (предложения)	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		4 545,00	5 302,50	6 363,00	6 363,00	6 817,50
Местоположение	9 км от МКАД по Минскому шоссе	9 км от МКАД по Минскому шоссе	9 км от МКАД по Минскому шоссе	9 км от МКАД по Минскому шоссе	Можайское шоссе, 9,8 км до МКАД	Можайское шоссе, 9,8 км до МКАД
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		4 545,00	5 302,50	6 363,00	6 363,00	6 817,50
Назначение (разрешенное использование) земельного участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		4 545,00	5 302,50	6 363,00	6 363,00	6 817,50
Площадь земельного участка, кв.м.	1 200,0	1 200	1 200	1 000	1 500	1 200
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		4 545,00	5 302,50	6 363,00	6 363,00	6 817,50
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		4 545,00	5 302,50	6 363,00	6 363,00	6 817,50
Определение весовых коэффициентов						
Общая чистая коррекция, руб./кв.м.		-455,00	-530,83	-637,00	-637,00	-682,50
в % от цены продажи		-9,10	-9,10	-9,10	-9,10	-9,10
Общая валовая коррекция, руб./кв.м.		455,00	530,83	637,00	637,00	682,50
в % от цены продажи		9,10	9,10	9,10	9,10	9,10
Весовой коэффициент		5	5	5	5	5
		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Средняя стоимость 1 кв. м., руб.						5 878,20
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.						7 053 840,00
Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки, долл. США						57,1072
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, долл. США						123 519,28

Источник: Расчеты оценщика

1. Корректировка на передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объекта оценки равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности (владение, распоряжение и пользование).

2. Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

3. Корректировка на условия продажи

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

4. Корректировка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Корректировка на торг применялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2016. Том IV. Земельные участки». Так как объект оценки относится к земельным участкам под ИЖС, корректировка на торг была принята в размере -9,1%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

5. Корректировка на дату продажи (предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

6. Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость для объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

В нашем случае объект оценки и все объекты-аналоги находятся в 9 км от МКАД по Минскому шоссе, следовательно, корректировка по данному фактору не применялась.

7. Корректировка на категорию и назначение земельного участка

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожее назначение и разрешенное использование земельного участка. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

8. Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка на торг применялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2016. Том IV. Земельные участки».

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м	Диапазон площадей объекта оценки, кв.м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1500-3000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3000-6000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6000-10000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
>10000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

Размер площади оцениваемого земельного участка и площади всех объектов-аналогов не более 1500 кв.м., следовательно, к ним корректировки не применялись.

9. Корректировка на коммуникации

Корректировка на коммуникации применялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2016. Том IV. Жилая недвижимость».

Таблица 69¹³

Под ИЖС		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-14%	-16%	-10%	-27%	-22%	-24%	-34%
	Э	16%	0%	-2%	5%	-16%	-10%	-12%	-24%
	Г	19%	3%	0%	8%	-14%	-7%	-10%	-22%
	Остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-5%	-7%	0%	-20%	-14%	-16%	-27%
	Э, Г	38%	19%	16%	25%	0%	8%	5%	-10%
	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	8%	16%	-7%	0%	-2%	-16%
	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	11%	19%	-5%	3%	0%	-14%
	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	52%	31%	28%	38%	11%	19%	16%	0%

Объект оценки и все объекты аналоги имеют схожие проведенные или уже оплаченные коммуникации, в связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Итоговый расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок была рассчитана рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Стоимость оценки земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, округленно составляет:

7 054 000 (семь миллионов пятьдесят четыре тысячи рублей)

7.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ (ЖИЛОГО ДОМА)

Стоимость улучшений определяется по следующей формуле:

$$C_{\text{ул}} = C_{\text{ед.об.}} - C_{\text{зу}}$$

где:

$C_{\text{ул}}$ – Стоимость улучшений (жилого дома);

$C_{\text{ед.об.}}$ – Стоимость единого объекта оценки рассчитанного ранее;

$C_{\text{зу}}$ – Стоимость земельного участка.

Таким образом рыночная стоимость улучшения (жилого дома) составит:

$$C_{\text{ул}} = 24\,033\,000 - 7\,054\,000 = 16\,979\,000$$

Стоимость оценки улучшения (жилого дома), округленно составляет:

16 979 000 (шестнадцать миллионов девятьсот семьдесят девять тысяч рублей)

7.4. 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 объект не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 7.4. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	16 979 000 / 7 054 000	1,00	16 979 000 / 7 054 000
Доходный подход	Не применялся	–	–
Рыночная стоимость объекта, руб.			16 979 000 / 7 054 000

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость недвижимого имущества, - жилого дома общей площадью 332,3 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, дер. Губкино, д. 92 с земельным участком, площадью 1200,0 кв.м., расположенным по адресу: Московская область, Одинцовский район, Мамоновский с.о., дер. Губкино, уч. 22 по состоянию на 26 марта 2017 г., округленно составляет:

24 033 000 (двадцать четыре миллиона тридцать три тысячи рублей)

В том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, (округленно), руб.
Жилой дом общей площадью 332,3 кв.м.	16 979 000
Земельный участок общей площадью 1200,0 кв.м.	7 054 000
Итого:	24 033 000

9. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество, и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Ликвидационная стоимость объекта оценки может быть рассчитана прямым или косвенным методом.

Прямой метод основывается на сравнительном подходе и может осуществляться или путем прямого сравнения с аналогами, или через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако, данный метод обладает ограниченной применимостью в российских условиях ввиду недостаточности и труднодоступности информационной базы по ценам сделок в условиях вынужденной продажи (в т.ч. конкурсного производства).

Косвенный метод выражается в расчете ликвидационной стоимости объекта относительно его рыночной стоимости. Он осуществляется в три этапа: расчет рыночной стоимости объекта, расчет скидки на вынужденный характер продажи объекта, расчет ликвидационной стоимости объекта. В рамках данной работы нами использовался этот вариант.

Основная трудность в этом случае заключается в расчете скидки на вынужденный характер продажи. Фактор вынужденности продажи состоит из системы факторов более низкого уровня:

1. Развитие рынка – один из важнейших факторов, характеризующих уровень ликвидности объекта;
2. Срок экспозиции – важнейший фактор, отражающий снижение возможной цены при уменьшении необходимого срока продажи;
3. Общая инвестиционная привлекательность объекта;
4. Абсолютная величина рыночной стоимости объекта;
5. Конъюнктура рынка на дату продажи объекта;

6. Уровень маркетинга.

Ликвидационная стоимость, в свою очередь, подразделяется на:

- упорядоченную ликвидационную стоимость, где распродажа активов осуществляется в течение разумного периода, с тем, чтобы можно было получить высокие цены продажи активов;
- принудительную ликвидационную стоимость, где активы распродаются настолько быстро, насколько это возможно, часто одновременно и на одном аукционе;
- ликвидационную стоимость прекращения существования активов предприятия, где активы предприятия не продаются, а списываются и уничтожаются, а на данном месте строится новое, прогрессивное предприятие, дающее значительный экономический или социальный эффект.

Из приведенных понятий можно сделать вывод о том, что основным фактором, который влияет на величину ликвидационной стоимости и отличающий ее от рыночной, является фактор вынужденности продажи, что характерно для нерыночных условий продажи имущества.

Кроме того, под ликвидационной стоимостью в теории оценки понимается денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации имущества и расходами на ее проведение. Это стоимость, с которой приходится соглашаться собственнику имущества при вынужденной продаже имущества в ограниченный период времени, не позволяющий значительному числу потенциальных покупателей ознакомиться с объектом и условиями продажи.

Таким образом, ликвидационная стоимость имущества в текущих российских условиях возможно применение следующего уравнения:

$$\text{Слик.} = \text{Срын.} \times (1 - \text{Квын.}) - \text{Злик.}, \text{ где}$$

Слик. - ликвидационная стоимость объекта оценки;

Срын. - рыночная стоимость объекта оценки;

Квын. - корректировочная поправка на вынужденность продажи (коэффициент вынужденной продажи), при условии;

$$0 < \text{Квын.} < 1;$$

Злик. - затраты на ликвидацию объекта оценки.

На практике оценщики принимают поправку на вынужденность продажи в диапазоне от 0,1 до 0,3 (10 - 30% от рыночной стоимости), из-за чего, зачастую, торги признаются несостоявшимися. В то время как анализ статистики проведения аукционов по объектам недвижимости и опыт работы показывают, что корректировочная поправка на вынужденность продажи колеблется, в среднем, в диапазоне от 0,3 до 0,5, а иногда достигает и 0,8. Фактор вынужденности продажи, влияющий на величину ликвидационной стоимости и выражаемый

количественно в виде корректировочной поправки на вынужденность продажи (коэффициента вынужденной продажи), в свою очередь состоит из рисков. К основным из них относятся:

- риск по способу продажи: торги для недвижимости или продажа на комиссионных началах иного имущества;
- риск по сроку продажи: от 2-х до 18-ти месяцев;
- риск инвестирования в связи с судебной отменой;
- риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности по причине противодействия должника-собственника объекта оценки;
- риск снижения спроса;
- риск неточности оценки из-за недостатка информации по объекту оценки.

Исходя из результатов продаж ликвидируемого имущества приходим к выводу, что фактический диапазон коэффициента вынужденной продажи находится в пределах 0,1 - 0,8.

Риски, ранг которых будет варьироваться в этих пределах, характеризуются приведенным ниже образом.

Риск по способу продажи: торги для недвижимости или продажа на комиссионных началах иного имущества. Следует отметить, что в случае продажи недвижимого имущества должника путем проведения открытых торгов, ценой продажи будет признана максимальная цена, которую даст участник торгов за объект торгов, она может быть существенно больше, чем начальная цена, но никак не может быть ниже ее.

Исходя из этого анализа, приходим к выводу, что начальная цена торгов может только расти и не может быть снижена, следовательно, риск ниже и может находиться в пределах 0,1 - 0,4. При продаже товара (иного имущества) на комиссионных началах риск выше, есть возможность уценки, поэтому ранг риска 0,5 - 0,8.

Риск по сроку продажи: 2 месяца в исполнительном производстве и до 18-ти месяцев при процедуре банкротства. Соответственно, ранг риска 0,8 - 0,1.

Риск инвестирования в связи с судебной отменой. В практике известны случаи, когда сделка купли-продажи имущества состоялась, инвестор оплатил полную стоимость имущества, деньги от продажи распределены с депозитного счета, а затем в силу каких-либо обстоятельств (скорее всего благодаря действиям должника-собственника) по решению суда вышеназванная сделка признается ничтожной.

Риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности по причине противодействия должника-собственника объекта оценки. Должник-собственник после потери

собственности может изматывать инвестора судами по различным причинам, инвестор вынужден нести дополнительные расходы на юристов и т.д. В результате цена приобретения имущества начинает переходить ниже пределы рыночной. Не учитывать такой риск нельзя. В обществе сложилось устойчивое мнение, что с большой вероятностью после проведения торгов должник при определенных усилиях, пользуясь несовершенством законодательства, добивается в судах признания сделки купли-продажи ничтожной, находя слабые звенья в цепи исполнительного производства. Гарантий возврата денежных средств, потраченных на приобретение недвижимости, и процентов за пользование ими никто не дает. Поэтому при таком положении дел риск остается на достаточно высоком уровне.

Риск снижения спроса означает существенное снижение стоимости имущества в течение срока реализации (залога) в силу различных факторов (дефолт, физические, экономические и моральные факторы износа). Риск случайной гибели имущества нами не учитывается. Ранг риска от 0,1 до 0,5.

Риск неточности оценки из-за недостатка информации по объекту оценки. Должник-собственник не заинтересован предоставлять какую либо информацию по объекту оценки, принудительно ликвидируемому, нет достаточного времени на сбор информации.

По отношению к данному объекту оценки Оценщик принимает и учитывает следующие риски:

1. Риск по способу продажи. В нашем случае целью оценки является определение начальной цены торгов недвижимого имущества. Имущество, реализуемое в рамках исполнительного производства с торгов, может быть уценено по причине низкой ликвидности, наша же недвижимость является высоколиквидной. Риск определить начальную цену торгов, не повлекшую за собой притока потенциальных покупателей минимален.
2. Риск по сроку продажи: срок реализации 180 дней для продажи недвижимости. Но реально, с учетом предпродажной подготовки (согласование заявки-поручения на продажу имущества с потенциальным комиссионером и получение разрешения на торги, изучение документации, подготовка и опубликование в центральной прессе извещения о проведении открытого аукциона или конкурса), остается не более 160 дней. Риск в таком ранге находится в среднем значении.
3. Риск инвестирования в связи с судебной отменой. Не учитывать такой риск нельзя. В обществе сложилось устойчивое мнение, что с большой вероятностью после проведения торгов должник при определенных усилиях, пользуясь несовершенством законодательства, добивается в судах признания сделки купли-продажи ничтожной, находя слабые звенья в цепи исполнительного производства. Гарантий возврата денежных средств, потраченных на приобретение недвижимости и

процентов за пользование ими, никто не дает, а со страховыми компаниями связываться никто не хочет по понятным причинам. Поэтому при таком положении дел риск необходимо учитывать.

4. Риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности. Если в условиях свободного рынка покупатель, приобретая недвижимость, несет расходы по регистрации прав собственности, то в нашем случае мы имеем дело с объектом, права на который будут находиться в залоге. Можно предвидеть, что покупателю предстоят дополнительные расходы, что скажется на коммерческой привлекательности сделки. Риск значителен.

5. Риск снижения спроса. Объявление дефолта трудно предсказуемо. В настоящее время существует устойчивый спрос на аналогичное имущество. Накопленный износ за время залога имущества практически компенсируется увеличением спроса.

6. Риск неточности оценки из-за недостатка информации по объекту оценки. Информация по объекту оценки:

№	Тип риска вынужденной продажи	Ранг риска							
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8
1.	Риск от способа продажи: торги для недвижимости или продажа на аукционных началах иного имущества			+					
2.	Риск от срока продажи: от 2-х до 18-ти месяцев				+				
3.	Риск инвестирования в связи с судебной отменой				+				
4.	Риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности по причине противодействия должника-собственника объекта оценки				+				
5.	Риск снижения спроса		+						
6.	Риск неточности оценки из-за недостатка информации по объекту оценки								
7.	Количество наблюдений	1	1	1	3	0	0	0	0
8.	Взвешенный итог по рангу	0,1	0,2	0,3	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0
9.	Сумма по взвешенному итогу	1,8							
10.	Количество типов рисков	6							
	Коэффициент вынужденной продажи	0,30							

Источник: <http://proocenka.ru/documents/spravochnik/124-metody-otsenki-likvidatsionnoj-stoimosti>

Ликвидационная стоимость дома составит $16\,979\,000 \cdot (1 - 0,3) = 11\,885\,000$ рублей.

Ликвидационная стоимость земельного участка составит $7\,054\,000 \cdot (1 - 0,3) = 4\,938\,000$ рублей.

Ликвидационная стоимость недвижимого имущества, - жилого дома общей площадью 332,3 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, дер. Губкино, д. 92 с земельным участком, площадью 1200,0 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Мамоновский с.о., дер. Губкино, уч. 22, составляет:

Жилой дом – 11 885 000 (одиннадцать миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч рублей)

Земельный участок – 4 938 000 (четыре миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч рублей)

10.ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- 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 оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу
- оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

Оценщик

 Фурикевич В.А.

11.ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

Данные, предоставленные Заказчиком:

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, включали в себя следующий перечень документов:

1. Копии свидетельств о государственной регистрации права на жилой дом и земельный участок от 06.09.2013 г. и 30.05.2012 г.
2. Копия технического и кадастрового паспортов на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, дер. Губкино, д. 92.

Нормативные акты:

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ);
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.;
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2006 г. №256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2006 г. №255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2006 г. №254;
- Международные стандарты оценки (МСО) -2005;
- Европейские стандарты оценки (ЕСО) -2003 и последующие публикации;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО»;
- Кодекс профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО».

Научная литература:

- «Методика оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости», к.т.н. Яскевич Е.Е. – М.: НПЦПО, 2004 г.;
- Бейлезон Ю. В. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003 г.;
- Грибовский С. В. Методы капитализации доходов – С-Петербург, РОСТРО – ПРЕСС, 1997 г.;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2002 г.;
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.;
- Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2005 г.;
- Каминский А. В., Страхов Ю. И., Трейгер Е. М. Учебно-практическое пособие «Анализ практики оценки недвижимости» – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005 г.;
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. – М.: Архитектура-С, 2005 г.;
- Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». – М.: Дело, 1998 г.;

Информационно-аналитические материалы:

- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;
- Печатные издания, «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки», «Ко-Инвест»;
- Данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ-недвижимость»;
- Информационные ресурсы сети INTERNET: www.apex-realty.ru, www.arendator.ru, www.appraiser.ru, www.blackwood.ru, www.knightfrank.ru, www.rway.ru, www.realtor.ru, www.realty21.ru, www.dm-realty.ru, www.747.ru, www.rientel.ru, www.arenduem.ru, www.irm.ru и другие специализированные Интернет сайты.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



фотография №1
Подъездная дорога



фотография №2
Жилой дом



фотография №3
Жилой дом



фотография №4
Жилой дом



Фотография № 5
Земельный участок



фотография №6
Бильярдная (№4 на поэтажном плане 1го этажа)



фотография №7
Бильярдная (№4 на поэтажном плане 1го этажа)



фотография №8
Бильярдная (№4 на поэтажном плане 1го этажа)



фотография №10
Кухня (№6 на поэтажном плане 1-го этажа)



фотография №9
Кухня (№6 на поэтажном плане 1-го этажа)



фотография №11
Кухня (№6 на поэтажном плане 1-го этажа)



фотография №12
Гостиная (№3 на поэтажном плане 1-го этажа)



фотография №14
Гостиная (№3 на поэтажном плане 1-го этажа)



фотография №13
Гостиная (№3 на поэтажном плане 1-го этажа)



фотография №15
Коридор (№2 на поэтажном плане 1-го этажа)



фотография №16
Котельная (№5 на поэтажном плане 1-го этажа)



фотография №18
Котельная (№5 на поэтажном плане 1-го этажа)



фотография №17
Санузел (№7 на поэтажном плане 1-го этажа)



фотография №19
Санузел (№7 на поэтажном плане 1-го этажа)



фотография №20
Жилая (№12 на поэтажном плане 2-го этажа)



фотография №22
Жилая (№12 на поэтажном плане 2-го этажа)



фотография №21
Жилая (№12 на поэтажном плане 2-го этажа)



фотография №23
Жилая (№12 на поэтажном плане 2-го этажа)



фотография №24
Жилая (№9 на поэтажном плане 2-го этажа)



фотография №26
Санузел (№10 на поэтажном плане 2-го этажа)



фотография №25
Жилая (№9 на поэтажном плане 2-го этажа)



фотография №27
Санузел (№10 на поэтажном плане 2-го этажа)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "30" мая 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома от 25.04.2012, дата регистрации 30.05.2012, №50-50-62/068/2012-011

Субъект (субъекты) права: Лахова Юлия Геннадьевна, дата рождения 26.12.1975, место рождения: пос.Большой Камень, Шкотовского района Приморского края, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 01 № 022307, выдан 08.08.2001 ОВД "Северное Бутово" г.Москвы, код подразделения 772-070; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, ул.Старокачаловская, д.6, кв.31

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1200кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, Мамоновский с.о., дер.Губкино, уч.22 по ГП

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:002 04 01:0006

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" мая 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-62/068/2012-013


Алиппаев А.А. (подпись)

Регистратор

50-АГН 752807



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"06" сентября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома от 25.04.2012, дата регистрации 30.05.2012, №50-50-62/068/2012-011

Субъект (субъекты) права: Лахова Юлия Геннадьевна, дата рождения 26.12.1975, место рождения: пос.Большой Камень Шкотовского района Приморского края, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 12 № 796131, выдан 21.08.2012 ТП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Одинцово, код подразделения 500-104; адрес постоянного места жительства: Россия, Московская область, Одинцовский район, д.Губкино, д.92

Вид права: Собственность

Объект права: Жилой дом, назначение: жилое, 2, мансарда - этажный, общая площадь 332,3 кв.м, инв.№ 173:055-17816, лит. А, А1, А2, а, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, дер.Губкино, д.92

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:0020401:666

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" мая 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-62/068/2012-012

Регистратор

Костикова Н. Ю.

М.П.



(подпись)

50-АЕН 606592

540-Формы "2012", Москва, 2012, 17 с. 2001

Управление Росреестрости по Московской области отдел по Одинцовскому району

Исходящий номер кадастрового листа

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

№ 20.2/08-2-4679

КВ.1

19 июня 2008 г.

1	Кадастровый номер	50:20:0020401:6	2	Лист №	1	3	Всего листов	4	
Общие сведения									
4	Предельные номера	-							
5	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости								
7	Местоположение:	оба, Московская, р-н Одинцовский, с/о Мамоновский, д. Губино, по ГП, уч. 22							
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	-	нет	-	-	-	-	-	-	
9	Разрешенное использование/назначение:	Для индивидуального жилищного строительства							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности								
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость, руб.:	2529236	13	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/м ² :	2107,78	14	Система координат: Государственная, 1963 г.
15	Сведения о правах:								
Собственность:		Вид права		Правообладатель		Общие сведения			
16		Общая оценка:		Кадастровая выписка изготовлена в 5 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.		Сведения для заполнения: раздатки КВ.3, КВ.4 и ГРН инт. Кадастровый номер 50:20:0020401:6 равнозначен кадастровому номеру 50:20:002 04 01:0006.			
17	Характеристики ГРН (статус записи о земельном участке)	-							
18	18.1		18.2						
	18.3								

Начальник отдела по Одинцовскому району

М.П.

подпись

М.А. Башкиров

Фонетический

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
19 июня 2008 г. № 20:2/08-2-4679

КВ.2

1 Кадастровый номер 50:20:0020401:6

2 Лист № 1 3 Всего листов

4 План (чертеж, схема) границ земельного участка



5 Масштаб 1:1000

Начальник отдела по Одинцовскому району

Д.В.Иванов

Условно назван:

М.П. Инициалы

/И.А. Биликин/ Директор ЦО

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
19 июля 2008 г. № 20:2/08-2-4679

КВ.5

1	Кадастровый номер	50:20:0020401:6	2	Лист №	1	3	Всего листов	4
4	Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание зарекомендованности местности	Номера смежных участков	Особые отметки	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	119	120	106° 47,2"	34,18	По координатам	50:20:0020401:10	-	
2	119	130	286° 51,7"	5,41	По координатам	50:20:0020401:2	-	
3	120	132	106° 48,5"	13,49	По координатам	50:20:0020401:3	-	
4	130	152	196° 45,4"	45,23	По координатам	-	-	
5	132	152	246° 20,6"	69,71	По координатам	-	-	



Начальник отдела по Олонецкому району

подпись

М.П.

подпись

/И.А. Башкиров/
подпись И.О.

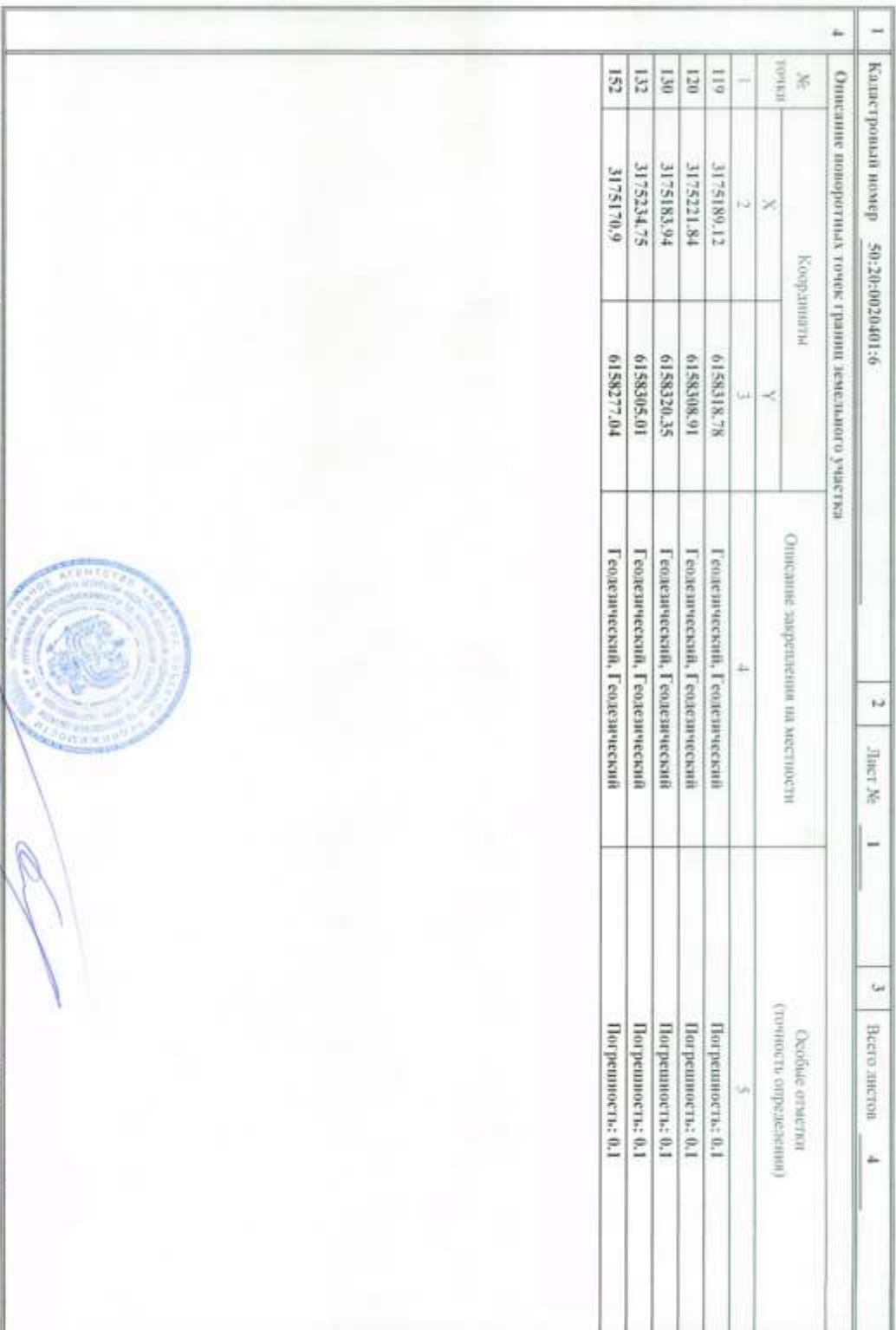
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КВ.6

19 июня 2008 г.

№ 20.2/08-2-4679

1	Кадастровый номер	2	Лист №	3	Всего листов	4
50:20:0020401:6						
4	Описание поворотных точек границы земельного участка					
№ точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Общие отметки (точность определения)		
	X	Y				
1	2	3	4	5		
119	3175189,12	6158318,78	Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,1		
120	3175221,84	6158308,91	Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,1		
130	3175183,94	6158320,35	Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,1		
132	3175234,75	6158305,01	Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,1		
152	3175170,9	6158277,04	Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,1		



Начальник отдела по Олшниковскому району

ВЕДЕНИЕ

М.П.

подпись

/М.А. Бышкитров/

Фототип 11.03

ДОГОВОР КУПЛИ – ПРОДАЖИ

земельного участка и жилого дома

город Одинцово, Московская область

25 апреля 2012 года.

Мы, гражданка РФ **Артемина Ольга Вячеславовна**, 27 января 1977 года рождения, место рождения гор. Москва, пол: жен., паспорт гражданина РФ 45 07 414813 выдан ОВД района Северное Тушино г.Москвы 19 марта 2004 года, код подразделения 772-023, зарегистрированная по месту жительства: г.Москва, Ангелов переулок, дом 11, квартира 54, именуемая в дальнейшем **Продавец**,

и гражданка РФ **Лахова Юлия Геннадьевна**, 26.12.1975 года рождения, место рождения: пос. Большой Камень Шкотовского р-на Приморского края, пол: жен., паспорт 45 01 022307, выдан ОВД «Северное Бутово» города Москвы, 08 августа 2001 года, код подразделения 772-070, зарегистрированная по месту жительства: город Москва, улица Старокачаловская, дом 6, квартира 31, именуемая в дальнейшем **Покупатель**, совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец продает, а Покупатель покупает в собственность в соответствии с условиями настоящего договора

-**земельный участок** для индивидуального жилищного строительства, общей площадью **1200 (одна тысяча двести) кв.м.**, кадастровый (или условный) номер: 50:20:002 04 01:0006, расположенный по адресу: **Московская область, Одинцовский район, Мамоновский с.о., дер. Губкино, уч.22 по ГП**, далее «**Земельный участок**», и

-**жилой дом**, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/144/2007-440, назначение: жилое, 2-этажный, общей площадью **332,3 (триста тридцать две целых три десятых) кв.м.**, инв № 173:055-17816, лит. А,А1,А2,а, расположенного по адресу: **Московская область, Одинцовский район, дер. Губкино, ГП, уч 22**, далее «**Жилой дом**».

2. Указанный земельный участок принадлежит **Продавцу** по праву собственности на основании:

- договора купли-продажи земельного участка от 19.07.2006 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» августа 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-20/095/2006-210, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 20 апреля 2012 года на бланке 50-АГН 483836, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

2.1. Указанный жилой дом принадлежит **Продавцу** по праву собственности на основании:

-договора купли-продажи земельного участка от 19.07.2006г.,

- технического паспорта на жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства) от 07.12.2007г., выданного Одинцовским МОБТИ по состоянию на 29.10.2007 г.

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 января 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-20/144/2007-440, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 20 апреля 2012 года на бланке 50-АГН 483837, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

3. Стоимость земельного участка составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, стоимость жилого дома составляет 8 600 000 (Восемь миллионов шестьсот тысяч) рублей. Общая стоимость земельного участка и жилого дома, подлежащая оплате Покупателем Продавцу, составляет 13 600 000 (Тринадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей и производится в следующем порядке:

3.1. До подписания настоящего договора Покупатель оплатил Продавцу путем передачи наличными, денежную сумму в размере 8 100 000 (восемь миллионов сто тысяч) рублей, в счет общей стоимости земельного участка и жилого дома, в качестве задатка;

3.2. Оставшуюся сумму в размере 5 500 000 (Пять миллионов пятьсот тысяч) рублей Покупатель обязуется уплатить Продавцу в течение 5(пяти) дней с момента получения зарегистрированного в установленном законом порядке договора купли-продажи земельного участка и жилого дома из органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним;

3.3. Фактом, подтверждающим полную оплату Покупателем общей стоимости земельного участка и жилого дома, являются расписки Продавца в получении денежных сумм, указанных в п.3.1 и 3.2 настоящего договора.

3.4. Стороны пришли к соглашению, что право залога у Продавца на земельный участок и жилой дом в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации не возникает.

4. Продавец гарантирует, что он заключает настоящий договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

5. Покупатель гарантирует, что он заключает настоящий договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

6. Продавец передал Покупателю земельный участок и жилой дом отвечающий техническим требованиям. Покупатель удовлетворен качественным состоянием приобретаемого имущества, с которым ознакомлен путем осмотра, произведенного перед заключением настоящего договора, претензий не имеет, согласен принять его в собственность. Видимые недостатки не являются основанием для применения впоследствии статьи 475 Гражданского кодекса РФ. Передача и прием сторонами всего имущества и относящихся к нему документов и принадлежностей, в соответствии со статьями 556 Гражданского кодекса РФ, осуществлены до подписания настоящего договора, о чем Продавцом и Покупателем составлен передаточный акт.

7. Продавец продает, а Покупатель покупает в собственность по настоящему договору земельный участок и жилой дом свободными от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора стороны не могли не знать. Продавец принимает на себя ответственность за все претензии имущественного характера со стороны третьих лиц в отношении отчуждаемого имущества по основаниям, возникшим до исполнения настоящего договора.

8. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. До заключения настоящего договора указанный земельный участок и жилой дом никому другому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом и запрещением не состоят. Настоящий договор отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора. Отчуждаемый земельный участок и жилой дом не обременены правами третьих лиц.

10. Продавец продает вышеуказанное имущество с согласия своего супруга, Титаренко Олега Олеговича 23.06.1966 года рождения.

11. На момент подписания настоящего договора в жилом доме никто не зарегистрирован и не проживает.

12. Настоящий договор и переход права собственности подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Покупатель приобретает право собственности (владения, пользования,) на имущество, а договор считается заключенным с момента регистрации.

13. Покупатель принимает на себя обязательства по уплате налогов на недвижимость.

14. Расходы по заключению настоящего Договора, в том числе пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора, оплачивает Покупатель.

15. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых остается в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, один выдается Продавцу и один экземпляр выдается Покупателю.

Подписи сторон:

Продавец Артешкина Ольга Викторовна Арт

Покупатель Слонова Юлия Геннадьевна Сло



г
М
рожд
Туш
жите
и
Бол
«Сев
зарег
имен
в
акт о

1.

-зе
тыся
адрес
далее

-жи
этажн
инв №
Один

2.
недви
день п
электр

3. 1
Техни
находи
дому и

4. Н
Управл
Моско

Под

Про

Поку

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

земельного участка и жилого дома

город Одинцово, Московская область

25 апреля 2012 года

Мы, гражданка РФ **Артемкина Ольга Вячеславовна**, 27 января 1977 года рождения, место рождения гор. Москва, пол: жен., паспорт гражданина РФ 45 07 414813 выдан ОВД района Северное Тушино г.Москвы 19 марта 2004 года, код подразделения 772-023, зарегистрированная по месту жительства: г.Москва, Ангелов переулок, дом 11, квартира 54, именуемая в дальнейшем **Продавец**,

и гражданка РФ **Лахова Юлия Геннадьевна**, 26.12.1975 года рождения, место рождения: пос. Большой Камень Шкотовского р-на Приморского края, пол: жен., паспорт 45 01 022307, выдан ОВД «Северное Бутово» города Москвы, 08 августа 2001 года, код подразделения 772-070, зарегистрированная по месту жительства: город Москва, улица Старокачаловская, дом 6, квартира 31, именуемая в дальнейшем **Покупатель**, совместно именуемые **Стороны**,

в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал Покупателю

-**земельный участок** для индивидуального жилищного строительства, общей площадью **1200 (одна тысяча двести) кв.м.**, кадастровый (или условный) номер: 50:20:002 04 01:0006, расположенный по адресу: **Московская область, Одинцовский район, Мамоновский с.о., дер. Губкино, уч. 22 по ГП, далее «Земельный участок»**, и

-**жилой дом**, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/144/2007-440, назначение: жилое, 2-этажный, общей площадью **332,3 (триста тридцать две целых три десятых) кв.м.**, инв №173:055-17816, лит. А, А1, А2, а, расположенного по адресу: **Московская область, Одинцовский район, дер. Губкино, ГП, уч.22, далее «Жилой дом»**.

2. В соответствии с настоящим актом **Покупатель** принял от **Продавца** вышеназванное недвижимое имущество, в виде земельного участка и жилого дома, в том состоянии, как оно есть на день подписания настоящего акта, без задолженностей по коммунальным (в том числе платежам за электроэнергию, водоснабжение, охрану и т.д.) и иным платежам.

3. Претензий у **Покупателя** к **Продавцу** по передаваемому земельному участку не имеется. Техническое и инженерное оборудование (отопление, водо- и электроснабжение) жилого дома находится в исправном состоянии. Претензий у **Покупателя** к **Продавцу** по передаваемому жилому дому и встроенному оборудованию не имеется.

4. Настоящий Передаточный акт составлен в трех экземплярах, один из которых остается в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, один выдается Продавцу и один экземпляр выдается Покупателю.

Подписи сторон:

Продавец

Артемкина Ольга Вячеславовна Арт

Покупатель

Лахова Юлия Геннадьевна Лав

Хотеевская О.В. 





Мария Н.И. Марова




КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-889260			
Кадастровый номер:	50:20:0020401:666		
Номер кадастрового квартала:	50:20:0020401		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, Одинцовский район, д. Губкино, д. 92		
2	Основная характеристика:	площадь	332.3	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Жилой дом		
4	Этажность:	2, мансарда	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2006		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	17161211.48		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0020401:6		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	173:055-17816, А, А1, А2, а		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		
Начальник Одинцовского отдела		Е. В. Трунов		
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)		

И.о. заместителя начальника отдела

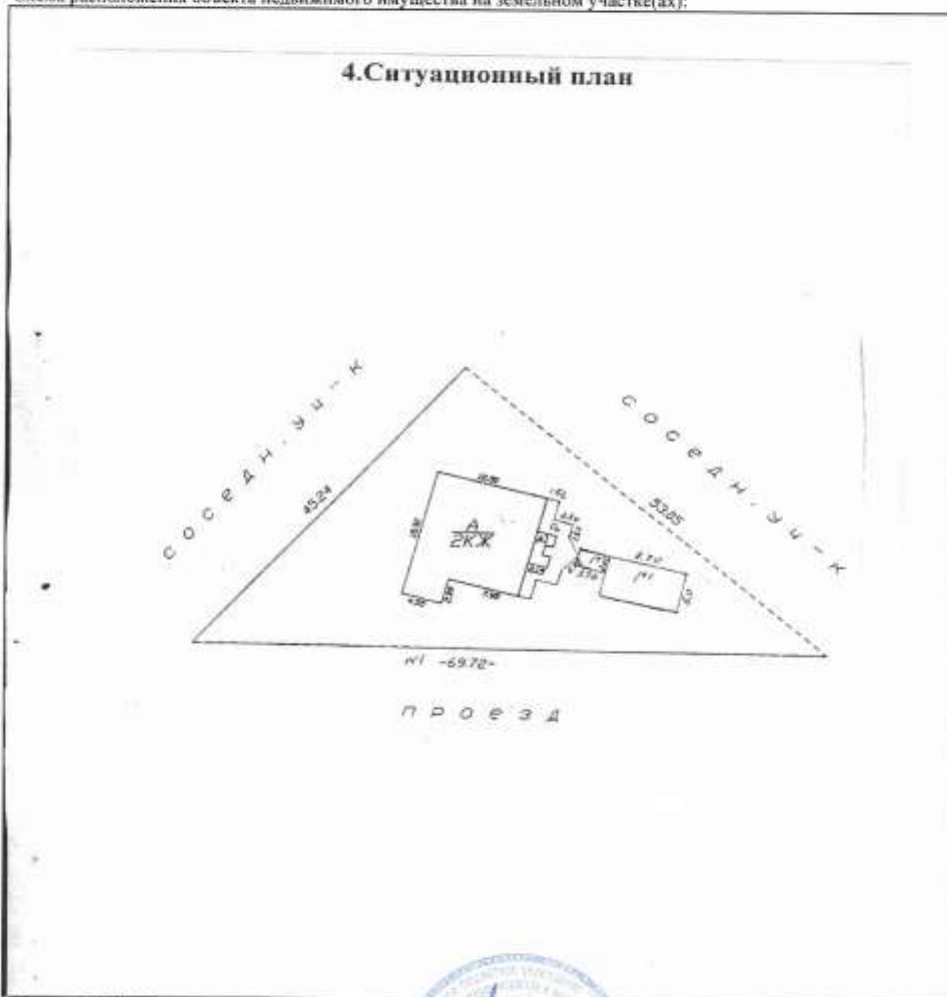
Пчелкин В.В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.2

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
24 июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-889260			
Кадастровый номер:	50:20:0020401:666		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 655

Начальник Одинцовского отдела		Е. В. Трунов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на жилой дом в стадии строительства
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Московская обл.
Административный район Одинцовский р-н
Сельский округ _____
Город (др. поселение) дер. Губкино
Район города _____
улица (пер.) ГП
Дом № уч 22

*Захаринов
в Единый государственный реестр
объектов капитального строительства*

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"
Инвентарный номер	173.655-17816
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	



Паспорт составлен по состоянию на 29.10.2007
дата обследования объекта в натуре

Руководитель

М.П.



Захаренко В.С.

4128764

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов:	
1	Общие сведения	
2	Состав объекта	
3	Сведения о правообладателях объекта	
4	Ситуационный план	
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	
6	Поттязный план	
7	Экспликация к поттязному плану жилого дома	
8	Отметки об обследованиях	

1. Общие сведения

1	Назначение	<i>жилое</i>
2	Фактическое использование	<i>По назначению</i>

	Год постройки	Число этажей надземной части	Число этажей подземной части
	3	4	5
<i>лит. А - жилой дом</i>	<i>2006</i>	<i>2</i>	
<i>лит. А1 - жилая пристройка</i>	<i>2006</i>	<i>1</i>	
<i>лит. А2 - мансарда</i>			

	Общая площадь жилого помещения, кв.м	Жилая площадь, кв.м
	6	7
<i>лит. А</i>	<i>265,5</i>	<i>179,8</i>
<i>лит. А1</i>	<i>6,1</i>	
<i>лит. А2</i>	<i>60,7</i>	<i>60,7</i>
<i>Итого лит. А - жилой дом</i>	<i>332,3</i>	<i>240,5</i>

8	Примечание	
		Разрешение на строительство не предъявлено <i>лит. А - жилой дом</i> <i>лит. А1 - жилая пристройка</i> <i>лит. А2 - мансарда</i> <i>лит. а - терраса</i>

1.1. Ранее присвоенные номера

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

2. Состав объекта

№ по плану объекта	Наименование здания/сооружения	Год ввода в эксплуатацию/Год начала стр-ва	Материал стен	Параметр			Площадь, застройки кв.м	Физический износ %	Объем куб.м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	малый дом	2006	пеноблоки	Общая площадь	кв.м	265,5	170,2	5	1 144	540 826,00
А1	малая пристройка	2006	2-е тесовые с утеплителем	Общая площадь	кв.м	6,1	7,5	5	23	7 306,00
А2	мансарда		2-е тесовые с утеплителем	Общая площадь	кв.м	60,7		5	170	51 194,00
а	терраса		Фундамент - столбы, цоколь деревянный, полы дощатые. Отделка - окраска деревянных поверхностей масляной краской	площадь	кв.м		31,8	5		13 351,00
									Итого	612 677,00
служебные строения:										
Г	навес		Столбы металлического строения из досок, кровля металл. без обшивки стен досками	площадь	кв.м		7,6	5		1 118,00
Г1	навес		Столбы металлического строения из досок, кровля металл. без обшивки стен досками	площадь	кв.м		43,5	5		6 448,00
									Итого	7 566,00
сооружения:										
Б1	забор		Сложные работы из строганных досок высотой 1,5 м на металлических столбах	площадь	кв.м			5		15 639,00
									Итого	15 639,00
Всего										635 882,00

3. Сведения о правообладателях

№ п/п	Дата учета	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество; паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица внесшего запись	Подпись лица внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1						

26
TO
6



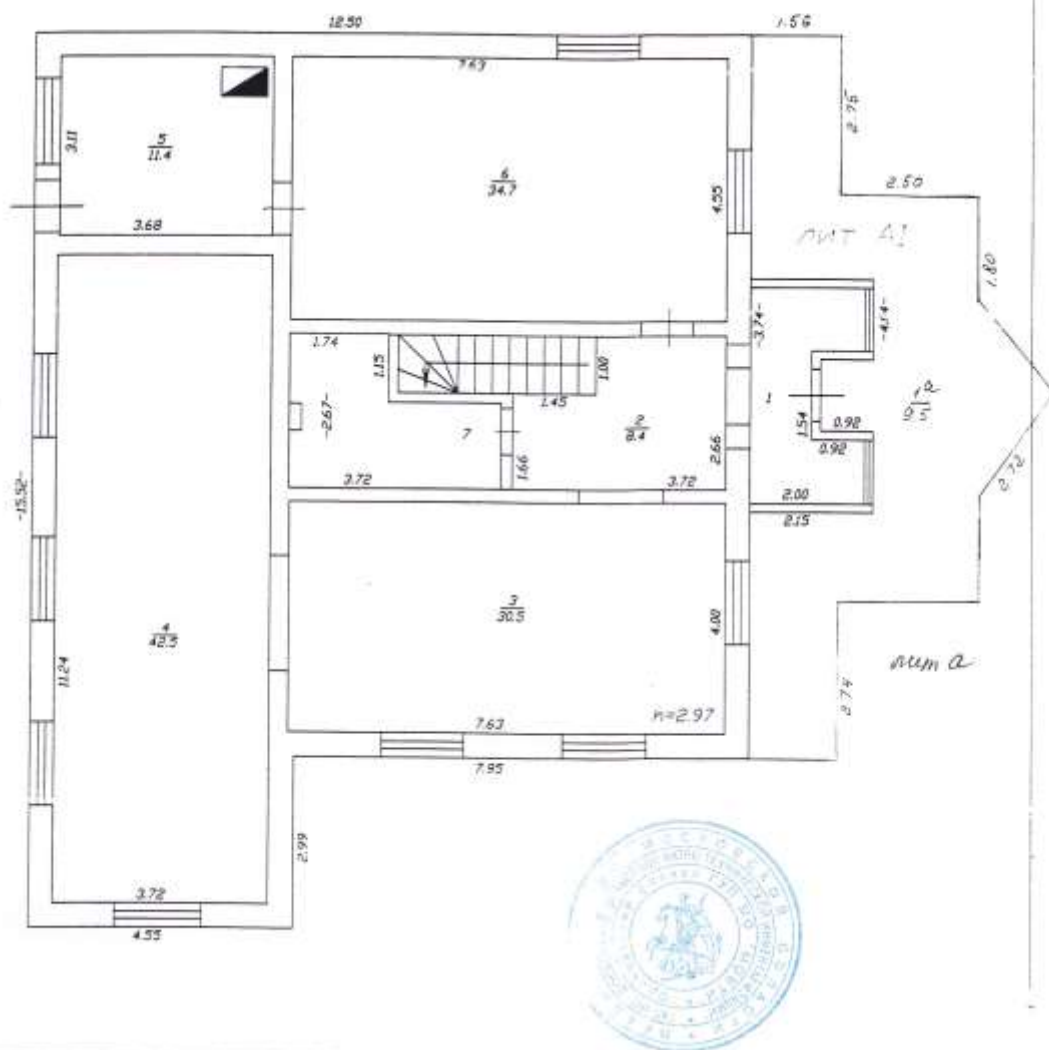
Наименование ОТИ <u>Одинцовский филиал ГУП МО "МОБИТ"</u>				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО	Дата	Московская обл., Одинцовский р-н, дер. Губкино, ГП, д. 34 22	Лист ☒
		05.12.2007		Листов ☒
		Подпись		Масштаб 1:500
<i>Демисенко ТА</i>		<i>[подпись]</i>		

5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

лит. А жилой дом

Вид благоустройства	Площадь, кв.м
водопровод	275,8
канализация	275,8
отопл. от АГВ	342,6
ваннае души с горячей водой	275,8
электричество	342,6

NOT A

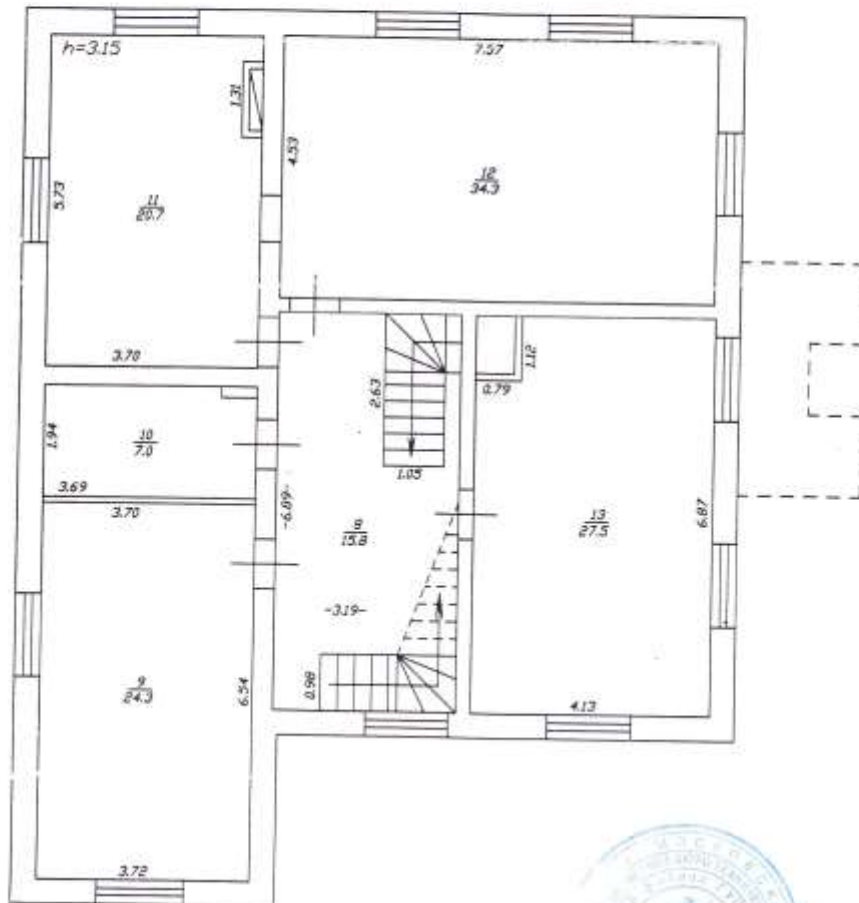


Овчиннико В.А.

6. поэтажный план

2 этаж

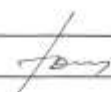
лист А



Наименование ОТИ Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства

Руководитель уполномоченно лицо)	ФИО	Дата	Московская обл. Одинцовский р-н, дер. Губкино, ГП, д. 34 22	Лист <u>1</u> Листов <u>2</u> Масштаб 1:100
		05.12.2007		
		Подпись		
	<i>Ремисенко В.А.</i>	<i>[Signature]</i>		

Дата изготовления	Выполнил		Проверил	
	Фамилия Имя Отчество	Подпись	Фамилия Имя Отчество	Подпись
5 декабря 2007 г.	Соколова Е. Ю.		Денисенко Г. А.	

Паспорт выдан " 7 " 12 2007 г.

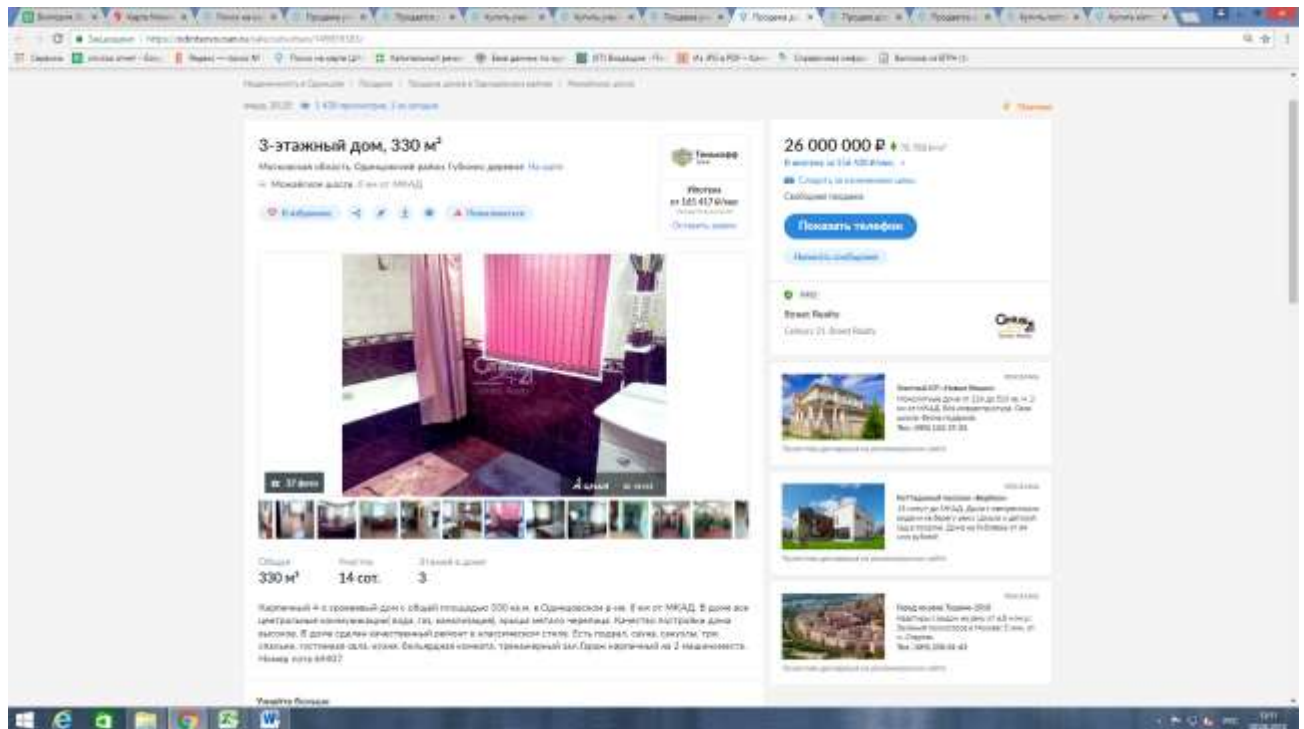


Пронумерована,
прошнурована
и скреплена
печатью

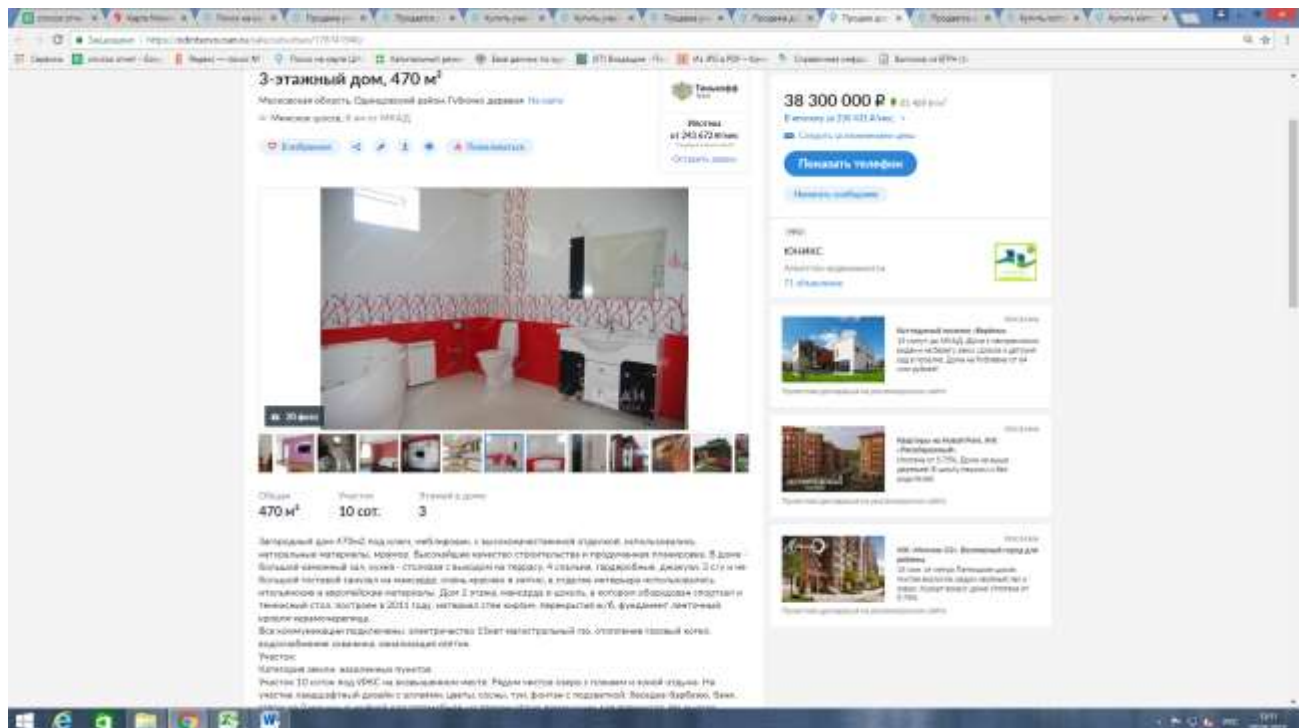
9 Листов



ПРИЛОЖЕНИЕ №3
Данные по продаже объектов-аналогов
<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/149839383/>



<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/178741946/>

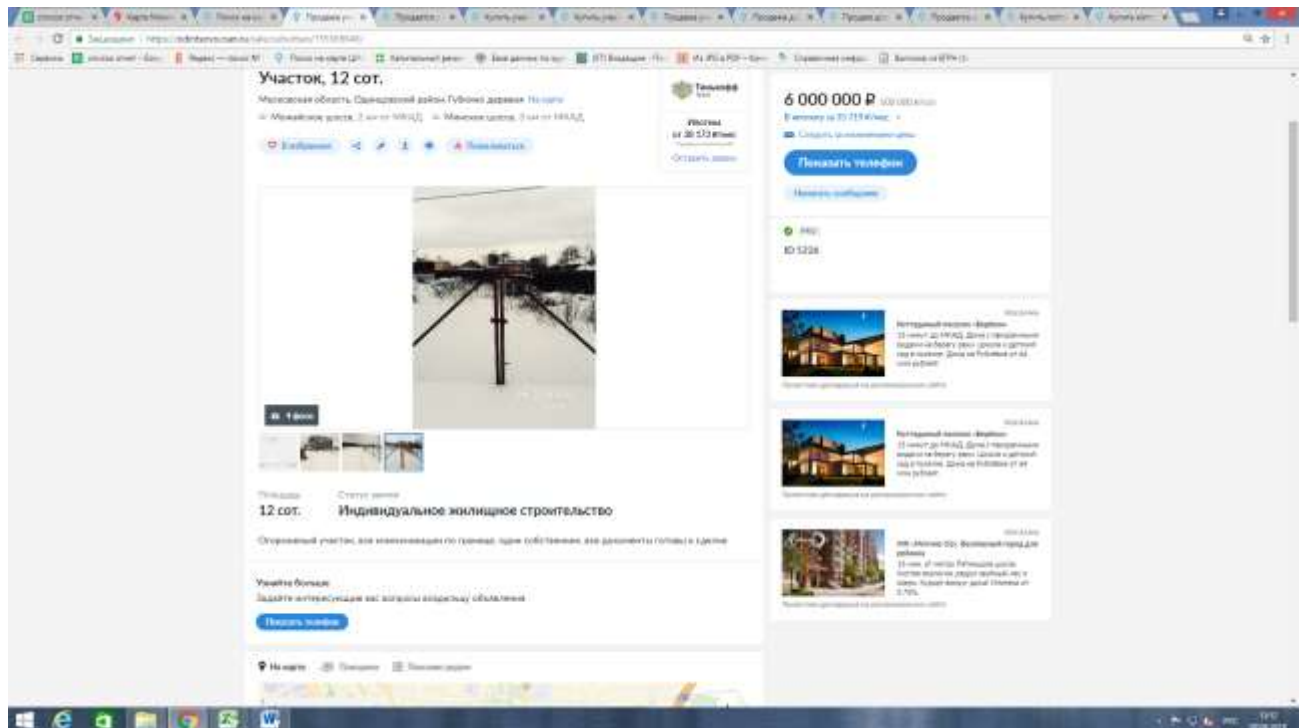


[illegible][illegible]

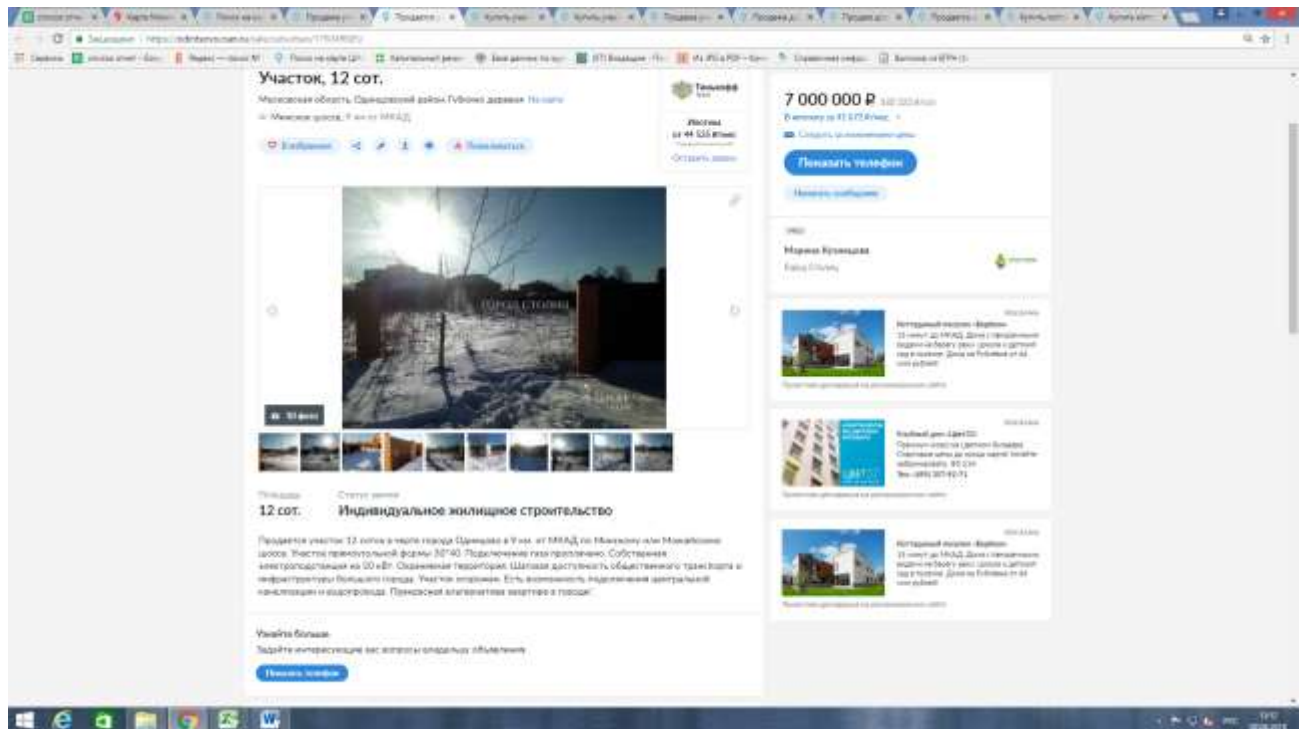
[illegible]

Данные по продаже аналогов земельных участков

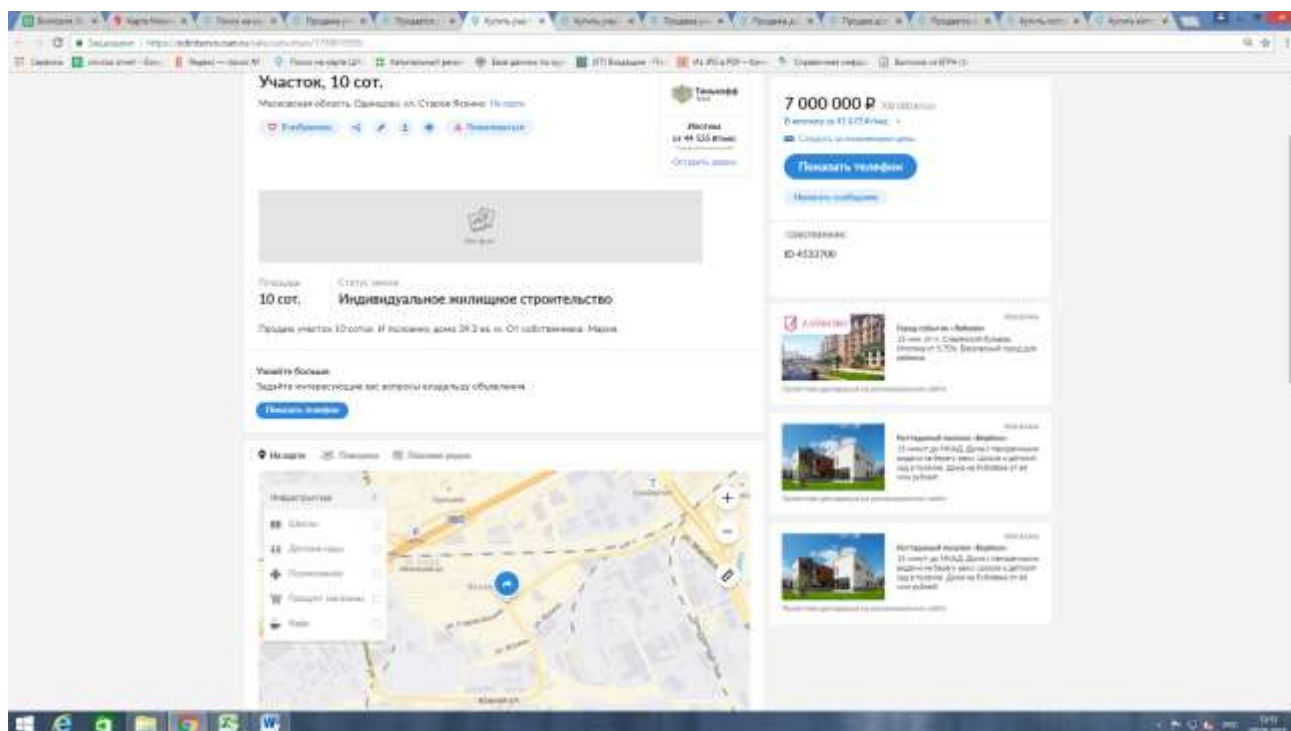
<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/155569648/>



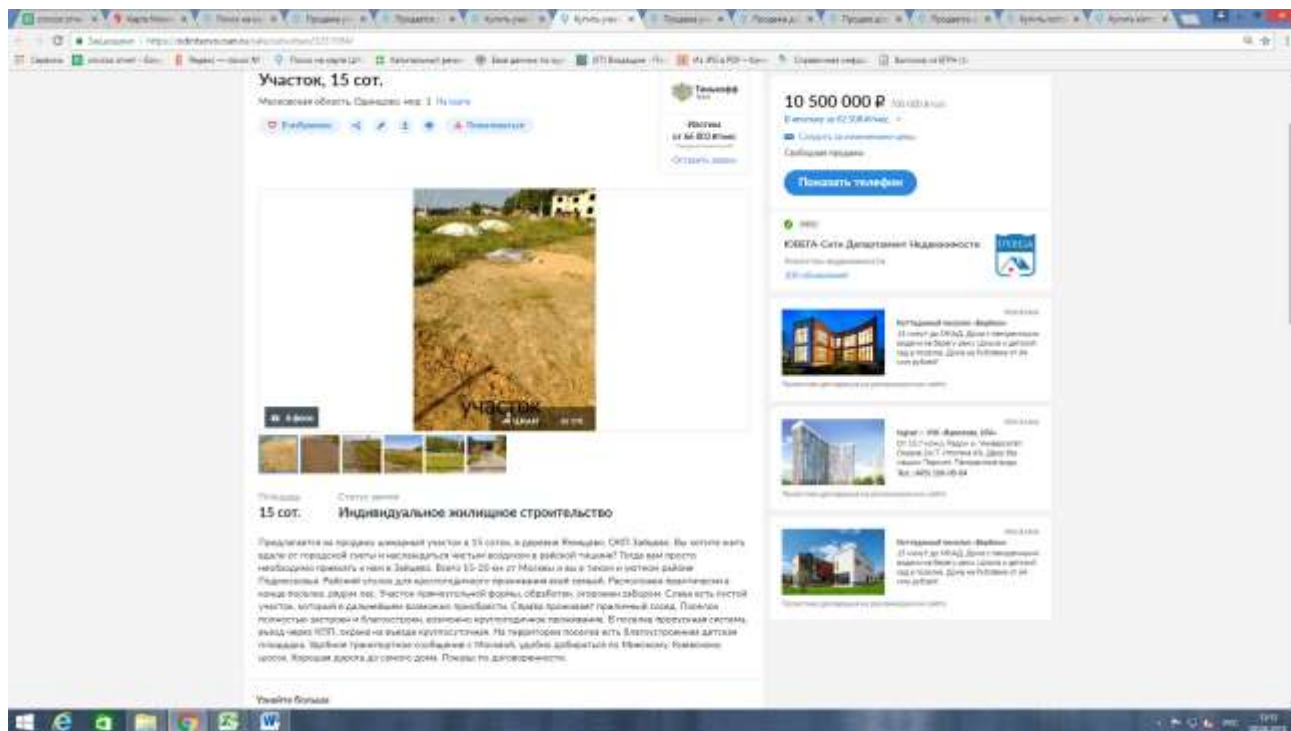
<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/179249605/>



<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/173801939/>



<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/3231394/>



[illegible]

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.09.2012 № 2880-12
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Ларина Виктория Альбертовна
(Ф.И.О. кандидата)

Паспорт Серия 4510 № 194710 выдан ОТДЕЛЕНИЕМ ПО РАЙОНУ НОВОГИРЕЕВО
ОУФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ В ВАО 14.05.2009
(данное документ, удостоверяющее личность)

АНОО ВПО "Институт экономики и антикризисного управления" диплом о
профессиональной подготовке КО №41710 от 29.06.2012
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1938 от 25.09.2012 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО
Должность замещающего лица  **Е.В. Петровская**
(Ф.И.О.)

Москва







Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062

ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R4155

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ФУРИКЕВИЧ ВИКТОРИЯ АЛЬБЕРТОВНА

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Нет	Нет	18 000 руб. 00 коп. (Восемнадцать тысяч рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

(в % от страховой суммы)

0,06 %

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» сентября 2017 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:**

«01» сентября 2017 г.

по «31» августа 2018 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

М.П.

/Д.Г. Пудан/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «15» августа 2017 г.



www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2013: ОЛ №0621, ОИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ОС №0621



Страховое акционерное общество «ВСК»

ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062

ул. Островная, 4, г. Москва, 121552

тел.: +7 (495) 727 4444

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R4260

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова д.8 стр.1	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	Страховая премия 44 000 руб. 00 коп. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,044%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2017 г. по «01» сентября 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

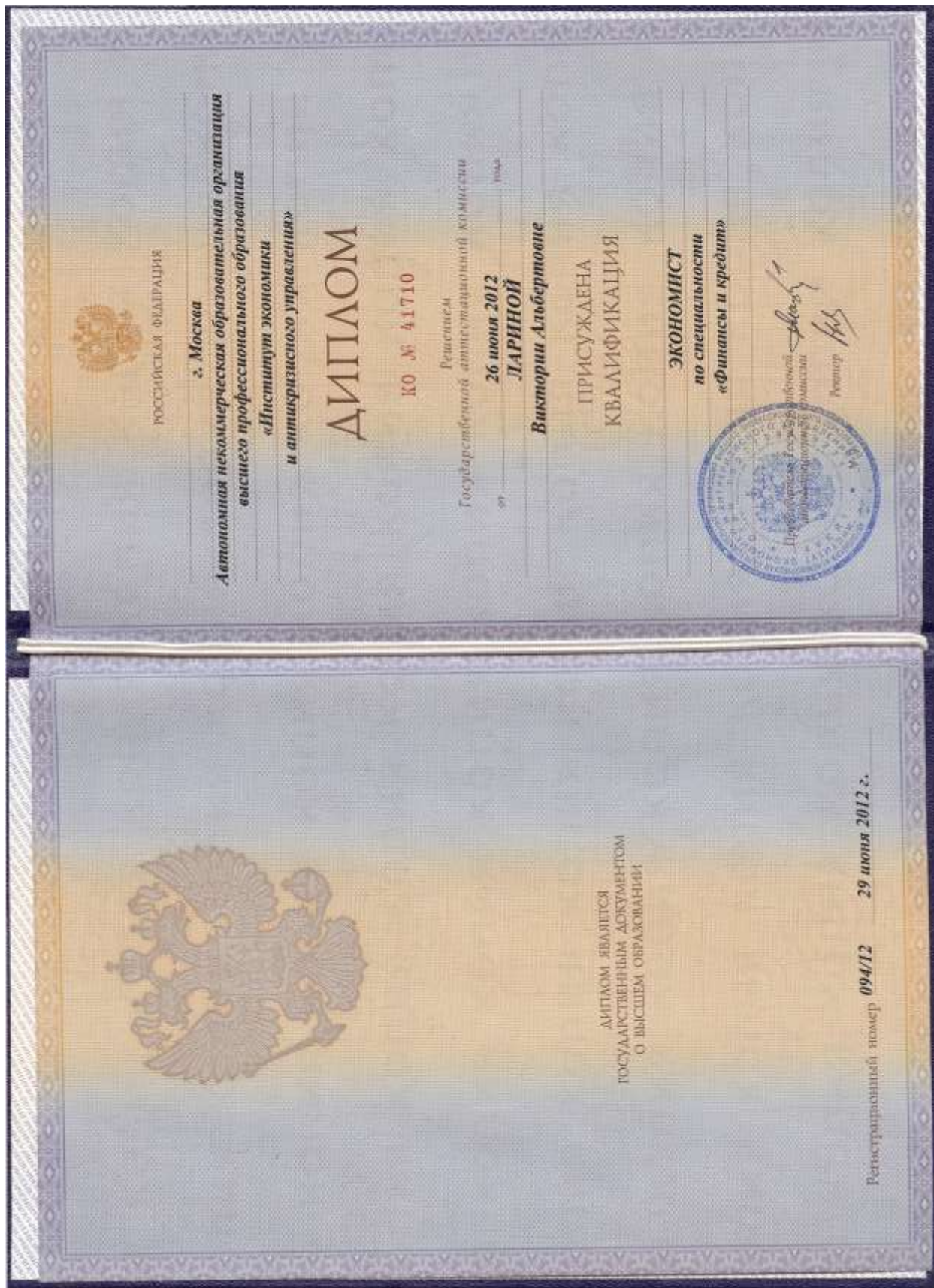
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «__» ____ 2017 г.

www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: О1 М0621, С1 М0621,
ОС М0621-03, ОС М0621-04, ОС М0621-05, ПК М0621





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
arvo@sroarvo.ru
sroarvo.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

28.09.2017 №78-09/17

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОБИКС"

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

о том, что Фурикевич (Ларина) Виктория Альбертовна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

25.09.2012 г. за регистрационным № 1938

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление 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 **28.09.2017**

Дата составления выписки **28.09.2017**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля

М.П.

М.А. Власова

Справка

В соответствии со статьей 15.1 Федерального Закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в штате ООО «ОБИКС» имеется не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 указанного Федерального Закона:

№ п/п	ФИО	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	о членстве в СРОО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности
1	2	3	4	5	6
1	Слуцкий Даниил Евгеньевич	858	НП АРМО	№ 1278-07 от 29.12.2007 г.	СОАО «ВСК» Полис №170F0B40R4160 от 03.09.2017 г. Срок действия с 03.09.2017 по 02.09.2018г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
2	Круглов Николай Терентьевич	862	НП АРМО	№ 1272-07 от 29.12.2007 г.	СОАО «ВСК» Полис № 170F0B40R2465 от 14.06.2017 г., срок действия с 18.06.2017 г. по 17.06.2018 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
3	Филоненко Виктор Евгеньевич	855	НП АРМО	№ 2565-10 от 22.12.2010 г.	СОАО «ВСК» Полис № 170F0B40R2464 от 14.06.2017 г., срок действия с 18.06.2017 г. по 17.06.2018 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
4	Фурикевич (Ларина) Виктория Альбертовна	1938	НП АРМО	№ 2880-12 от 25.09.2012 г.	СОАО «ВСК» Полис № 170F0B40R4155, от 15.08.2017 г., срок действия с 01.09.2017 г. по 31.08.2018 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
5	Горбатюк Татьяна Александровна	2240	НП СРО «Экспертный совет»	№ 002240 от 20.12.2016 г.	ООО «Абсолют Страхование» Полис № 022-073-000662/16, от 12.12.2016 г., срок действия с 2.12.2016 г. по 11.12.2017г. Общая страховая сумма 5 000 000 руб.

Генеральный директор



Д.Е. Слуцкий

ПРОШНУРОВАНО, ПРОНУМЕРОВАНО
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ 104

(сто один) лист

Тер. гипертерм

Ф.И.О.

ПОДІСЬ

