



ЕвроФинанс

300041, г.Тула, ул.Тургеневская, д.42

Тел. +7 (4872) 75-14-02

Тел. 8-905-114-62-20

E-mail: info@ocenka71.ru

www.ocenka71.ru

ОТЧЕТ №06/611/2155

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 2 205 кв.м, кадастровый №50:11:0040210:223, адрес объекта: Московская область, Красногорский район, вблизи с.Николо-Урюпино, уч-к 103;

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 1 500 кв.м, кадастровый №50:11:0040210:1, адрес объекта: Московская область, Красногорский район, с/о Ильинский, с.Николо-Урюпино, ул.Аникеевская, уч-к 24

Заказчик: Финансовый управляющий Новахова Г.Г. Зайцев Александр Николаевич

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»

Дата оценки: 19 июля 2019 года

Дата составления Отчета: 01 августа 2019 года

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора №04/611/2153 от 19 июля 2019 г. Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» оказаны услуги по оценке Объектов оценки:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 2 205 кв.м, кадастровый №50:11:0040210:223, адрес объекта: Московская область, Красногорский район, вблизи с.Николо-Урюпино, уч-к 103;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 1 500 кв.м, кадастровый №50:11:0040210:1, адрес объекта: Московская область, Красногорский район, с/о Ильинский, с.Николо-Урюпино, ул.Аникеевская, уч-к 24,

и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объектов недвижимости.

В ходе проведения оценки получены следующие результаты:

кадастровый №50:11:0040210:223

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	18 332 000р.
Доходный	не применялся

кадастровый №50:11:0040210:1

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	12 471 000р.
Доходный	не применялся

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости объекта оценки (дату проведения оценки) 28.09.2018 г.,

Рыночная стоимость Объекта оценки (кадастровый №50:11:0040210:223) составляет:

18 332 000 (Восемнадцать миллионов триста тридцать две тысячи) рублей.

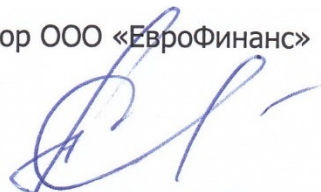
Рыночная стоимость Объекта оценки (кадастровый №50:11:0040210:1) составляет:

12 471 000 (Двенадцать миллионов четыреста семьдесят одна тысяча) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

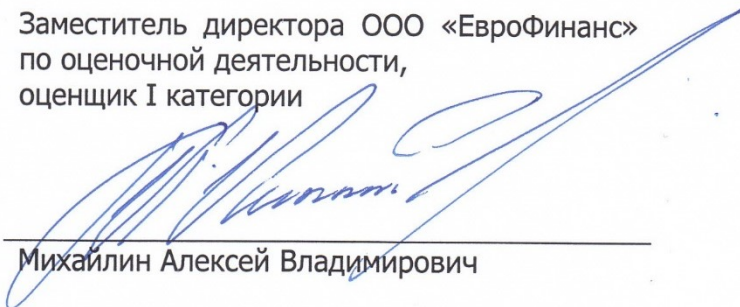
Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

Директор ООО «ЕвроФинанс»



Фадеева Анжелика Валерьевна

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
по оценочной деятельности,
оценщик I категории



Михайлин Алексей Владимирович



«01» августа 2019 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Состав Объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 2 205 кв.м, кадастровый №50:11:0040210:223, адрес объекта: Московская область, Красногорский район, вблизи с.Николо-Урюпино, уч-к 103;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 1 500 кв.м, кадастровый №50:11:0040210:1, адрес объекта: Московская область, Красногорский район, с/о Ильинский, с.Николо-Урюпино, ул.Аникеевская, уч-к 24.

Характеристики Объектов оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 2.1. настоящего Отчета об оценке. Копии документов, содержащих такие характеристики, приведены в Приложении 3 к Отчету об оценке «Копии документов, предоставленных Заказчиком».

Права, учитываемые при оценке Объектов оценки: право собственности.

Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объектов оценки: не зарегистрированы.

Собственник Объектов оценки: Новахов Геннадий Гаврилович.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Для целей купли-продажи. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для целей иных, чем указано выше.

Вид стоимости: рыночная.

Дата оценки: 19.07.2019 г.

Срок проведения оценки: с 19.07.2019 г. по 01.08.2019 г.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривается как достоверная.
2. Оценщики исходят из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота Объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.
3. Оценщики не занимались измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценщики не проводили технических экспертиз и исходили из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Оценщики исходили из предположения, что физическое состояние Объекта оценки на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.

6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю или Оценщикам, вследствие легального использования результатов проведения оценки, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
7. Определение границ интервала, к которому относится итоговая стоимость Объекта оценки, не осуществляется.
8. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
Общие положения	4
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.....	4
СОДЕРЖАНИЕ.....	6
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	7
1.1. Последовательность определения стоимости Объектов	7
1.2. Основные положения об оценке Объектов. Сведения о Заказчике оценки	7
1.3. Сведения об Исполнителе	8
1.4. Сведения об Оценщике	8
1.5. Вид определяемой стоимости	9
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.7. Перечень использованных при проведении оценки Объектов данных.....	11
1.8. Заявление Оценщиков	11
1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	11
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
2.1. Характеристика Объектов оценки	13
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА	18
3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	18
3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	19
3.2.1. Политическая ситуация в РФ в 2018 г.	19
3.2.2. Основные итоги политического и социально-экономического развития РФ в 2018 г.	20
3.2.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок, к которому относятся Объекты оценки... ..	23
3.3. Анализ рынка загородной недвижимости Подмосковья в 2019 году	23
3.4. Анализ рынка Объектов оценки	27
3.5. Анализ наиболее эффективного использования	30
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ.....	31
4.1. Методология оценки Объектов оценки	31
4.2. Обоснование выбора подходов и методов	33
4.3. Расчет стоимости Объектов при использовании сравнительного подхода	34
4.4. Согласование результатов определения рыночной стоимости Объектов оценки	45
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	46
ГЛОСАРИЙ.....	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ С ИНФОРМАЦИЕЙ О СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТАХ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и операционных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором Исполнителем оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в табл. «Основные положения об оценке Объект».

Таблица 1. Основные положения об оценке Объектов

Положение	Значение
Основание для проведения Исполнителем оценки Объектов:	Договор №04/611/2153 от 19 июля 2019 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» и Финансовым управляющим Новахова Геннадия Гавриловича Зайцевым Александром Николаевичем
Точное описание Объектов:	▪ Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 2 205 кв.м, кадастровый №50:11:0040210:223, адрес объекта: Московская область, Красногорский район, вблизи с.Николо-Урюпино, уч-к 103 ▪ Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 1 500 кв.м, кадастровый №50:11:0040210:1, адрес объекта: Московская область, Красногорский район, с/о Ильинский, с.Николо-Урюпино, ул.Аникеевская, уч-к 24,
Собственник Объектов оценки:	Новахов Геннадий Гаврилович
Реквизиты Заказчика Оценки:	Финансовый управляющий Новахова Геннадия Гавриловича Зайцев Александр Николаевич ИНН 770900119891 СНИЛС 001-023-644-59
Документы-основания права	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.08.2013 г.

Положение	Значение
собственности	№ДКП-01-08/13
Вид права	Собственность
Вид стоимости Объектов:	Рыночная стоимость. Определение границ интервала стоимости не осуществляется.
Период проведения оценки:	19.07.2019 г. – 01.08.2019 г.
Дата осмотра Объектов:	Осмотр Объектов не проводился в связи с отсутствием у Оценщика доступа к оцениваемым объектам
Дата определения стоимости:	19.07.2019 г.
Дата составления отчета:	01.08.2019 г.
Цели проведения оценки ов	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Задачи проведения оценки Объектов:	Установление стоимости Объекта оценки для целей купли-продажи

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в табл. «Сведения об Исполнителе».

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Место нахождения:	300041, г. Тула, улица Пушкинская, дом 10/40-42, пом.1
Почтовый адрес:	300041, г. Тула, ул.Тургеневская, д.42, пом.1
Телефон/факс:	+7 (4872) 75-14-02, 8-905-114-62-20
Электронная почта:	info@ocenka71.ru
Адрес сайта в сети Internet:	www.ocenka71.ru
Государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации и дата регистрации:	1057100599930 от 02 ноября 2005 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7105035853
Код первичной постановки на учет в налоговом органе (КПП):	710601001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810502040000437 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
Сведения о страховании ответственности:	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №7491R/776/00261/8 от 23 августа 2018 г., выдан АО «АльфаСтрахование». Страховая сумма 5 000 000 руб. Срок действия – с 24.08.2018 г. по 23.08.2019 г. (Копия Полиса приведена в Приложении к настоящему Отчету)

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах приведены в нижеследующей таблице. Иные организации специалисты в проведении оценки участия не принимали.

Таблица 3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
Михайлин Алексей	диплом Тульского государственного университета №ВСА 0075007, квалификация менеджер по специальности «Госу-	Главы 1, 2, 3, 4

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
Владимирович	дарственное и муниципальное управление»; ▪ диплом о профессиональной переподготовке Московского государственного университета экономики, статистики и информатики ПП №606308, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 31.05.2003 г. ▪ свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 15.04.2006 г., рег.№081 ▪ свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 18.04.2009 г., рег.№0120 ▪ свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет» от 21.04.2012 г., рег.№0220 ▪ удостоверение о повышении квалификации ЧОО ВО - Ассоциация «Тулский университет (ТИЭИ)» от 12.12.2015 г., рег.№0300 ▪ член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19.12.2007 г. за №0006), включен в реестр оценщиков 25.12.2007 г. за регистрационным №01067 ▪ квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 15.03.2018 г. №005173-1 ▪ гражданская ответственность застрахована АО «АльфаСтрахование» на страховую сумму в 300 000 рублей (Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №0991R/776/20590/18 от 19 декабря 2018 года). Срок действия договора страхования с 24.12.2018 г. по 23.12.2019 г. ▪ оценщик I категории ▪ стаж работы в оценочной деятельности – более 16 лет	

1.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем Отчете, согласно условиям договора №04/611/2153 от 19 июля 2019 г., определяется рыночная стоимость оцениваемых объектов.

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и Федеральном стандарте оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандартами оценки для определения соответствующего Договору вида стоимости Объектов являются Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20 мая 2015 г., №611 от 25 сентября 2014 г.:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности.

Также при проведении оценки были использованы стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

- Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 (утвержден Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 98 от «28» декабря 2016 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года).

При проведении оценки Объекта в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» Оценщик обязан использовать или обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость);

- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ

При проведении оценки Объектов Оценщики использовали полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица 4. Опись полученных от Заказчика документов¹

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	Копия документа	№00-00-4001/5082/2018-8900 от 01.02.2018

1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ

Составившие настоящий Отчет Оценщики гарантируют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
2. Оценка Объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки и стандартами Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».
4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиками и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Исполнитель имеет в своем штате двух Оценщиков, для которых данное место работы является основным, и которые имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

1.9. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщики приняли следующие допущения, а также установили следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

¹ Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщикам не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщики, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщикам не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
9. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Характеристики Объектов оценки представлены в Таблицах №5-6 «Описание характеристик оцениваемого» и определены на основе документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 5. Описание характеристик оцениваемого объекта (кадастровый №50:11:0040210:223)

Адрес (идентификация объекта)	
Страна	Россия
Субъект РФ	Московская область
Административный район	Красногорский район
Местоположение	Московская область, Красногорский район, вблизи с.Николо-Урюпино, уч-к 103
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Фактическое использование	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровый номер	50:11:0040210:223
Площадь земельного участка, кв.м.	2 205
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Форма земельного участка	многоугольник
Коммуникации	отсутствуют
Наличие улучшений	На участке улучшения отсутствуют
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Отсутствует
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	15 576 781,5 Р
Характеристика местоположения и окружения	
Район	Красногорский
Плотность застройки	средняя
Тип застройки окружения	индивидуальные жилые и дачные дома
Характеристика доступности	доступность к участку хорошая, состояние дорожного покрытия – асфальтированная автодорога в хорошем состоянии
Благоустройство территории	отсутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	отсутствуют

Таблица 6. Описание характеристик оцениваемого объекта (кадастровый №50:11:0040210:1)

Адрес (идентификация объекта)	
Страна	Россия
Субъект РФ	Московская область
Административный район	Красногорский район
Местоположение	Московская область, Красногорский район, с/о Ильинский, с.Николо-Урюпино, ул.Аникеевская, уч-к 24
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов

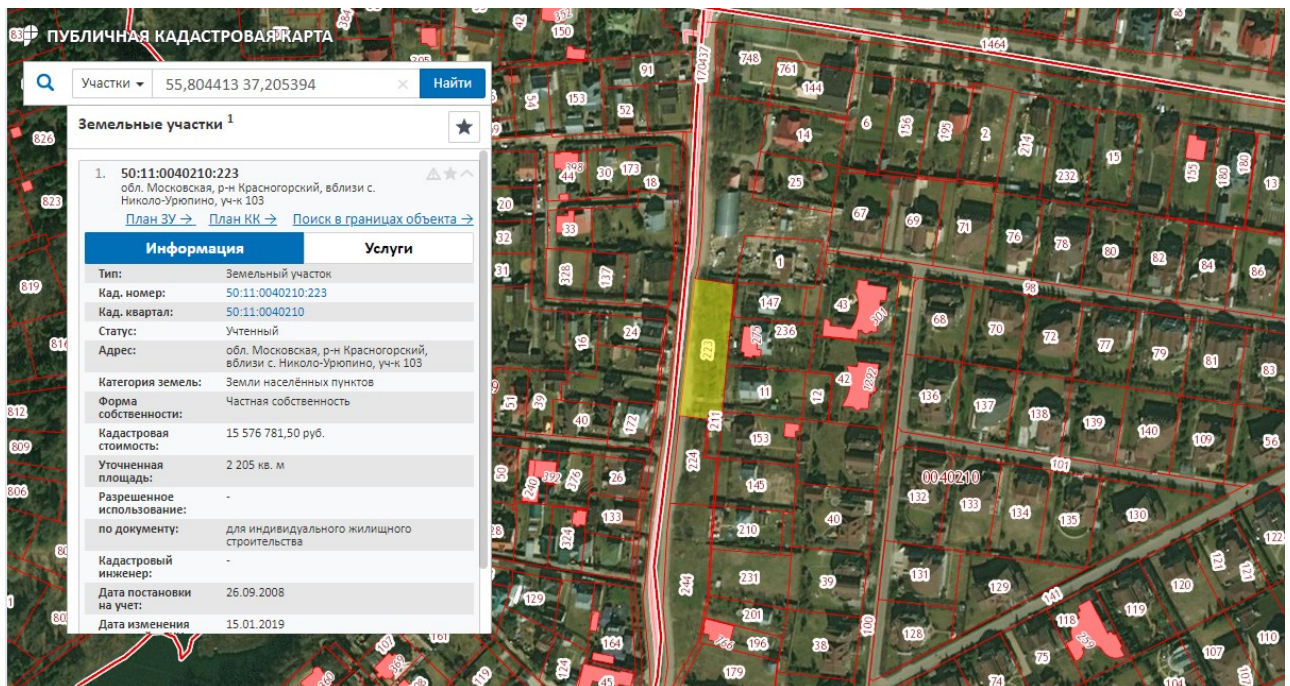
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Фактическое использование	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровый номер	50:11:0040210:1
Площадь земельного участка, кв.м.	1 500
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Форма земельного участка	многоугольник
Коммуникации	отсутствуют
Наличие улучшений	На участке улучшения отсутствуют
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Отсутствует
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	11 118 330 Р
Характеристика местоположения и окружения	
Район	Красногорский
Плотность застройки	средняя
Тип застройки окружения	индивидуальные жилые и дачные дома
Характеристика доступности	доступность к участку хорошая, состояние дорожного покрытия – асфальтированная автодорога в хорошем состоянии
Благоустройство территории	отсутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	отсутствуют

Таблица 7. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки²

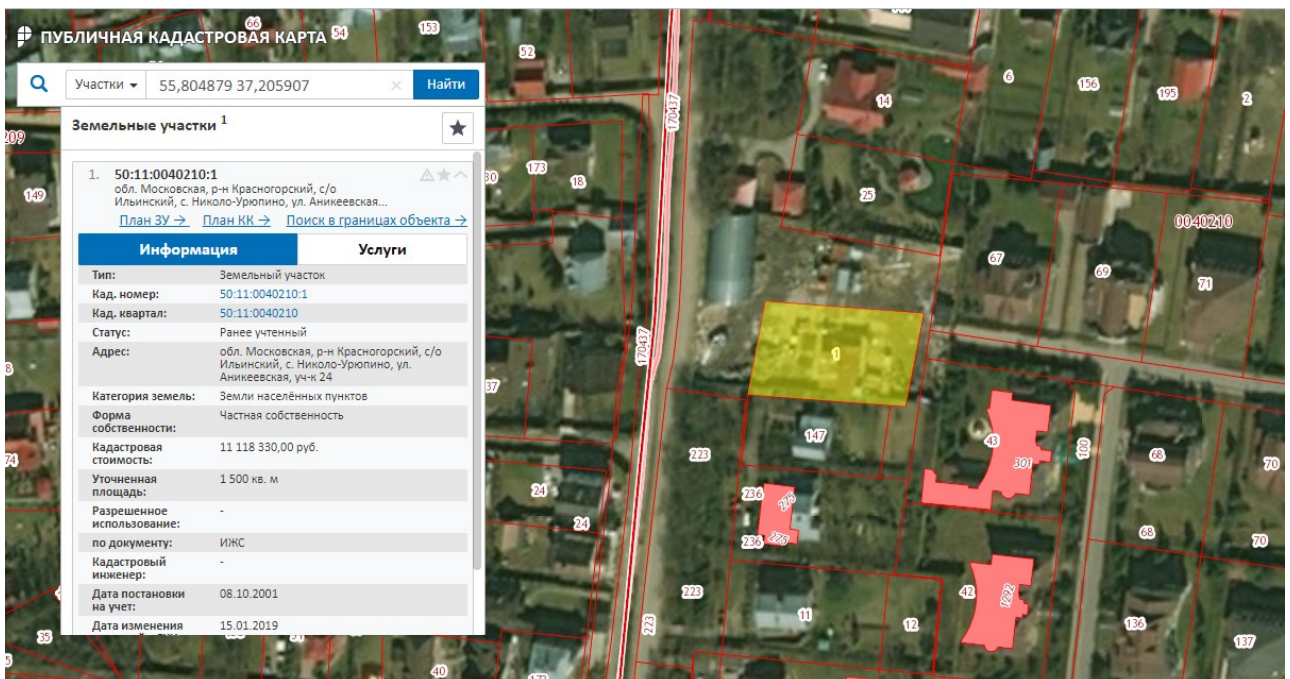
Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	Копия документа	№00-00-4001/5082/2018-8900 от 01.02.2018

² Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету

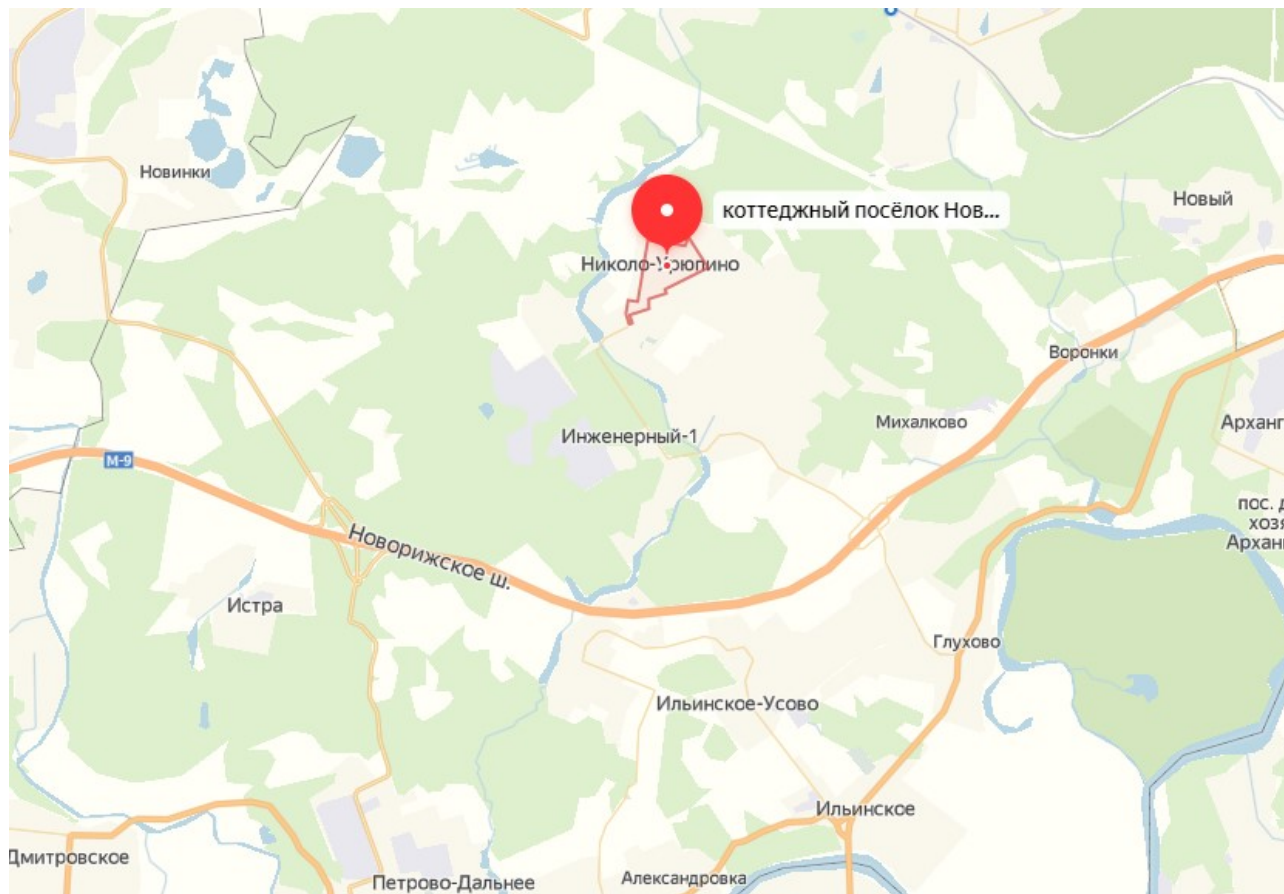
Изображение 1. Район расположения Объекта оценки на кадастровой карте (кадастровый №50:11:0040210:223)



Изображение 2. Район расположения Объекта оценки на кадастровой карте (кадастровый №50:11:0040210:1)



Изображение 3. Район расположения земельных участков на схеме Красногорского района Московской области



Новахово значительно отличается от других предложений на рынке загородной недвижимости. Каждый дом — это маленький архитектурный шедевр, сочетающий в себе традиции различных эпох и передовые технологии современного строительства. Такое сочетание создает поистине уникальный ансамбль. Дома построены по пяти авторским проектам. Яркая индивидуальность каждого дома не только подчеркивается, но и чудесно дополняется вариантно-стью их сочетания друг с другом.

Широкие улицы и аккуратные пешеходные дорожки, пышные клумбы и ухоженные газоны, раскидистые деревья, прекрасные фонтаны и уютные детские площадки поднимут Вам настроение и подарят ощущение гармонии.

В поселке проведено озеленение, как общественной зоны, так и каждого участка в отдельности, которое не только украшает улицы, но и делает воздух еще чище. Вы сможете свободно вздохнуть после городской пыли.

В поселке все коммуникации центральные: газ, канализации, вода и электричество.

Московские номера телефонов и скоростной доступ в Интернет позволят Вам всегда быть на связи.

В наше время нельзя не думать о безопасности. Чтобы Вы и Ваши близкие чувствовали себя спокойно, мы предприняли все необходимые меры. Периметр и территория поселка постоянно контролируются современными техническими средствами охраны (датчики по забору, камеры видеонаблюдения). Территория поселка ограничена по периметру надежным каменным забором высотой 3 метра. Каждый дом может быть подключен к централизованному пульту пожарно-охранной сигнализации.

Круглосуточная служба эксплуатации обеспечит Вам постоянный порядок, чистоту и комфорт.

Новахово - самый близкий от Москвы поселок VIP-класса по Новорижскому шоссе. Возможность подъезда по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе обеспечит быстрый и удобный проезд в любое время. В настоящее время ведется строительство Краснопресненского

проспекта – самого короткого и беспрепятственного пути от МКАДа к Центру. В ближайшей перспективе намечено строительство нового съезда с Новорижского шоссе, что позволит сократить путь от МКАДа до поселка на 5 км. К моменту въезда новых собственников в свои дома поездка от Новахово до центра Москвы будет занимать потрясающе мало времени.

Изображение 4. Генеральный план поселка Новахово



ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;

- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

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

3.2.1. Политическая ситуация в РФ в 2018 г.³

Эксперты считают, что кризис в России не закончится до того момента, как не будут решены все политические разногласия. Речь идёт не только о внешней, но и о внутренней политике, где российское правительство моментами совершает тоже достаточно неоднозначные поступки.

Среди существенных факторов, провоцирующих кризис, называют локальные конфликты, имеющие отношение к России, западные санкции и падение престижа на мировом уровне. Среди внутренних политических проблем кризис провоцируют громкие и радикальные заявления, например, о запрете доллара, и несогласованность действий политической и экономической элиты.

Кризис в российской экономике и общественной жизни, по мнению экспертов, лишь набирает обороты и не закончится в ближайшее время. Стремительного усиления кризиса, однако, пока что тоже не намечается. Скорее всего ситуация будет ухудшаться планомерно и постепенно. Это будет проявляться в падении курса рубля, подорожании продуктов, увеличении количества гражданских недовольств.

Политологи утверждают, что данную ситуацию невозможно будет исправить без влияния геополитических факторов. Вовлеченность России в процессы мировой политики делает её существенной силой, расположенной между США, ЕС и Китайской Народной Республикой. США и Китай на данный момент ведут между собой серьезную конкуренцию и несколько из-

³ Источник: <http://www.1rre.ru/163711-eksperty-prognoziruyut-cto-krizis-v-rossii-ne-zakonchitsya-k-koncu-2018-goda.html>

бегают тесных контактов с Россией, а ЕС занял радикально агрессивную позицию по отношению к России и продолжает давить на неё санкциями.

Эксперты считают, что санкции не несут в себе существенного значения для усиления кризиса в России, но свою лепту в его развитие вносят. Олигархи Российской Федерации начинают терять свой капитал, но получают компенсацию этих потерь от самого государства. Страдают от этого простые граждане, что ухудшает глобальные перспективы российской экономики, науки и даже политики. Без существенных политических трансформаций изменить эту ситуацию российской власти не удастся.

Эксперты считают, что российский кризис нельзя оценивать в качестве тотального «падения страны в бездну». Россия переживает падения, но вместе с ними и небольшие влёты. Зависит это от сезонных факторов, которые благоприятно или негативно сказываются на российской экономике.

В сентябре 2018 года наступит экономически благоприятный для России период. «Августовское проклятие», которое ежегодно приводит к падению российской валюты, потеряет свою силу и рубль вновь восстановит часть своих потерь. По мнению экономистов, рубль стабилизируется на отметке 66-67 рублей за один доллар.

Эксперты рекомендуют россиянам не питать сильных надежд на завершение 2018 года. В октябре, скорее всего, доллар вновь начнет дорожать, а его цена к 2019 году может достигнуть 70 рублей.

Прогнозировать политическую атмосферу в России на сентябрь 2018 года эксперты не решаются. В любой момент всё может изменить авантюрный закон про запрет доллара или введение дополнительных санкций со стороны западных государств. Однако, по их мнению, российское правительство не будет прибегать к радикальным политическим шагам, что позволит сделать ситуацию в стране более надежной и стабильной.

3.2.2. Основные итоги политического и социально-экономического развития РФ в 2018 г.⁴

Экономика

32 млн россиян (22% от всего населения страны), согласно исследованиям РАНХиГС, живут за чертой бедности, то есть имеет возможность покупать только самые элементарные продукты и самые необходимые лекарства, ещё почти 52 млн. проживают на грани бедности. В сентябре реальные доходы населения, по данным центра РОМИР, оказались самыми низкими с 2012 года. 37% финансовых директоров компаний, обследованных Deloitte, пессимистично смотрят на будущее развитие — это отрицательный рекорд с 2015 года. В производственном секторе пессимистично настроен и вовсе каждый второй. 84% предпринимателей готовы избавиться от своих российских активов. Вот с такими итогами подходит к концу 2018 год, так уходящий год видят люди и бизнес.

Однако с точки зрения правительства, картина жизни россиян совершенно иная. Проанализируем ряд заявлений госчиновников об успехах и всяческом росте. Пожалуй, одно из самых заметных событий 2018 года (во всяком случае — в публичном поле) — это заявление министра труда Максима Топилина: «По статистике за этот год заработные платы растут и в реальном, и в номинальном выражении беспрецедентными темпами — практически на 11 процентов увеличилась заработная плата». Очень впечатляющий показатель даже с учётом того, что в данном случае речь идёт именно о номинальных зарплатах, которые не учитывают инфляцию.

Министерство финансов в своих оценках скромнее: по их расчётам реальные зарплаты (с учётом инфляции) по итогам 2018 года должны вырасти на 4,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Есть ещё более важный показатель: реальные располагаемые доходы, которые, по данным Росстата, за 10 месяцев выросли на 1,6% по сравнению с январём — октябрём 2017 года (без учёта единовременной выплаты пенсионерам в январе 2017). Вот они уже показывают, как изменились доходы с учётом инфляции и уплаты обязательных платежей вроде налогов. Рост есть по всем показателям!

⁴ Источник: <http://novaya-rossia.ru/news/news/ekonomicheskie-politicheskie-i-sotsialnye-itogi-2018-goda-kak-rossiya-i-ee-naselenie-perezhiyut-kr-php>

А ещё, если верить статистике официальных ведомств, ускоряется развитие российской экономики: если в 2017 году экономика формально выросла на 1,5%, то по итогам 10 месяцев 2018 года Министерство экономического развития отчиталось о росте ВВП на 1,7%. Октябрь же показал и вовсе рост на 2,5% в годовом исчислении. Экономика растёт по всем фронтам. Но самое главное – в стране растёт промышленность! Период январь – декабрь индекс промпроизводства завершил с ростом на 3%, и есть шансы, что по итогам года рост окажется более существенным: октябрь 2018 показал результаты на 3,7% лучше октября 2017. И, если смотреть только на официальные цифры, то дело не только в нефти: добыча полезных ископаемых за 10 месяцев показала рост на 3,3%, а обрабатывающие производства – на 3,2%. Совсем небольшая разница.

В октябре в сельском хозяйстве и вовсе был замечен взрывной рост на 12% по отношению к прошлому году. Но это ещё не всё: по итогам 10 месяцев объём инвестиций вырос на 4,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. А с учётом того, что в первом полугодии рост был в районе 3%, то третий квартал показал динамику в 5,2% - 5,5%. Это рекорд со времен 2012 года!

С такими показателями действительно можно смело строить планы до 2036 года, обещать дальнейший рост экономики в 3% за год и обещать индексирование материнского капитала с 2020 года. Хороший год выдался!

Интересно, что по многим показателям выдался рекордным и совершенно не укладывается в общую картину плане экономической статистики октябрь 2008 года. В связи с этим, и к Росстату, и к Минэкономразвития возникает масса вопросов, которые подогреваются различными независимыми исследованиями и экспертными мнениями.

Теперь же обратим внимание на основные индикаторы и показатели, которые отражают реальное положение дел в части экономического развития страны: такие как доходы населения, уровень промышленного производства, состояние ключевых отраслей экономики.

Доходы населения

Динамика начисленной заработной платы, которой гордится правительство (в сентябре 2018 года, по оценке Росстата, составила 42,2 тыс. руб. — по сравнению с прошлым сентябрем она выросла на 7,2% в реальном выражении) в России не представляет практической пользы. Потому что зарплата растёт по старому рецепту исполнения майских указов: либо увеличенный оклад компенсируется снижением мотивирующих выплат, надбавок и премий, либо сотрудник при сохранении прежнего дохода и обязанностей формально переводится на меньшую ставку. Раньше такой гибкий подход к формированию зарплаты был свойственен бюджетным учреждениям, однако в последнее время к подобному инструменту стали прибегать и коммерческие предприятия: им приходится готовиться к растущим издержкам из-за повышения НДС с 18% до 20%.

Реальную же ситуацию показывают реальные располагаемые доходы, которые 2 месяца подряд находились в отрицательной зоне: в августе -0,9% к соответствующему периоду прошлого года, в сентябре -1,5%. А III квартал закрылся с падением на 0,4%. Такая динамика может сигнализировать о снижении зарплат в теневом секторе экономики, которые намного ближе к реальности и не делятся на множество составляющих, на это указывали эксперты Института социального анализа и прогнозирования РАНХиГС в сентябрьском мониторинге.

Также на положительную динамику доходов в первой половине года положительно повлиял электоральный цикл: для поддержания доверия населения власти были вынуждены в спешном порядке повышать выплаты бюджетникам. Зачастую в ущерб будущим выплатам. К тому же стояла задача успеть выполнить майские указы 2012 года до назначения новых. Подобные прецеденты уже были в 2012 году, тогда динамика роста доходов граждан в околывыборный период также выбивалась из общего тренда в положительную сторону.

Реальная ситуация такова: по оценке центра РОМИР, доходы населения в сентябре 2018 в реальном выражении стали самыми низкими с 2012 года. Продолжает снижаться и объём свободных денег у населения: в октябре он снизился на 2% или на 500 рублей относительно сентября. А средний чек в магазине в октябре просел на 2,7% до 505 рублей по сравнению с сентябрём. А по сравнению с октябрём 2017 года он стал меньше на 5,1%: люди вошли в

режим экономии.

Официальные данные, которыми гордятся чиновники, вызывают множество вопросов. Так, например, реальные доходы в среднем по России за январь – август 2018 года выросли на 2,8%, по версии Росстата, по отношению к аналогичному периоду прошлого года. При этом ни в одном из федеральных округов подобного роста не наблюдалось. В Центральном федеральном округе доходы выросли на 0,3%, в СевероЗападном снизились на 0,7%, в Южном выросли на 2,4%, в Северо-Кавказском снизились на 1,1%, в Приволжском поднялись на 0,2%, в Уральском потеряли 1%, в Сибирском снизились на 0,4%, в Дальневосточном подросли на 0,1%. Как Росстат в итоге получил такие результаты – известно только ему.

Промышленность

Формально в России и добывающая, и обрабатывающая промышленность показывали схожую динамику по итогам 10 месяцев: добывающая промышленность по итогам 10 месяцев прибавила 3,3% к аналогичному периоду прошлого года, а обрабатывающая промышленность – 3,2%.

Добывающая промышленность

Успехи добывающей промышленности легко объясняются возросшими по сравнению с прошлым годом ценами на нефть. Так, средняя цена нефти марки Urals по итогам 10 месяцев составила 71,55 доллара – это на 39,9% больше средней цены за январь – октябрь 2017 года. Возросшая цена позволила даже компенсировать снижение объёмов добычи в рамках соглашения ОПЕК+.

Однако во второй половине года тенденции резко изменились: действие соглашения было приостановлено, и ведущие страны-экспортёры стали увеличивать объёмы добычи. В том числе и Россия. С начала лета среднесуточные объёмы выросли на 2,9%, и в октябре достигли рекордных 11,4 млн. баррелей в сутки. Последовавшее снижение цен на нефть до 60 долларов за баррель марки Brent (Urals в среднем на 1,5 доллара дешевле) могут негативно сказаться на показателях промышленности и снизить рост индекса промпроизводства по итогам года.

Обрабатывающая промышленность

Обрабатывающая же промышленность показывает крайне неоднородные результаты. Металлургия завершает год спадом объёма производства в натуральном выражении. Производство чугуна по итогам января – октября по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократилось на 3,4%, производство готового проката на 1,5%, труб и фитингов - на 8,3%, конструкции и детали из чёрных металлов - на 1%, конструкции и детали из алюминия - на 4,1%. Зато производство алюминия, несмотря на запрет поставок в США и закрытие завода «РУСАЛА», в Карелии выросло на 22%.

Сельское хозяйство также не отличается едиными тенденциями. Урожай зерновых из-за неблагоприятной погоды сократился со 135 млн. тонн в прошлом году до 114 млн. тонн. Но индекс производства в сфере сельского хозяйства был поддержан более высокими ценами на продукцию. Слабый урожай зерна в Европе привёл к росту биржевых цен. В итоге наиболее популярная пшеница 3 класса осенью стоила на 60% дороже, чем осенью 2017 года. Гречневая крупа стала дороже на 40%. Именно это привело к тому, что в октябре 2018 года сельское хозяйство прибавило 12% к октябрю 2017 года. Благодарить стоит только погоду и мировые цены на продукты. Само по себе растениеводство развития практически не получило. К тому же аграрии в этом году были вынуждены компенсировать прошлогодние убытки от аномально низких цен на зерно, которые оцениваются Российским союзом зернопроизводителей в 50 млрд. рублей. И также сохраняются тенденции к усилению крупных агропредприятий. Во многом именно благодаря возросшим ценам на сельхозпродукцию обрабатывающая промышленность остановила спад показателей, который был зафиксирован в августе и сентябре (сентябрь и вовсе показал спад на 0,1%).

Но предприниматели не видят перспектив в краткосрочном росте цен: спрос всё равно остаётся слабым, а налоговая нагрузка растёт. Индекс предпринимательской уверенности в обрабатывающих производствах снизился с 3% в сентябре до -5% в октябре. То есть среди

предпринимателей царят сугубо пессимистичные настроения. А, согласно опросам АльфаБанка, индекс настроений малого бизнеса составляет -27 пунктов. Хуже показатели были только в ноябре переходного 2015 года: -38 пунктов. По результатам их опроса выяснилось, что 83% предпринимателей считают, что ситуация в стране тормозит развитие бизнеса, а более половины респондентов ждут ухудшения обстановки. Самая важная проблема с точки зрения предпринимателей – вовсе не санкции, а увеличение налоговой нагрузки, которое осуществляет наше же правительство. Такой вариант ответа выбрали 46% предпринимателей. Второй по популярности ответ – снижение спроса, на него жалуются 39% опрошенных, на третьем месте – недостаток средств для развития. Эта проблема заботит 37% опрошенных. Все проблемы носят исключительно внутривососсийский характер и не связаны с общей геополитической обстановкой.

3.2.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок, к которому относятся Объекты оценки

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов, и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке. Состояние экономики и рынка - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость. Рост вложений оживляет рынок, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Оценщиком были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов оценки в масштабах страны, региона, города его расположения.

В целом по большинству проанализированных экономических показателей отмечается отрицательная динамика до даты составления настоящего Отчёта. Вследствие этого, влияние общей политической и социально-экономической обстановки в городе Москве и в Российской Федерации в целом на рынок оцениваемых объектов также является отрицательным.

Исходя из проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объектов оценки, а также тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, оказали отрицательное влияние на рынок Объектов оценки.

3.3.АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОДМОСКОВЬЯ В 2019 ГОДУ⁵

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги I квартала на первичном рынке загородной недвижимости. Объем предложения сократился на 7,7%. Средняя цена квадратного метра осталась на прежнем уровне.

⁵ Источник: Компания «Метриум» (<https://www.metrium.ru/news/detail/itogi-i-kvartala-2019-na-rynke-zagorodnoy-nedvizhimosti/>)

По данным «Метриум», по итогам I квартала 2019 года на рынке загородной недвижимости Московского региона было представлено 37 поселков с общим объемом предложения порядка 710 домовладений. По сравнению с предыдущим кварталом значение снизилось на 7,7%, что обусловлено вымыванием наиболее ликвидных лотов и низкой девелоперской активностью. За отчетный период новых проектов в продажу не поступало.

В структуре предложения по числу домовладений по направлениям были зафиксированы незначительные изменения. Лидерами остались Киевское и Рублево-Успенское шоссе: более 60% от общего количества предложения. Доли Дмитровского и Новорижского направления составляют 15,8% (-4,3 п.п.) и 17,2% (-2,1 п.п.) соответственно. Снижение объясняется структурными изменениями в проектах. Меньше всего лотов представлено на Минском шоссе — 5,2% (+0,4 п.п.).

Изображение 5. Распределение объема предложения по направлениям (поселки)



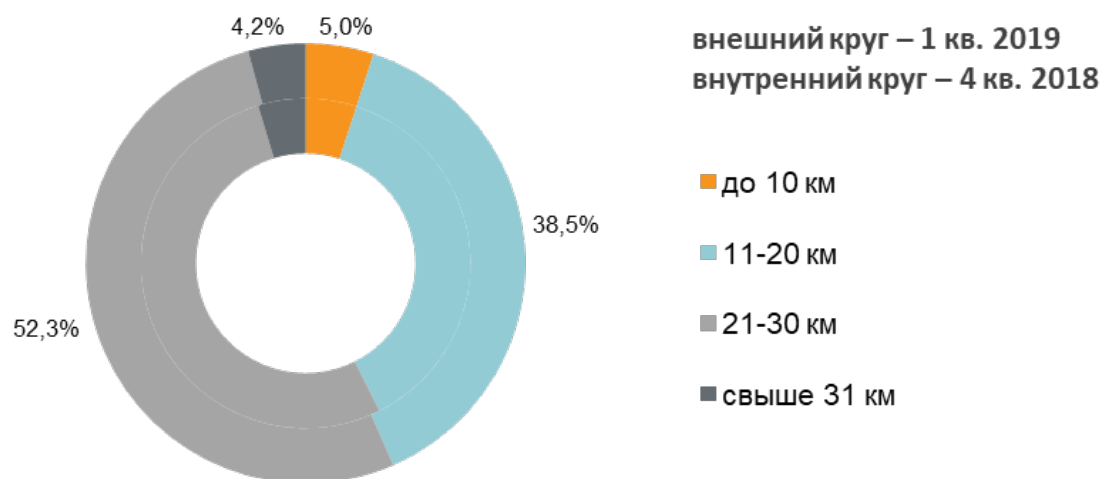
Изображение 6. Распределение объема предложения по направлениям (домовладения)



Более половины экспонируемых объектов было сконцентрировано в поселках, расположенных на расстоянии 21-30 км от МКАД (52,3%, -0,4 п.п.), отмечают аналитики «Метриум».

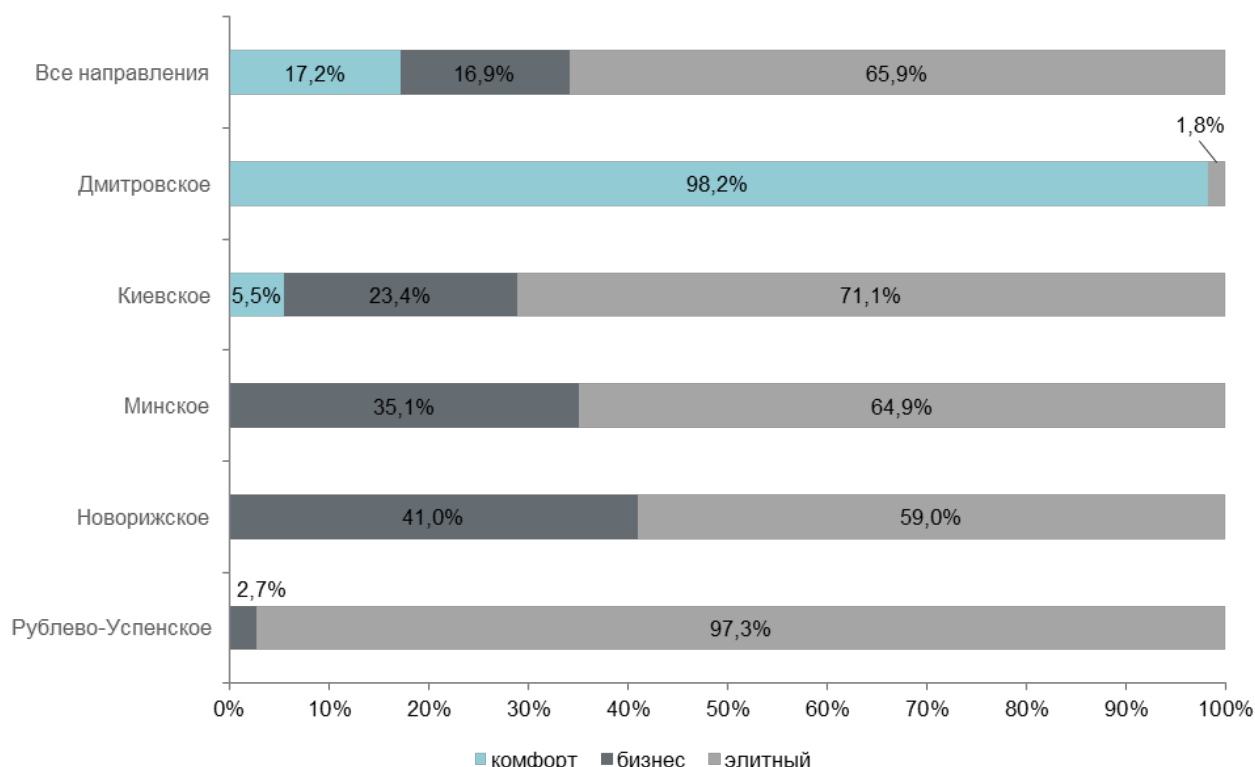
Еще 38,5% продается в проектах, удаленных от МКАД на расстояние от 11 до 20 км. Значительно меньше поселков находится в ближайшем Подмосковье (до 10 км) и на удалении свыше 31 км от МКАД: 5% (0,0 п.п.) и 4,2% (-0,5 п.п.) соответственно.

Изображение 7. Распределение объема предложения по удаленности от МКАД (домовладения)



В структуре предложения в разрезе по классам основной объем загородного рынка приходится на лоты элитного сегмента (65,9%, +0,9 п.п.). В поселках комфорт-класса продается 17,2% (-3,3 п.п.) коттеджей и участков с подрядом. Оставшееся предложение приходится на бизнес-класс (16,9%, +2,5 п.п.).

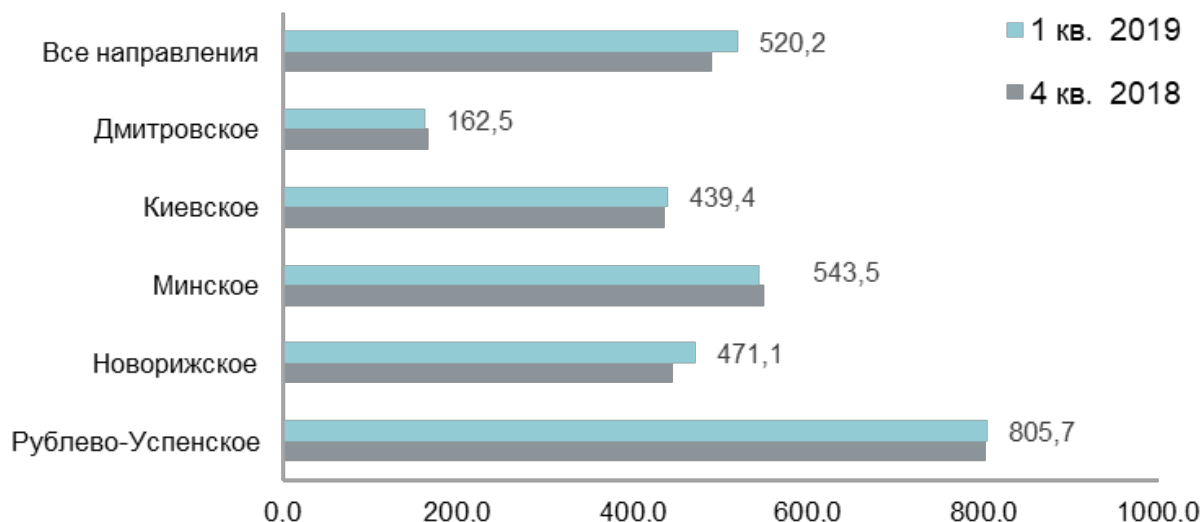
Изображение 8. Распределение объема предложения по классам (домовладения)



По итогам I квартала 2019 года средняя площадь экспонируемого домовладения увеличилась на 6,1% и составила 520,2 кв. м. В разрезе направлений показатель средней площади имел разнонаправленный характер. Так, повышение произошло на Киевском (+1,0 п.п.), Новорижском (+5,9 п.п.) и Рублево-Успенском (+0,4 п.п.) направлениях. Уменьшение средней

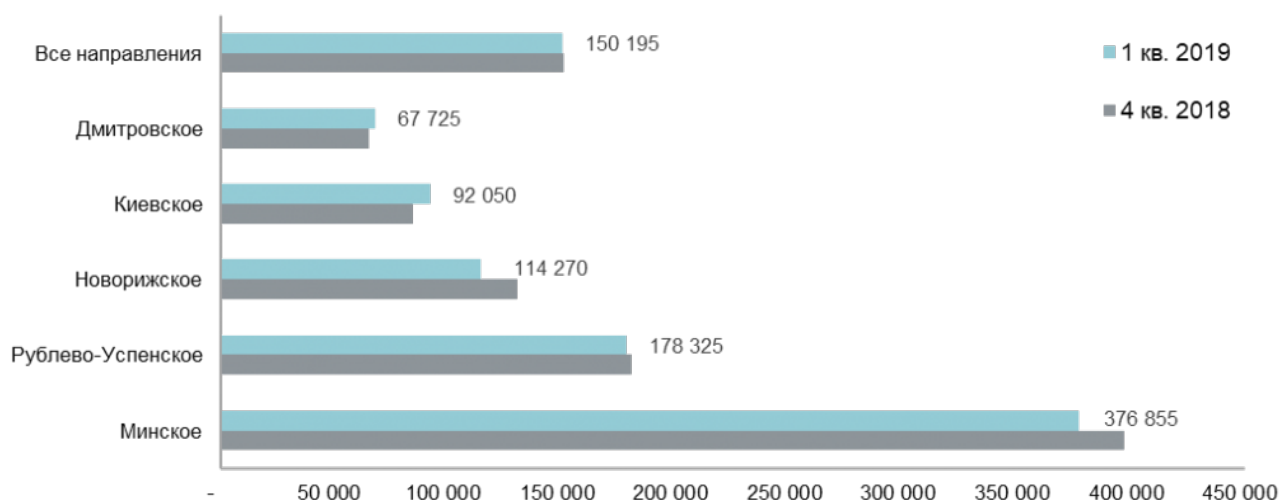
площади зафиксировано на Дмитровском (-1,9 п.п.) и Минском (-1,3 п.п.) шоссе. Корректировка показателя вызвана вымыванием из структуры предложения наиболее ликвидных лотов.

Изображение 9. Средняя площадь дома в зависимости от направления, кв. м



По подсчетам аналитиков «Метриум», средняя цена кв. м по состоянию на конец марта 2019 года составила 150 195 руб., что практически соответствует уровню предыдущего квартала. Наибольшее снижение стоимости предложения зафиксировано на Новорижском шоссе (-12,3 п. п.), которое было вызвано возобновлением продаж в КП Krona Village. Незначительное падение рублевых цен на Минском и Рублево-Успенском шоссе связано с укреплением рубля к доллару (большая часть лотов на этих направлениях экспонируется в валюте). Рост цены предложения отмечено на Дмитровском (+4,7 п.п.) и Киевском (+9,4 п.п.) направлениях, что объясняется вымыванием с рынка наиболее ликвидных лотов и повышением цен в ряде проектов.

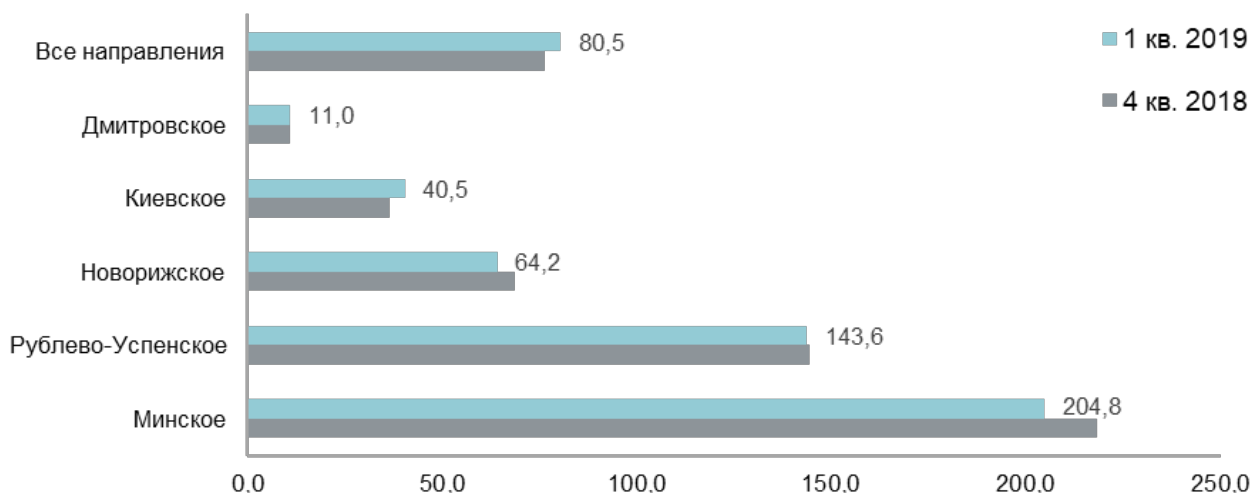
Изображение 10. Средняя цена домовладения в зависимости от направления, руб. за кв. м



Средняя стоимость домовладения составила 80,5 млн руб. За отчетный период она выросла на 5,5%. Аналогично показателю средней цены кв. м динамика в зависимости от направления была разнонаправленной. Максимальное снижение цены зафиксировано на Новориж-

ском (-6,8%) и Минском (-6,2%) шоссе, где сконцентрированы проекты, экспонирующиеся в валюте. Изменение курса оказало заметное влияние на величину показателя стоимости. Увеличение отмечено на Киевском (+10,4%) и Дмитровском (+2,3%) шоссе.

Изображение 11. Средняя стоимость домовладения в зависимости от направления, млн руб.



Основные тенденции I квартала 2019 года

В начале года на рынке загородной недвижимости Московского региона традиционно отмечается затишье, не стал исключением и I квартал 2019 года. По итогам января-марта на рынок не выходило новых проектов, объем предложения продолжает снижаться. Несмотря на постоянное уменьшение объема экспозиции, рынок загородной недвижимости „затоварен“. Большинство проектов (особенно в элитном сегменте) представлены дорогими, морально устаревшим объектами. Цены на загородные дома практически не растут, а в некоторых поселках по итогам I квартала 2019 года было зафиксировано прямое снижение стоимости. Число сделок продолжает уменьшаться. С рынка уходят наиболее ликвидные, небольшие по площади дома, но даже в такой ситуации большинство сделок проходят с дисконтом до 20-25%, а в некоторых случаях и более.

3.4.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты относятся к земельным участкам земель населенных пунктов. Используются собственником в соответствии с разрешенным использованием. Место расположения объекта достаточно благоприятно для индивидуального жилищного строительства в соответствии с разрешенным использованием участка (близость транспортных магистралей, хорошая экология, близость реки).

Цены на земельные участки формируются под влиянием таких факторов как:

- место расположения объекта (удаленность от основных транспортных магистралей и потоков потенциальных посетителей, удобство подъезда, наличие парковки).
- площадь объекта - чем больше объект, тем он дороже, хотя удельная стоимость объекта может иметь другую зависимость: чем меньше объект, тем стоимость одного квадратного метра общей площади выше).
- доступные коммуникации (наличие доступных коммуникаций значительно увеличивает привлекательность земельного участка для потенциальных покупателей, а, следовательно, увеличивает и стоимость участка).

Условия большинства сделок с недвижимостью носят конфиденциальный характер – т.е. реально уплаченная цена за объект для третьих лиц не раскрывается. Появляющаяся в прессе

информация о ценах сделок относится, прежде всего, к муниципальной, областной или государственной собственности. Из открытой информации невозможно установить типичную величину скидок к первоначально заявленной цене, на которую обычно соглашается продавец. Ее можно понять, сопоставляя цены ставших известными эксперту сделок с ценами предложения в аналогичных местах.

В сегменте коммерческой недвижимости:

- Типичные продавцы – муниципальные образования, частные предприятия и предприниматели.
- Типичные покупатели – спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, небольшими коммерческими фирмами и предпринимателями.
- Маркетинговый срок продажи – срок экспозиции объекта, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта), до даты совершения сделки с ним. Опрос риелторов, а также анализ сроков экспозиции объявлений о продаже на сайтах или в листингах позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции аналогичных участков составляет от 6-ти месяцев до 1 года.
- Исследование цен сделок позволяет сделать вывод о том, что общепринятой единицей сравнения (единицей, с применением которой заинтересованное лицо может получить представление о стоимости объекта в целом или совокупности объектов) является стоимость единицы общей площади.

Для определения степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка Санкт-Петербургским Государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП ГУИОН) в 2011 году⁶ был проведен экспертный опрос, в котором приняли участие представители ведущих оценочных и риэлтерских организаций.

Земельные участки были сгруппированы в 10 видов разрешенного использования (в соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.07 № 39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»):

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества;
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;
10. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Результаты экспертного опроса представлены в таблице.

⁶ http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

Таблица 8. Влияние ценообразующих факторов на стоимость участка

Фактор стоимости	Вид разрешенного использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Площадь земельного участка, м²	5%	5%	6%	5%	7%	5%	5%	6%	8%	5%
Рельеф участка (отсутствие неровностей)	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	3%	1%
Отсутствие угрозы затопления земельного участка при наводнениях	0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
Итого по группе	6%	7%	9%	7%	8%	6%	6%	8%	12%	7%
Отсутствие ограничений по предельной высоте застройки (разрешенная высота застройки)	4%	2%	2%	0%	2%	5%	5%	2%	2%	2%
Отсутствие обременений, установленных Законом Санкт-Петербурга об охранных зонах	2%	1%	2%	0%	2%	2%	2%	2%	3%	2%
Итого по группе	6%	3%	4%	0%	4%	7%	7%	4%	5%	4%
Наличие водоснабжения	2%	2%	1%	4%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
Наличие канализации	2%	2%	1%	0%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
Наличие теплоснабжения	2%	1%	1%	0%	2%	2%	2%	1%	3%	3%
Наличие газоснабжения	2%	3%	0%	3%	1%	2%	0%	1%	4%	1%
Наличие электроснабжения	2%	4%	3%	6%	3%	2%	3%	3%	4%	3%
Наличие и качество въезда на участок	1%	2%	5%	2%	2%	2%	1%	2%	8%	2%
Удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте	5%	4%	3%	6%	8%	5%	9%	4%	7%	9%
Удобство подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте	4%	5%	8%	7%	8%	3%	9%	4%	11%	8%
Наличие подъезда железнодорожным транспортом («железнодорожного ввода на территорию участка»)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	0%
Итого по группе	20%	23%	22%	28%	28%	20%	28%	19%	56%	32%
Отсутствие загрязнения почв на участке	3%	6%	1%	10%	0%	2%	2%	10%	0%	3%
Отсутствие загрязнения атмосферного воздуха в районе окружения	4%	6%	0%	10%	0%	3%	3%	16%	0%	5%
Итого по группе	7%	12%	1%	20%	0%	5%	5%	26%	0%	8%
Близость земельного участка к центру города	7%	5%	10%	3%	11%	18%	12%	1%	3%	6%
Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие)	18%	11%	6%	9%	15%	8%	14%	5%	7%	13%
Влияние основных магистралей	4%	6%	7%	4%	12%	6%	8%	4%	9%	5%
Итого по группе	29%	22%	23%	16%	38%	32%	34%	10%	19%	24%
Оснащенность района окружения земельного участка объектами социальной инфраструктуры (наличие детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и т.п.)	7%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
Оснащенность района окружения земельного участка объектами торгово-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т.п.)	7%	6%	0%	4%	3%	5%	3%	3%	0%	1%
Отсутствие в районе окружения земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища)	3%	6%	0%	6%	1%	1%	1%	10%	1%	4%
Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения	3%	3%	0%	0%	1%	16%	4%	1%	0%	4%
Наличие в окружении участка специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта	3%	0%	0%	0%	5%	2%	7%	3%	4%	4%
Близость земельного участка к водным объектам	3%	7%	0%	10%	0%	3%	1%	6%	0%	2%
Озелененность района окружения	5%	5%	0%	9%	1%	3%	1%	9%	0%	2%

Фактор стоимости	Вид разрешенного использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
и наличия мест рекреации										
Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка	1%	1%	41%	0%	11%	0%	3%	1%	3%	6%
Итого по группе	32%	33%	41%	29%	22%	30%	20%	33%	8%	25%
Проверка	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Результаты данного исследования актуальны также и для рынка земельных участков Московской области.

Условия большинства сделок с недвижимостью носят конфиденциальный характер – т.е. реально уплаченная цена за объект для третьих лиц не раскрывается. Появляющаяся в прессе информация о ценах сделок относится, прежде всего, к муниципальной, областной или государственной собственности. Из открытой информации невозможно установить типичную величину скидок к первоначально заявленной цене, на которую обычно соглашается продавец. Ее можно понять, сопоставляя цены ставших известными эксперту сделок с ценами предложения в аналогичных местах.

Исследование цен сделок позволяет сделать вывод о том, что общепринятой единицей сравнения (единицей, с применением которой заинтересованное лицо может получить представление о стоимости объекта в целом или совокупности объектов) является стоимость единицы общей площади.

3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применение подходов к его оценке должно основываться на результатах анализа наиболее эффективного использования этого объекта.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

В соответствии с п.21 Федерального стандарта «Оценка недвижимости» (ФСО №7) - рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Учитывая вышеизложенное, наилучшее и наиболее эффективное использование Объектов оценки – для индивидуального жилищного строительства.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

4.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента

капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется

наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

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

4.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объектов оценки.

Доходный подход. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, так как в Тульской области отсутствует вторичный рынок аренды земельных

участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;
- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;
- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

Сравнительный подход. Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков в Красногорском районе Московской области выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

МЕТОДИКА РАСЧЕТА

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных риэлтерских агентств в г. Тулы и источников открытой информации.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 кв.м.

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S * V_{\text{скорр}}, \text{ где:}$$

V – рыночная стоимость земельного участка;

S – площадь земельного участка;

V_{скорр} – скорректированная стоимость 1 кв.м земельного участка.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Учитывая местоположение оцениваемого участка, Оценщики провели анализ рынка земельных участков в Красногорском районе Тульской области. В ходе анализа рынка, были выбраны нижеприведенные объекты, предложенные для продажи в июле 2019 г. Подробная характеристика объектов сравнения приведена в Таблице №9.

Таблица 9. Характеристика объектов сравнения⁷

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Московская область, Красногорский район, вблизи с.Николо-Урюпино	Московская область, Красногорский район, вблизи с.Николо-Урюпино	Московская область, Красногорский район, вблизи с.Николо-Урюпино	Московская область, Красногорский район, вблизи с.Николо-Урюпино
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/147693422/	https://www.cian.ru/sale/suburban/207444125/	https://www.cian.ru/sale/suburban/199168516/
Площадь участка, кв.м		1 500,00	1 960,00	1 500,00
Цена предложения, руб.		15 000 000	17 990 000	15 500 000
Цена предложения, руб./кв.м		10 000	9 179	10 333
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Время продажи		Дата предложения - 07.2019 г.	Дата предложения - 07.2019 г.	Дата предложения - 07.2019 г.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	электроснабжение, водоснабжение
Ограничения	не зарегистрированы	нет	нет	нет

⁷ Копии интернет-страниц, с информацией о сопоставимых объектах, приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке

КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ

Подход к оценке с позиций сравнительного подхода основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы, или включены в реестр на продажу/покупку. В основе данного подхода лежит принцип замещения, согласно которому рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Данный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о сделках купли-продажи, в противном случае он не применим.

Основным методом определения стоимости недвижимости в рамках данного подхода является метод сравнения продаж. Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Изучение рынка и сбор данных. На этом этапе, из представленных на рынке, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям. Основными критериями при этом служат:

Проверка и анализ полученных данных. На этом этапе из сделанной выборки отбираются, как правило 3 - 5 объектов в максимальной степени соответствующих оцениваемому и уточняются (у собственника или его представителя) данные указанные в объявлении на продажу. Основными критериями при этом служат:

- право собственности,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- дата продажи,
- местоположение,
- наличие подъезда, парковки автотранспорта,
- площадь земельного участка и права на него,
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью и т.п.

При сравнении Объекта оценки с объектами сравнения использовались следующие корректировки:

Переданные права. Правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту, что не требует введения корректировки на переданные права на Объекты.

Условия финансовых расчетов. Для оцениваемого объекта и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается.

Поправка на время продажи. Корректировка учитывает рост цен на рынке недвижимости, данная корректировка не вводилась, т. к. расчетах использовалась актуальная на дату определения стоимости информация.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансирования, условия продажи, на время продажи также не требуется.

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016, стр.279, таб.77 Размер поправки на торг представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 10. Рекомендуемые значения скидки на торг на цены предложений

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%

Корректировка применяется в размере среднего значения.

Местоположение. Корректировка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению оценщика, данный элемент сравнения существенно влияет на стоимость объекта оценки. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. В данном случае все объекты расположены в одном административном районе – введение поправки не требуется.

Поправка на площадь. Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016, стр.279, таб.77. Размер поправки на площадь представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 11. Матрица коэффициентов

Площадь, кв.м.		Аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
Объект оценки	<1500	1	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1

Поправка на категорию земель. В данном случае нет необходимости вводить данную поправку.

Поправка на разрешенное использование. В данном случае нет необходимости вводить поправку.

Поправка на наличие коммуникаций. Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016, стр.214, таб.61. Размер поправки на коммуникации представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 12. Рекомендуемые значения на цены предложений

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
канализацией			

Поправка на ограничения. В данном случае нет необходимости вводить поправку.

Расчет стоимости единицы сравнения земельных участков, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов.

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности в рамках данного отчета оценщики считают наиболее подходящим использовать методику доктора математических наук Д. Сепетлиева, подразумевающую расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%, \text{ где:}$$

V – искомый показатель;

σ – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{X}$ - средняя величина.

По методике Д. Сепетлиева рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 30 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Расчеты по определению рыночной стоимости Объектов оценки приведены в нижеследующих таблицах.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый №50:11:0040210:223)

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Московская область, Красногорский район, вблизи с.Николо-Урюпино, уч-к 103	Московская область, Красногорский район, вблизи с.Николо-Урюпино	Московская область, Красногорский район, вблизи с.Николо-Урюпино	Московская область, Красногорский район, вблизи с.Николо-Урюпино
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/147693422/	https://www.cian.ru/sale/suburban/207444125/	https://www.cian.ru/sale/suburban/199168516/
Площадь участка, кв.м	2 205,00	1 500,00	1 960,00	1 500,00
Цена предложения, руб.		15 000 000	17 990 000	15 500 000
Цена предложения, руб./кв.м		10 000	9 179	10 333
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		10 000	9 179	10 333
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		-8,20%	-8,20%	-8,20%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	9 486
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	9 486
Время продажи		Дата предложения - 07.2019 г.	Дата предложения - 07.2019 г.	Дата предложения - 07.2019 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	9 486
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	9 486
Поправка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	9 486
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Поправка на категорию земель		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	9 486
Разрешенное использование земельного участка	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	9 486
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	электроснабжение, водоснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций		0,00%	0,00%	-27,80%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	6 849
Ограничения	не зарегистрированы	нет	нет	нет
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	6 849
Количество корректировок		1	1	2
Удельный вес по количеству корректировок		0,38	0,38	0,25
Коэффициент вариации	11,91%			
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	8 314			
Рыночная стоимость, руб.	18 332 370			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	18 332 000			

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый №50:11:0040210:1)

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Московская область, Красногорский район, с/о Ильинский, с.Николо-Урюпино, ул.Аникеевская, уч-к 24	Московская область, Красногорский район, вблизи с.Николо-Урюпино	Московская область, Красногорский район, вблизи с.Николо-Урюпино	Московская область, Красногорский район, вблизи с.Николо-Урюпино
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/147693422/	https://www.cian.ru/sale/suburban/207444125/	https://www.cian.ru/sale/suburban/199168516/
Площадь участка, кв.м	1 500,00	1 500,00	1 960,00	1 500,00
Цена предложения, руб.		15 000 000	17 990 000	15 500 000
Цена предложения, руб./кв.м		10 000	9 179	10 333
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		10 000	9 179	10 333
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		-8,20%	-8,20%	-8,20%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	9 486
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	9 486
Время продажи		Дата предложения - 07.2019 г.	Дата предложения - 07.2019 г.	Дата предложения - 07.2019 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	9 486
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	9 486
Поправка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	9 486
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Поправка на категорию земель		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	9 486
Разрешенное использование земельного участка	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	9 486
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	электроснабжение, водоснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций		0,00%	0,00%	-27,80%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	6 849
Ограничения	не зарегистрированы	нет	нет	нет
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 180	8 426	6 849
Количество корректировок		1	1	2
Удельный вес по количеству корректировок		0,38	0,38	0,25
Коэффициент вариации	11,91%			
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	8 314			
Рыночная стоимость, руб.	12 471 000			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	12 471 000			

4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки получены данные, приведенные в нижеследующих Таблицах.

Таблица 15. Данные по трем подходам (кадастровый №50:11:0040210:223)

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	18 332 000р.
Доходный	не применялся

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки (кадастровый №50:11:0040210:223) на дату проведения оценки составляет (округленно, до тысяч):

18 332 000 (Восемнадцать миллионов триста тридцать две тысячи) рублей.

Таблица 16. Данные по трем подходам (кадастровый №50:11:0040210:1)

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	12 471 000р.
Доходный	не применялся

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки (кадастровый №50:11:0040210:1) на дату проведения оценки составляет (округленно, до тысяч):

12 471 000 (Двенадцать миллионов четыреста семьдесят одна тысяча) рублей.

Согласно заданию на оценку, определение границ интервала, к которому относится указанная итоговая стоимость, не осуществлялось.

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
 по оценочной деятельности,
 оценщик I категории

Михайлин Алексей Владимирович



«01» августа 2019 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
6. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
7. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
8. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
9. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
11. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
12. Сборник «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест.
13. Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №294 от 20 мая 2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №295 от 20 мая 2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №296 от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 г.
6. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
7. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

ГЛОСАРИЙ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Саморегулируемая организация оценщиков – некоммерческая организация, созданная с целью регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

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.

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

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

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доход-

ный.

Объект оценки – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости – способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) – способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ – износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ – износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: <http://www.nkso.ru>

Выписка № 0697
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

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

"ЕВРОФИНАНС"

о том, что

Михайлин Алексей Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов "25" декабря 2007 года за регистрационным № 01067.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

-

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на "9" августа 2018 года.

Дата составления выписки "9" августа 2018 года.

Заместитель исполнительного директора

О.А. Воронина



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

МИХАЙЛИН
Алексей Владимирович
ИНН 710400461509

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 19
декабря 2007 года №19

Президент



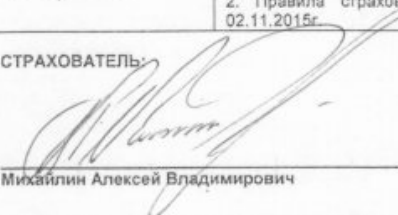
 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01067

Дата выдачи 25 декабря 2007 года

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20590/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г.Москва		19 декабря 2018 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Михайлин Алексей Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 710400461509	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 24 декабря 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 23 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 300 000.00 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 500.00 (Пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 24 декабря 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховой суммой, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 24 декабря 2018 г. по 23 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 24 декабря 2018 г. по 23 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@aifastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Михайлин Алексей Владимирович	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7491R/776/00261/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7491R/776/00261/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «ЕвроФинанс»
Местонахождение: 300041, г. Тула, ул. Пушкинская/ул. Тургеневская, д.10/40-42, пом.1

ИНН 7105035853

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

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

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

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000-00 (Пять миллионов) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000-00 (Пять миллионов) рублей

Франшиза: 0 (Ноль) рублей по каждому страховому случаю.
По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Территория страхования: Российская Федерация.

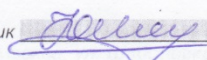
Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «24» августа 2018г. и действует до «23» августа 2019г. включительно.

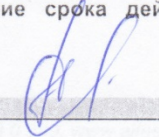
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия

Полис № 7491R/776/00261/8

Страховщик


115162, г. Москва, ул. Щаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь



8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
 АО «АльфаСтрахование»



/Машерова Ю.Л./

Страхователь:



/Фадеева А.В./

Место и дата выдачи полиса:
 г.Тула
 «23» августа 2018 г.

Полис № 7491R776/00261/8

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005173-1

« 15 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Михайлину Алексею Владимировичу

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

от « 15 » марта 20 18 г. № 54

Директор



А.С. Бункин

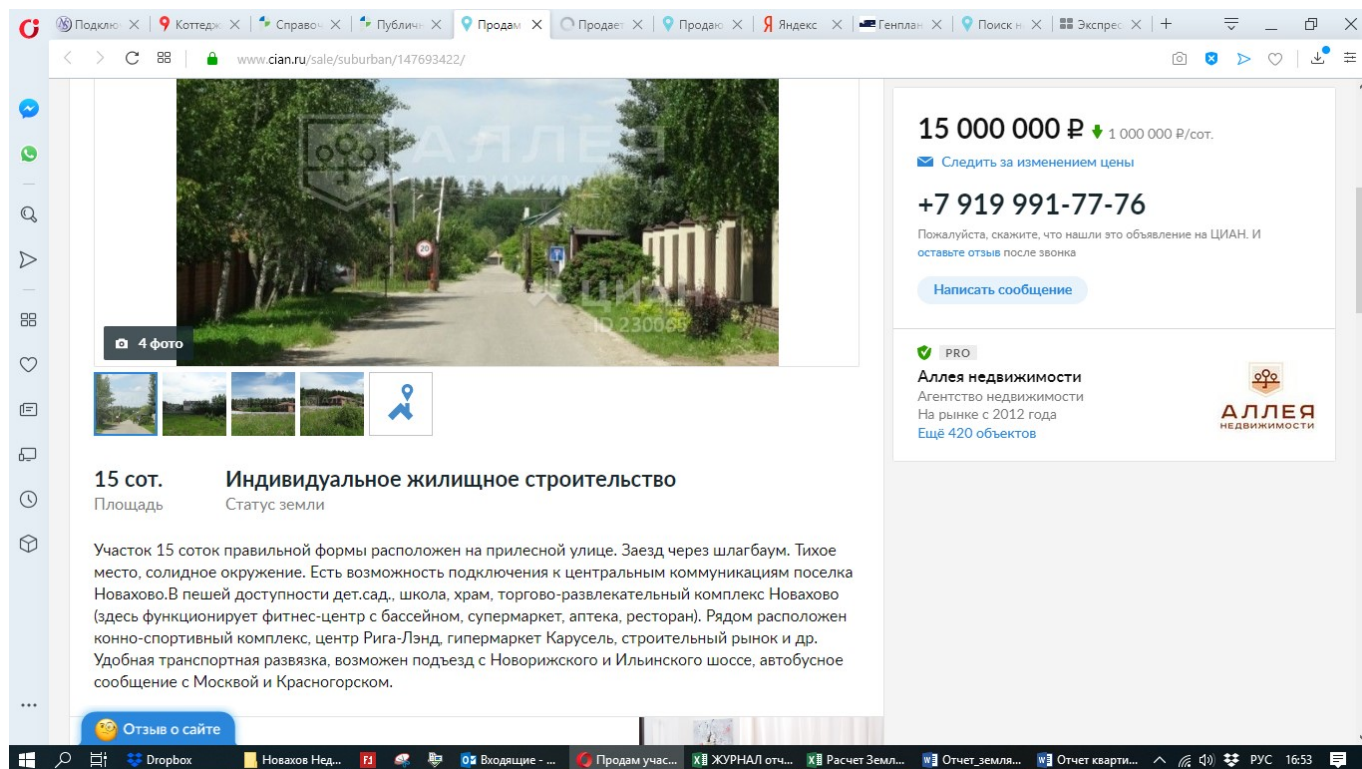
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ С ИНФОРМАЦИЕЙ О СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТАХ

Объект-аналог №1



15 000 000 ₽ ↓ 1 000 000 ₽/сот.
 Следить за изменением цены
+7 919 991-77-76
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

15 сот.
 Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
 Статус земли

Участок 15 соток правильной формы расположен на прилесной улице. Заезд через шлагбаум. Тихое место, солидное окружение. Есть возможность подключения к центральным коммуникациям поселка Новохово. В пешей доступности дет.сад., школа, храм, торгово-развлекательный комплекс Новохово (здесь функционирует фитнес-центр с бассейном, супермаркет, аптека, ресторан). Рядом расположен конно-спортивный комплекс, центр Рига-Лэнд, гипермаркет Карусель, строительный рынок и др. Удобная транспортная развязка, возможен подъезд с Новорижского и Ильинского шоссе, автобусное сообщение с Москвой и Красногорском.

Отзыв о сайте

Объект-аналог №2

17 990 000 ₽ ↓ 917 857 ₽/сот.
 Следить за изменением цены

+7 916 833-66-04
+7 909 927-25-75

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

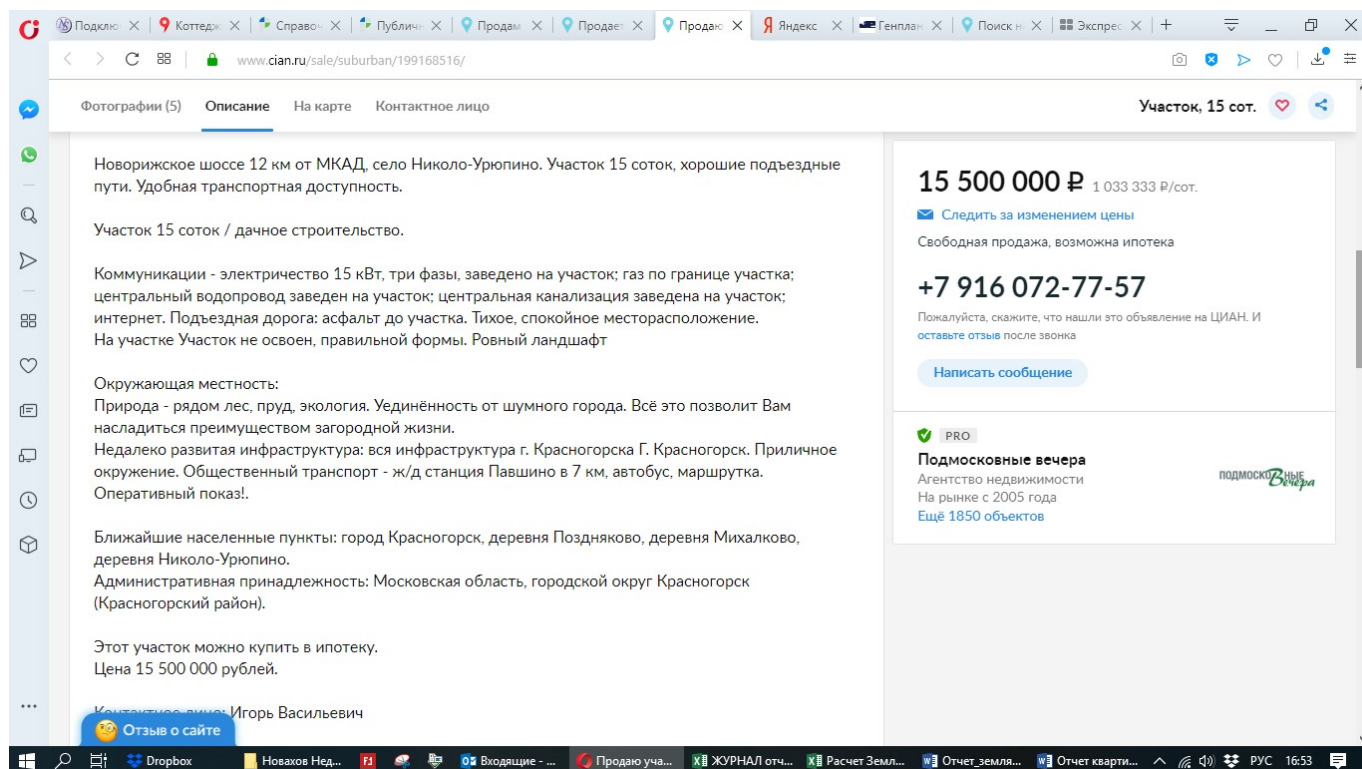
19.6 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
 Площадь Статус земли

Земельный участок правильной формы на Центральной улице с видом на храм. Категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1959 кв.м. На участке посажены туи и яблони, есть бытовка.

В непосредственной близости от участка (5-10 минут пешком) расположены: уникальный старинный православный Никольский храм; каскад озер; муниципальная школа и частная школа Ковчег XXI; спа-отель Novahoff GEO-Spa (плавательный бассейн с морской водой, русская паровая баня, хаммам, спа, солярий, инфракрасная сауна, кислородная комната и соляная пещера, минеральные ванны, массаж, косметический салон и фитнес-центр, открытые теннис-корты, минигольф, каток, лыжи, концертный зал, ресторан, кафе, бар, всевозможные магазины, предприятия бытового обслуживания); конно-спортивный комплекс; остановка общественного транспорта автобус и маршрутка от м. Тушинская. Торг возможен.

Собственник
 ID 102326

Объект-аналог №3



The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab is a real estate listing on the CИАН.ru website. The URL is www.cian.ru/sale/suburban/199168516/. The listing is for a 15-sotka plot in Nikolo-Uropino, 12 km from the MCA highway. The price is 15,500,000 rubles. The listing includes a detailed description of the plot, its location, and the surrounding area. The right sidebar shows the price, a button to follow the price, and contact information for the agent, Podmoskovnye Vechera.

Участок, 15 сот.

Новорижское шоссе 12 км от МКАД, село Николо-Урюпино. Участок 15 соток, хорошие подъездные пути. Удобная транспортная доступность.

Участок 15 соток / дачное строительство.

Коммуникации - электричество 15 кВт, три фазы, заведено на участок; газ по границе участка; центральный водопровод заведен на участок; центральная канализация заведена на участок; интернет. Подъездная дорога: асфальт до участка. Тихое, спокойное месторасположение. На участке Участок не освоен, правильной формы. Ровный ландшафт

Окружающая местность:
 Природа - рядом лес, пруд, экология. Уединённость от шумного города. Всё это позволит Вам насладиться преимуществом загородной жизни.
 Недалеко развитая инфраструктура: вся инфраструктура г. Красногорска Г. Красногорск. Приличное окружение. Общественный транспорт - ж/д станция Павшино в 7 км, автобус, маршрутка. Оперативный показ!.

Ближайшие населенные пункты: город Красногорск, деревня Поздняково, деревня Михалково, деревня Николо-Урюпино.
 Административная принадлежность: Московская область, городской округ Красногорск (Красногорский район).

Этот участок можно купить в ипотеку.
 Цена 15 500 000 рублей.

Контактное лицо: Игорь Васильевич

15 500 000 ₽ 1 033 333 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 916 072-77-57

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

Подмосковные вечера
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Ещё 1850 объектов

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 01.02.2018

№ 00-00-4001/5082/2018-8900

На основании запроса от 29.01.2018, поступившего на рассмотрение 29.01.2018, сообщаем, что правообладателю

Новахов Геннадий Гаврилович, дата рождения 22.07.1956, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4505 № 933176, выдан 18.09.2003 паспортным столом 60 отделения милиции отдела внутренних дел района Хамовники города Москвы; СНИЛС 022-353-100 88, , за период с 01.01.2014 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0001058:1897
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Арбат, пер Денежный, д 30, кв 10
		Площадь:	55 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.11.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-08/083/2007-534
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ от 21.11.2007, № государственной регистрации 77-77-08/083/2007-533 от 27.11.2007
	1.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	77:01:0006018:75
		Назначение объекта недвижимости:	эксплуатации здания и территории под учебные цели
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	г Москва, наб. Шлюзовая, вл 8, стр 1, 2
		Площадь:	8089 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.07.2012

		номер государственной регистрации:	77-77-14/033/2012-077
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем нежилых помещений от 20.06.2012 №001/2012-77КП
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1. вид:	Ипотека
		2.3.1. номер государственной регистрации:	77-77-11/179/2012-157
		2.3.2. вид:	Ипотека
		2.3.2. номер государственной регистрации:	77-77-11/145/2013-747
	3.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:03:0002002:1026
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Метрогородок, ул Лосиноостровская, д 30а, строен 3
		Площадь:	348, 4 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.03.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-03/210/2014-137
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 23.01.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:01:0006018:1059
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Замоскворечье, наб Шлюзовая, д 8, строен 2

5.	4.2.	Площадь:	4652, 1 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.07.2012
		номер государственной регистрации:	77-77-14/033/2012-082
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем нежилых помещений от 20.06.2012 №001/2012-77КП
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		4.3.1.	вид: Аренда
			номер государственной регистрации: 77-77-11/163/2012-675
		4.3.2.	вид: Ипотека
			номер государственной регистрации: 77-77-11/179/2012-157
		4.3.3.	вид: Аренда, г.Москва, наб.Шлюзовая, д.8, стр.2, часть объекта: 1 этаж, комната А, Б, помещение V - комната с 1 по 16; 2 этаж, комната А, Б, помещение VI - комната с 1 по 20; 3 этаж, комната А, Б, помещение VII - комната с 1 по 21; 4 этаж, комната А, Б, помещение VIII - комната с 1 по 20; 5 этаж, комната А, Б, помещение IX - комната с 1 по 19; 6 этаж, комната А, Б, помещение X - комната с 1 по 16 общей площадью 3640, 0 кв.м
			номер государственной регистрации: 77-77-11/092/2013-482
		4.3.4.	вид: Ипотека
			номер государственной регистрации: 77-77-11/145/2013-747
	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:03:0002002:1027
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Метрогородок, ул Лосиноостровская, д 30а, строен 4
		Площадь:	380, 6 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной	27.03.2014

6.		регистрации:	
		номер государственной регистрации:	77-77-03/210/2014-138
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 23.01.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:01:0006018:1060
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Замоскворечье, наб Шлюзовая, д 8, строен 1
		Площадь:	13769 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.07.2012
		номер государственной регистрации:	77-77-14/033/2012-079
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем нежилых помещений от 20.06.2012 №001/2012-77КП
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		вид:	Аренда
		6.3.1. номер государственной регистрации:	77-77-11/163/2012-675
		вид:	Ипотека
		6.3.2. номер государственной регистрации:	77-77-11/179/2012-157
		вид:	Аренда, г.Москва, наб.Шлюзовая, д.8, стр.1, этаж 4 ком. 401, 402, 403, 404, 405, 406, часть объекта, площадью: 554, 4 кв. м.
		6.3.3. номер государственной регистрации:	77-77-11/165/2012-856
		6.3.4. вид:	Аренда, г.Москва, наб.Шлюзовая, д.8, стр.1, часть объекта: подвал, помещение III - комната 1, помещение

			IV - комнаты с 1 по 7; 1 этаже, комната А, Б, б, помещение Х - комнаты с 12 по 60, с 64 по 72, помещение XII - комната 1; 2 этаж, комната А, Б, помещение XIV - комнаты с 1 по 3, помещение XV - комнаты с 16 по 59; этаж 3, комната А, Б, помещение XVI - комнаты с 42 по 94 общей площадью 4572, 2 кв.м
			номер государственной регистрации:
			77-77-11/092/2013-484
			вид:
		6.3.5.	Ипотека
			номер государственной регистрации:
			77-77-11/145/2013-747
		6.3.6.	Аренда, г.Москва, наб.Шлюзовая, д.8, стр.1, кад.№ 77:01:0006018:1060, нежилое здание, назначение: нежилое, часть объекта: подвал, помещение II - ком. 1-4, 1 этаж, площадки перед лифтами, 4 этаж - помещение XVII, ком. с 14 по 41, 5 этаж, 6 этаж, 7 этаж
			номер государственной регистрации:
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	
		Здание	
		Кадастровый номер:	
		77:03:0002002:1025	
		Назначение объекта недвижимости:	
		Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		данные отсутствуют	
		Адрес:	
	7.2.	Москва, р-н Метрогородок, ул Лосиноостровская, д 30а, строен 1	
		Площадь:	
		23, 8 кв. м	
		Вид права, доля в праве:	
		Собственность	
		дата государственной регистрации:	
8.	7.3.	27.03.2014	
		номер государственной регистрации:	
		77-77-03/210/2014-136	
		основание государственной регистрации:	
		Договор купли-продажи нежилых помещений от 23.01.2014	
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	8.1.	10.12.2015	
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		не зарегистрировано	
		Вид объекта недвижимости:	
		Земельный участок	
		Кадастровый номер:	
		50:11:0040210:223	
		Назначение объекта недвижимости:	
		для индивидуального жилищного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Земли населенных пунктов	

8.		Адрес:	обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи с. Николо-Урюпино, уч-к 103
		Площадь:	2205 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.09.2013
		номер государственной регистрации:	50-50-11/091/2013-276
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.08.2013 №ДКП-01-08/13
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	9.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:11:0040210:1
		Назначение объекта недвижимости:	ИЖС
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, р-н Красногорский, с/о Ильинский, с. Николо-Урюпино, ул. Аникеевская, уч-к 24
		Площадь:	1500 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.09.2013
		номер государственной регистрации:	50-50-11/091/2013-277
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.08.2013 №ДКП-01-08/13
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:20:0040622:52
		Назначение объекта недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Одинцовского района, ООО "Компания Бевин" уч. 1, уч.2, уч.3, уч.4, уч.5, уч.6, уч.7, уч.8, в районе д.Большое Сареево
		Площадь:	11978 кв. м

10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.05.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-42/017/2014-409
	основание государственной регистрации:	Договор дарения недвижимого имущества от 17.04.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	07.12.2015
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:20:0040401:616
	Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Одинцовский район, д. Большое Сареево, ООО Компания Бевин д. 4
	Площадь:	3117, 7 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.05.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-42/017/2014-412
	основание государственной регистрации:	Договор дарения недвижимого имущества от 17.04.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	07.12.2015
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
12.	Получатель выписки:	Зайцев Александр Николаевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

инженер II категории

(полное наименование должности)

(подпись,
М.П.)

Смирнова Екатерина Дмитриевна

(инициалы, фамилия)