



107031 г. Москва, ул. Кузнецкий мост,
д. 21/5, оф. 3017
Тел.: +7-913-275-98-63
E-mail: ao2009@bk.ru
Сайт: <https://агентствооценки.москва>
ОГРН 1092225000999 от 04.03.2009 г.

Специализированная оценочная компания ООО «Агентство Оценки»



«УТВЕРЖДАЮ»
ДИРЕКТОР
С.В.ГРАДСКИЙ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 3454/11.24

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ
УРАЗОВУ ЕВГЕНИЮ КОНСТАНТИНОВИЧУ

Дата составления отчета – 25 ноября 2024г.

ЗАКАЗЧИК: Финансовый управляющий Уразова Евгения Константиновича,
Табунов Денис Викторович

Москва, 2024 г.

ООО «Агентство Оценки»

107031 г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 21/5

оф. 3017

25 ноября 2024г.

Исполнительное резюме

В соответствии с Договором № 52-11/24-Н от 13 ноября 2024г. ООО «Агентство Оценки» проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Уразову Евгению Константиновичу, в составе:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1	Жилой дом	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0000000:3034	63,9
2	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:10	1310
3	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:14	60
4	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:15	14
5	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.1	50:45:0010154:171	0,8
6	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.2	50:45:0010154:160	0,6
7	Жилой дом	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:63439	365,4
8	Сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:61139	протяженность 47 м
9	Земельный участок (земли населенных пунктов, для обслуживания дачи)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д.4	50:45:0010162:1	1073
10	Жилой дом	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Гоголя, д.6/5	50:45:0010161:71	161,4
11	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:4	600
12	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:5	602

(далее по тексту – Объект оценки, оцениваемое имущество).

Согласно полученной от Вас информации, результаты оценки будут использоваться для определения начальной продажной цены реализации имущества.

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его, отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного Отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка была произведена на основании имеющихся в нашем распоряжении документов и информации, полученной от Заказчика.

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в приведенном ниже отчете об оценке, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, **сделаны следующие выводы:**

ООО «Агентство Оценки»

1) Рыночная стоимость всего оцениваемого имущества, по состоянию на 22 ноября 2024г. составляет округленно:

75 334 000

(Семьдесят пять миллионов триста тридцать четыре тысячи) рублей.

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Жилой дом	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0000000:3034	63,9	<i>Расчет объекта не производился</i>
2	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:10	1310	11 102 000р.
3	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:14	60	508 000р.
4	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:15	14	119 000р.
5	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.1	50:45:0010154:171	0,8	<i>Расчет объекта не производился</i>
6	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.2	50:45:0010154:160	0,6	<i>Расчет объекта не производился</i>
7	Жилой дом	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:63439	365,4	29 120 000р.
8	Сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:61139	протяженность 47 м	<i>Расчет объекта не производился</i>
9	Земельный участок (земли населенных пунктов, для обслуживания дачи)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д.4	50:45:0010162:1	1073	9 314 000р.
10	Жилой дом	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Гоголя, д.6/5	50:45:0010161:71	161,4	13 986 000р.
11	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:4	600	5 584 000р.
12	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:5	602	5 601 000р.
	ВСЕГО				75 334 000р.

2) Рыночная стоимость имущества расположенного по адресу: Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4, по состоянию на 22 ноября 2024г. составляет округленно:

38 434 000

(Тридцать восемь миллионов четыреста тридцать четыре тысячи) рублей.

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Жилой дом	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:63439	365,4	29 120 000р.
2	Сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:61139	протяженность 47 м	<i>Расчет объекта не производился</i>

ООО «Агентство Оценки»

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь , кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
	давления на газификацию объекта: жилое строение-дача				
3	Земельный участок (земли населенных пунктов, для обслуживания дачи)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д.4	50:45:0010162:1	1073	9 314 000р.
	ВСЕГО				38 434 000р.

3) Рыночная стоимость оцениваемого имущества, без учета стоимости объектов расположенных по адресу: Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4, по состоянию на 22 ноября 2024г. составляет округленно:

36 900 000

(Тридцать шесть миллионов девятьсот тысяч) рублей.

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь , кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Жилой дом	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0000000:3034	63,9	Расчет объекта не производился
2	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:10	1310	11 102 000р.
3	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:14	60	508 000р.
4	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:15	14	119 000р.
5	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.1	50:45:0010154:171	0,8	Расчет объекта не производился
6	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.2	50:45:0010154:160	0,6	Расчет объекта не производился
7	Жилой дом	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Гоголя, д.6/5	50:45:0010161:71	161,4	13 986 000р.
8	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:4	600	5 584 000р.
9	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:5	602	5 601 000р.
	ВСЕГО				36 900 000р.

Расчет рыночной стоимости сооружений, входящих в состав оцениваемых объектов, не производился ввиду отсутствия информации (технической документации на объекты), необходимой для проведения оценки. Расчет рыночной стоимости жилого дома общей площадью 63,9 кв.м, входящего в состав оцениваемых объектов, не производился так как объект фактически отсутствует (не выявлен Заказчиком при осмотре объектов). По данным объектам справочно приводится информация об их кадастровой стоимости:

ООО «Агентство Оценки»

№ в переч не	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь , кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
1	Жилой дом	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0000000: 3034	63,9	673 824,44
5	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.1	50:45:0010154: 171	0,8	5 885,45
6	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.2	50:45:0010154: 160	0,6	4 414,09
8	Сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000: 61139	протяжен ность 47 м	110 332,93
	ВСЕГО				794 456,91

Оценка была проведена, а настоящий Отчет подготовлен в соответствии с:

- требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- Федеральными стандартами оценки:

- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- «Виды стоимости (ФСО II)»;
- «Процесс оценки (ФСО III)»;
- «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;

- стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ».

С уважением,
Директор ООО «Агентство Оценки»


С.В. Градский



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	12
3.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	12
3.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	12
3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	13
3.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	13
3.6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	13
3.7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ НЕ ОТРАЖЕННЫЕ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	15
3.8. АНАЛИЗ ВЫПОЛНЕНИЯ ПРИНЦИПОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	15
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
4.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК, ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	17
4.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	36
6.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	36
6.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	36
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	39
6.4. АНАЛИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	40
6.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	50
6.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	61
7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	61
7.2. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ	61
7.3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	62
7.4. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	63
7.5. ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	70
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	72
8.1. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	72
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	105
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	105
11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	107
12. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	108
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	109
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ	115
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	127
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	135

1. Задание на оценку

1. Объект оценки, включая права на объект оценки.

Объект оценки. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

Объектами оценки являются объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности Уразову Евгению Константиновичу, в составе:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1	Жилой дом	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0000000:3034	63,9
2	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:10	1310
3	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:14	60
4	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:15	14
5	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.1	50:45:0010154:171	0,8
6	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.2	50:45:0010154:160	0,6
7	Жилой дом	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:63439	365,4
8	Сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:61139	протяженнос ть 47 м
9	Земельный участок (земли населенных пунктов, для обслуживания дачи)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д.4	50:45:0010162:1	1073
10	Жилой дом	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Гоголя, д.6/5	50:45:0010161:71	161,4
11	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:4	600
12	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:5	602

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.

Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей приведена в Отчете в разделе «Описание объекта оценки».

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

Оценивается право собственности на объекты оценки.

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки.

Наличие ограничений, обременений права – в отношении всех оцениваемых объектов зарегистрированы ограничения (обременения) права в виде арестов и запрещения регистрационных действий.

Оценка проводится без учета имеющихся ограничений (обременений) права.

2. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является величина стоимости объекта оценки, определенная на основе профессионального суждения оценщика для определения начальной продажной цены реализации имущества.

3. Оценка проводится в соответствии: с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости, предпосылки стоимости.

Вид стоимости – рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки 22 ноября 2024г.
- предполагаемое использование объектов – использование по текущему назначению;
- характер сделки – рыночная стоимость подразумевает добровольную сделку в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «рыночная» подлежит определению в соответствии с целями оценки и определяется исходя из предпосылок, характерных для рыночной стоимости, указанных в п.14 ФСО II.

5. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – оценка проводится по состоянию на 22 ноября 2024г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения: отсутствуют.

Иные существенные допущения:

Описание имущества и его технического состояния на дату проведения оценки производилось исходя из представленных Заказчиком документов, информации и фотографического материала, а также сведений имеющихся в открытых публичных интернет-источниках.

Оценщик принимает допущение, что вся информация предоставленная заказчиком и отраженная в других источниках информации, соответствует состоянию оцениваемых объектов на дату проведения оценки.

Ввиду того, что достоверно определить состояние оцениваемых жилых домов не представляется возможным из-за отсутствия доступа к оцениваемым объектам, **оценка жилых домов подлежащих оценке, на дату проведения оценки, проводилась исходя из следующих допущений:**

- имеются все подведенные коммуникации - электроснабжение, водопровод, канализация, отопление газовое (так как в состав оцениваемых объектов входит сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача);
- состояние оцениваемых домов хорошее;
- состояние наружной отделки зданий принято как - отделка простая, состояние очень хорошее (по предоставленным Заказчиком фотоматериалам);
- состояние внутренней отделки зданий принято как - отделка улучшенная, состояние очень хорошее (опираясь на типичное состояние аналогичных жилых домов).

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов, которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и величины арендной платы за пользование объектом оценки действительно только на дату определения стоимости/арендной платы объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта или арендную плату за пользование объектом.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете или сдан в аренду по цене указанной в отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком: для определения начальной продажной цены реализации имущества.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке может быть также предоставлен в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отсутствуют.

12. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость: определение границ интервалов не предусмотрено.

2. Основные факты и выводы

1. Дата составления и порядковый номер отчета, основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Договор № 52-11/24-Н от 13 ноября 2024г.

Дата составления отчета: 25 ноября 2024г.

Номер отчета: 3454/11.24.

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Объектами оценки являются объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности Уразову Евгению Константиновичу, в составе:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1	Жилой дом	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0000000:3034	63,9
2	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:10	1310
3	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:14	60
4	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:15	14
5	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.1	50:45:0010154:171	0,8
6	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.2	50:45:0010154:160	0,6
7	Жилой дом	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:63439	365,4
8	Сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:61139	протяженнос ть 47 м
9	Земельный участок (земли населенных пунктов, для обслуживания дачи)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д.4	50:45:0010162:1	1073
10	Жилой дом	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Гоголя, д.6/5	50:45:0010161:71	161,4
11	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:4	600
12	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:5	602

Подробная характеристика Объекта оценки представлена в разделе «Описание объекта оценки».

3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

При определении рыночной стоимости объектов оценки в рамках настоящего отчёта был применен сравнительный подход, затратный и доходный подходы обоснованно не применялись. Итоговые результаты принимаются по результатам полученным сравнительным подходом.

Результаты оценки объекта оценки, полученные с использованием сравнительного подхода к оценке, принимаемые в качестве итогового результата, представлены в следующей таблице.

Таблица 1. Результаты расчета, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Жилой дом	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0000000:3034	63,9	<i>Расчет объекта не производился</i>
2	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:10	1310	11 102 000р.
3	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:14	60	508 000р.
4	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:15	14	119 000р.
5	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.1	50:45:0010154:171	0,8	<i>Расчет объекта не производился</i>
6	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.2	50:45:0010154:160	0,6	<i>Расчет объекта не производился</i>
7	Жилой дом	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:63439	365,4	29 120 000р.
8	Сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:61139	протяженность 47 м	<i>Расчет объекта не производился</i>
9	Земельный участок (земли населенных пунктов, для обслуживания дачи)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д.4	50:45:0010162:1	1073	9 314 000р.
10	Жилой дом	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Гоголя, д.6/5	50:45:0010161:71	161,4	13 986 000р.
11	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:4	600	5 584 000р.
12	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:5	602	5 601 000р.
	ВСЕГО				75 334 000р.

Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов при расчете рыночной стоимости Объекта оценки представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная на основе профессионального суждения оценщика для определения начальной продажной цены реализации имущества.

4. Задачи проведения оценки

Проведение сбора и анализа информации, необходимой для определения стоимости объекта оценки; обоснование выбора подходов и методов оценки для определения стоимости объекта оценки, а также проведение расчетов в рамках выбранных методов и подходов оценки; согласование результатов использованных подходов оценки и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; составление отчета об оценке.

3. Общие сведения

3.1. Сведения об оценщике, проводившем оценку

Оценщик	Градский Сергей Валерьевич
Контактная информация	107031 г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 21/5, оф. 3017 Тел.: +7-913-275-98-63, E-mail: ao2009@bk.ru
Сведения о членстве в СРО	Ассоциация Саморегулируемая организация «СОЮЗ». Юридический адрес: 101000, РФ, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, пом. 10. Тел. 8 (495) 969-13-00, E-Mail: srosoyz@srosoyz.ru Свидетельство о членстве № С-0199 от 22.07.2020 г. Выписка из реестра СРО «СОЮЗ» от 24.11.2020 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серия ПП № 336385, выданный Алтайским государственным университетом 06.07.2004 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Удостоверение о повышении квалификации АНО ВПО «Алтайская академия экономики и права» № 1362 от 2013 г. по программе «Оценочная деятельность». Удостоверение о повышении квалификации АИТиП (филиал) ОУП ВО «АТиСО» № 40180 от 04.12.2017 г. по программе «Особенности оценки стоимости комплексов имущества».
Документ, подтверждающий право осуществлять оценочную деятельность (квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности)	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 040975-1, выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 10.07.2024 г. № 359. Квалификационный аттестат выдается на 3 года и действует до 10.07.2027 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 041032-2, выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 10.07.2024 г. № 359. Квалификационный аттестат выдается на 3 года и действует до 10.07.2027 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	
Страхование профессиональной ответственности Оценщика	Страховой полис № 922/2591610909 от 13.05.2024 г. выдан САО «РЕСО-Гарантия» Филиал в г. Барнауле сроком с 21.05.2024 г. до 20.05.2025 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 2004 г.

3.2. Сведения о заказчике оценки

Финансовый управляющий Уразова Евгения Константиновича (06.08.1958 г.р., ИНН 501800634001, адрес: 141011, г. Королев, мкр. Болшево, Гоголя, д. 4), действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 10.03.2021 по делу № А41-8284/2020.

3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное и сокращенное наименование исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Оценки» (ООО «Агентство Оценки»)
ОГРН	№ 1092225000999, дата присвоения ОГРН 04.03.2009 год
ИНН/КПП	ИНН 2225100495, КПП 222501001
Юридический адрес	656056, РФ, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Пролетарская, д. 64, оф 107
Фактический адрес и контакты	107031 г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 21/5, оф. 3017 Тел.: +7-913-275-98-63, E-mail: ao2009@bk.ru
Реквизиты исполнителя	р/с 40702810200000705719 в ООО КБ «Алтайкапиталбанк» г. Барнаул, к/с 30101810900000000771, БИК 040173771

Страхование профессиональной ответственности Исполнителя	Страховой полис № 922/2681889182 от 17.10.2024 г. выдан САО «РЕСО-Гарантия» филиал в г. Барнаул сроком с 19.11.2024 г. по 18.11.2025 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. руб.
--	--

3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

3.6. Стандарты оценки и методические рекомендации

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно статье 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200

от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30.11.2022 г. об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Оцениваемый объект является объектом, относящимся к понятию «недвижимость», учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200

от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Также применялись Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщика.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России: отсутствуют.

Иные документы методического характера: при использовании в ходе оценки методических документов, ссылка на них приводится при упоминании о соответствующих документах в Отчёте об оценке.

3.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки, в том числе не отраженные в задании на оценку

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку.

Основные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям и ограничениям, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения и ограничения:

- Оценщик при проведении настоящей оценки не проводил дополнительных измерений и уточнений в части площади и иных характеристик Объекта оценки. Все количественные и качественные характеристики Объекта оценки принимались на основании задания на оценку и предоставленных документов.
- Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы полученные от Заказчика, и допускал, что сведения указанные в документах, соответствуют характеристикам Объекта оценки на дату проведения оценки, если иное не оговорено в Отчете.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.
- Оценщик принимает допущение, что вся информация предоставленная заказчиком и отраженная в других источниках информации, соответствует состоянию оцениваемых объектов на дату проведения оценки.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
- В Отчете об оценке используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.
- Прочие принятые допущения и ограничительные условия указаны в процессе проведения оценки по тексту Отчета в тех местах, где они были применены и учтены в расчетах.

3.8. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Специальные допущения, иные существенные допущения:

Оценка жилых домов подлежащих оценке, на дату проведения оценки, проводилась исходя из следующих допущений:

- имеются все подведенные коммуникации - электроснабжение, водопровод, канализация, отопление газовое (так как в состав оцениваемых объектов входит сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача);

- состояние оцениваемых домов хорошее;

- состояние наружной отделки зданий принято как - отделка простая, состояние очень хорошее (по предоставленным Заказчиком фотоматериалам);

- состояние внутренней отделки зданий принято как - отделка улучшенная, состояние очень хорошее (опираясь на типичное состояние аналогичных жилых домов).

Документы и информация, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III):

Оценщик выполнил проверку достоверности собранной для проведения оценки информации, используя доступные ему способы.

Границы проверки определены компетенцией Оценщика и объемом исследования в соответствии с договором на оценку.

Глубина проверки определялась с учетом:

- принципа существенности;
- характеристик источника информации;
- доступного объема информации об объекте оценки и рыночной конъюнктуре;
- наличия оснований ставить под сомнение достоверность конкретной информации.

Вывод: использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

4. Описание объекта оценки

В соответствии с положениями статьи 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

4.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Документы, предоставленные Заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 15.09.2020г.

Копии документов приведены в Приложении к Отчёту.

При проведении оценки были использованы данные, представленные Заказчиком, а также информация из открытых источников, а именно: печатных изданий и сайтов сети Интернет.

4.2. Описание объекта оценки, количественных и качественных характеристик, имущественных прав на объект оценки

Объект оценки. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

Объектами оценки являются объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности Уразову Евгению Константиновичу, в составе:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1	Жилой дом	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0000000:3034	63,9
2	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:10	1310
3	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:14	60
4	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:15	14
5	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королев, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.1	50:45:0010154:171	0,8
6	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королев, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.2	50:45:0010154:160	0,6
7	Жилой дом	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:63439	365,4
8	Сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:61139	протяженность 47 м
9	Земельный участок (земли населенных пунктов, для обслуживания дачи)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д.4	50:45:0010162:1	1073
10	Жилой дом	Московская область, г.Королев, мкр-н Болшево, ул.Гоголя, д.6/5	50:45:0010161:71	161,4
11	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:4	600
12	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:5	602

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

Права на Объект недвижимости, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: право собственности.

Имущественные права на объект оценки: оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности Уразову Евгению Константиновичу (06.08.1958 г.р., ИНН 501800634001, адрес: 141011, г. Королев, мкр. Болшево, Гоголя, д. 4).

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки.

Наличие ограничений, обременений права: Наличие ограничений, обременений права – в отношении всех оцениваемых объектов зарегистрированы ограничения (обременения) права в виде арестов и запрещения регистрационных действий.

Оценка проводится без учета имеющихся ограничений (обременений) права (в соответствии с Задаaniem на оценку).

Описание имущества и его технического состояния на дату проведения оценки производилось исходя из представленных Заказчиком документов, информации и фотографического материала, а также сведений имеющихся в открытых публичных интернет-источниках.

Осмотр объекта оценки не проводился ввиду отсутствия доступа к объектам оценки. **Оценщик принимает допущение, что вся информация предоставленная заказчиком и отраженная в других источниках информации, соответствует состоянию оцениваемых объектов на дату проведения оценки.**

Ввиду того, что достоверно определить состояние оцениваемых жилых домов не представляется возможным из-за отсутствия доступа к оцениваемым объектам, **оценка жилых домов подлежащих оценке, на дату проведения оценки, проводилась исходя из следующих допущений:**

- имеются все подведенные коммуникации - электроснабжение, водопровод, канализация, отопление газовое (так как в состав оцениваемых объектов входит сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача);
- состояние оцениваемых домов хорошее;
- состояние наружной отделки зданий принято как - отделка простая, состояние очень хорошее (по предоставленным Заказчиком фотоматериалам);
- состояние внутренней отделки зданий принято как - отделка улучшенная, состояние очень хорошее (опираясь на типичное состояние аналогичных жилых домов).

Оцениваемые объекты располагаются по следующим адресам (фактически располагаются рядом друг с другом):

- Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3;
- Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.1;
- Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.2;
- Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4;
- Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Гоголя, д.6/5.

Транспортная доступность хорошая – располагаются на удалении около 550 м от ж/д станции Валентиновка, около 8,8 км до Ярославского шоссе.

Преобладающая окружающая застройка – объекты оценки расположены в поселке в окружении индивидуальных жилых домов.

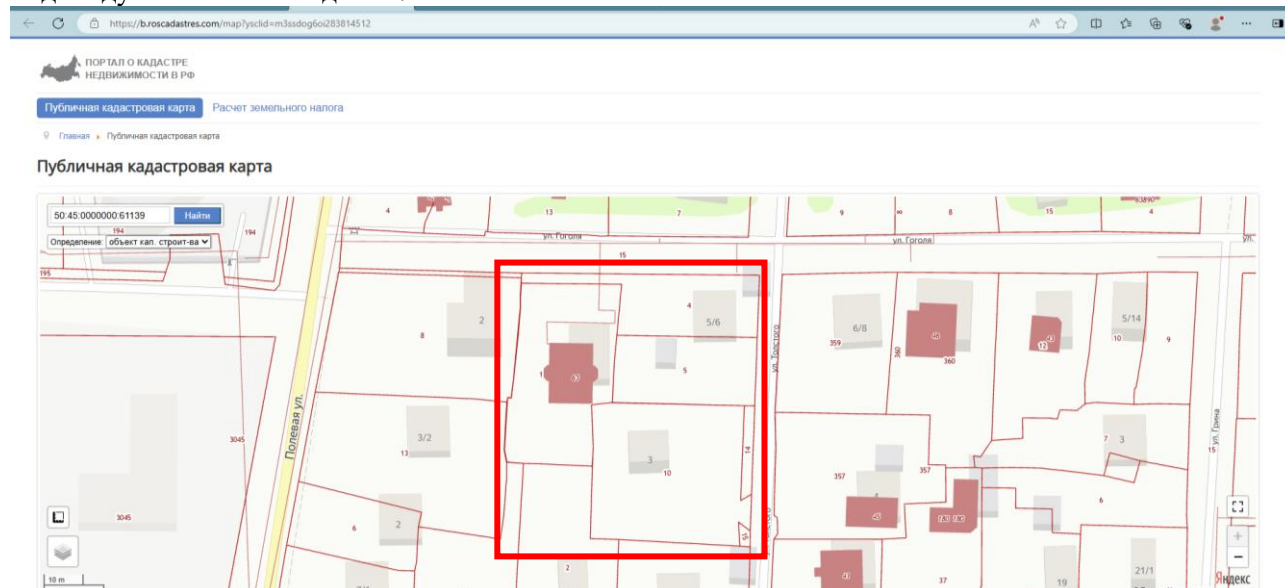


Рисунок – 1. Схема местоположения объектов оценки (источник <https://b.ros cadastres.com/map?ysclid=m3ssdog6oi283814512>)

Характеристики объектов оценки представлены в таблицах ниже.

Таблица 2. Характеристики земельных участков

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м. ²	Категория земель ²	Вид разрешенного использования ²	Кадастровая стоимость, руб. ²	Дополнительная информация по объектам
1	Земельный участок	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:10	1310	земли населенных пунктов	для дачного строительства	6268101.10	Сопоставив адрес объекта, можно сделать вывод о том, что на данном земельном участке расположен оцениваемый жилой дом площадью 69,3 кв.м. однако, согласно информации полученной от Заказчика, при выезде на осмотр объектов недвижимости данный объект не был идентифицирован на месте, т.е. фактически отсутствует.
2	Земельный участок	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:14	60	земли населенных пунктов	для дачного строительства	289973.40	Данные участки примыкают к оцениваемому земельному участку площадью 1310 кв.м, имеют одинаковый с ним адрес, ввиду этого, по сути представляют собой совокупность недвижимого имущества расположенного по адресу Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3, поэтому их отдельная реализация (продажа отдельно от участка площадью 1310 кв.м) не целесообразна и весьма затруднительна
3	Земельный участок	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:15	14	земли населенных пунктов	для дачного строительства	67735.22	
4	Земельный участок	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д.4	50:45:0010162:1	1073	земли населенных пунктов	для обслуживания дачи	5152621.11	Согласно сведениям предоставленным Заказчиком, а также сопоставив адрес объекта, сделан вывод о том, что на данном земельном участке расположен оцениваемый жилой дом площадью 365,4 кв.м
5	Земельный участок	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:4	600	земли населенных пунктов	для ведения дачного строительства	2898498.00	Согласно сведениям предоставленным Заказчиком, а также сопоставив адрес объекта, сделан вывод о том, что на данном земельном участке расположен оцениваемый жилой дом площадью 161,4 кв.м
6	Земельный участок	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:5	602	земли населенных пунктов	для ведения дачного строительства	2909122.86	Сведения о наличии строений на данном участке отсутствуют

Согласно информации полученной от Заказчика, у оцениваемых земельных участков имеются все подведенные коммуникации - электроснабжение, водопровод, канализация, отопление газовое (так как в состав оцениваемых объектов входит сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача).

² Источник информации - <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Таблица 3. Характеристики жилых домов

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м. ³	Материал стен ³	Кол-во этажей ³	Год завершения строительства ³	Кадастровая стоимость, руб. ³	Характеристика состояния объекта, наличие коммуникаций, дополнительная информация по объекту
1	Жилой дом	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0000000:3034	63,9	рубленые	1	1914	673824.44	Согласно информации полученной от Заказчика, при выезде на осмотр объектов недвижимости данный объект не был идентифицирован на месте, т.е. фактически отсутствует, согласно данным публичной кадастровой карты ⁴ координаты границ для данного объекта не установлены, объект 1914 года постройки. В связи с вышесказанным, расчет рыночной стоимости данного объекта не производился в связи с фактическим его отсутствием.
2	Жилой дом	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:63439	365,4	из прочих материалов	3	н/д	9331940.50	Ввиду того, что достоверно определить состояние оцениваемых жилых домов не представляется возможным из-за отсутствия доступа к оцениваемым объектам, оценка жилых домов подлежащих оценке, на дату проведения оценки, проводилась исходя из следующих допущений:
3	Жилой дом	Московская область, г.Королев, мкр-н Болшево, ул.Гоголя, д.6/5	50:45:0010161:71	161,4	из прочих материалов	2	н/д	5511877.25	- имеются все подведенные коммуникации - электроснабжение, водопровод, канализация, отопление газовое (так как в состав оцениваемых объектов входит сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача); - состояние оцениваемых домов хорошее; - состояние наружной отделки зданий принято как - отделка простая, состояние очень хорошее (по предоставленным Заказчиком фотоматериалам); - состояние внутренней отделки зданий принято как - отделка улучшенная, состояние очень хорошее (опираясь на типичное состояние аналогичных жилых домов).

³ Источник информации - <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

⁴ Ссылки на источники:

- <https://b.ros cadastres.com/>;

- https://xn----7sbbhmayq3apebckdgk0o.xn--p1acf/%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F_%D0%BA%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0#lat=55.927268&lng=37.890000&zoom=18&ct=55.927268&cg=37.890000&layer=ya

Таблица 4. Характеристики сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м. ³	Характеристики объекта ³	Кадастровая стоимость, руб. ³	Характеристика состояния объекта, наличие коммуникаций, дополнительная информация по объекту
1	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.1	50:45:0010154:171	0,8	этажность 1	5885.45	<i>Согласно информации полученной от Заказчика, при выезде на осмотр объектов недвижимости, данные объекты не были идентифицированы на месте, согласно данным публичной кадастровой карты⁵ координаты границ для данных объектов не установлены, техническая документация на данные объекты не предоставлена. Исходя из проведенного анализа рынка и рыночной практики, хозяйственные строения, расположенные на земельных участках для дачного и для индивидуального жилищного строительства, не продаются отдельно от дач и жилых домов, в связи с этим, расчет рыночной стоимости данных объектов не представляется возможным.</i>
2	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.2	50:45:0010154:160	0,6	этажность 1	4414.09	
3	Сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:61139	протяженнос ть 47 м	год ввода в эксплуатацию 2014	110332.93	<i>Техническая документация на данный объект не предоставлена. Исходя из проведенного анализа рынка и рыночной практики, сооружения газопроводов не продаются на рынке как обособленные объекты, в связи с этим, расчет рыночной стоимости данного объекта не представляется возможным.</i>

Прочие характеристики объектов оценки

<i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</i>
<i>Элементы, входящие в состав объекта недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, при наличии указаны в описании объектов оценки.</i>
<i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</i>
Не установлены
<i>Иная информация, существенная для определения стоимости Объекта оценки</i>
Отсутствует
<i>Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки</i>
Не выявлены

⁵ Ссылки на источники:

- <https://b.ros cadastres.com/>;

- https://xn----7sbbhmayq3apebckdgk0o.xn--p1acf/%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F_%D0%BA%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0#lat=55.927268&lng=37.890000&zoom=18&ct=55.927268&cg=37.890000&layer=ya

Сведения об объекте

 **Земельный участок**
Дата обновления информации: 15.05.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:45:0010162:10
Дата присвоения кадастрового номера	11.01.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, дом 3
Площадь, кв.м	1310
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для дачного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6268101.10
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50:45:01:01025
----------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-01.45-18.2000-233.2 от 18.09.2000
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:45:0010162:10-50/027/2019-1 от 28.10.2019 Арест № 50:45:0010162:10-50/001/2020-2 от 08.06.2020 Арест № 50:45:0010162:10-50/123/2020-6 от 25.06.2020

Сведения об объекте

 **Земельный участок**
Дата обновления информации: 14.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:45:0010162:14
Дата присвоения кадастрового номера	07.02.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, дом 3
Площадь, кв.м	60
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	289973.40
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-45/029/2010-401 от 25.06.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:45:0010162:14-50/001/2019-1 от 28.10.2019 Арест № 50:45:0010162:14-50/001/2020-2 от 08.06.2020 Арест

Сведения об объекте


Земельный участок

Дата обновления информации: 14.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:45:0010162:15
Дата присвоения кадастрового номера	07.02.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, дом 3
Площадь, кв.м	14
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для дачного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	67735.22
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-45/029/2010-400 от 25.06.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:45:0010162:15-50/027/2019-1 от 28.10.2019 Арест № 50:45:0010162:15-50/001/2020-2 от 08.06.2020 Арест № 50:45:0010162:15-50/123/2020-6

Сведения об объекте


Земельный участок

Дата обновления информации: 14.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:45:0010162:1
Дата присвоения кадастрового номера	11.01.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, дом 4
Площадь, кв.м	1073
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для обслуживания дачи

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5152621.11
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-45/038/2006-267
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-45/047/2006-171 от 21.11.2006
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:45:0010162:1-50/027/2019-1 от 28.10.2019 Арест № 50:45:0010162:1-50/001/2020-2 от 08.06.2020 Арест № 50:45:0010162:1-50/123/2020-6 от 25.06.2020

Сведения об объекте

**Земельный участок**
Дата обновления информации: 14.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:45:0010162:4
Дата присвоения кадастрового номера	11.01.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, г. Королев, мкр.Болшево, ул. Гоголя, дом 6/5
Площадь, кв.м	600
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения дачного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2898498.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-45/017/2012-219 от 06.09.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:45:0010162:4-50/027/2019-1 от 28.10.2019 Арест

Сведения об объекте

**Земельный участок**
Дата обновления информации: 14.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:45:0010162:5
Дата присвоения кадастрового номера	11.01.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, г. Королев, мкр.Болшево, ул. Гоголя, дом 6/5
Площадь, кв.м	602
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения дачного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2909122.86
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-45/017/2012-220 от 06.09.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:45:0010162:5-50/027/2019-1 от 28.10.2019 Арест

Сведения об объекте

 **Здание**
Дата обновления информации: 27.11.2023

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:45:0000000:3034
Дата присвоения кадастрового номера	18.07.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г Королев, мкр Болшево, ул Толстого, д 3
Площадь, кв.м	63.9
Назначение	Жилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Рубленые
Год завершения строительства	1914

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	673824.44
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	27.11.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50:45:01:01025:001
Инвентарный номер	68-1583
Инвентарный номер	088-068-1583

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-01.45-12.2000-233.3 от 18.09.2000
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Арест № 50:45:0000000:3034-50/001/2020-2

Сведения об объекте

 **Здание**
Дата обновления информации: 27.11.2023

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:45:0000000:63439
Дата присвоения кадастрового номера	26.02.2018

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4
Площадь, кв.м	365.4
Назначение	Жилое
Количество этажей	3
Материал наружных стен	Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9331940.50
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	26.11.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-45/026/2014-66
Инвентарный номер	нет

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-45/026/2014-066 от 01.04.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:45:0000000:63439-50/027/2019-1 от 28.10.2019 Арест № 50:45:0000000:63439-50/001/2020-2 от 08.06.2020

Сведения об объекте

 **Здание**
Дата обновления информации: 27.11.2023

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:45:0010161:71
Дата присвоения кадастрового номера	25.11.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Гоголя, д.6/5
Площадь, кв.м	161.4
Назначение	Жилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5511877.25
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	27.11.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-45/036/2012-086
Инвентарный номер	нет

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-45/017/2012-218 от 06.09.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:45:0010161:71-50/027/2019-1 от 28.10.2019 Арест № 50:45:0010161:71-50/001/2020-2 от 08.06.2020

Сведения об объекте

**Сооружение**
Дата обновления информации: 15.05.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:45:0010154:171
Дата присвоения кадастрового номера	30.10.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.1
Площадь, кв.м	0.8
Количество этажей	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5885.45
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	25.11.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-45/007/2010-044
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-45/007/2010-044 от 17.02.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Арест № 50:45:0010154:171-50/001/2020-2 от 08.06.2020 Запрещение регистрации

← ↻ 🔒 https://росреестра-выписка.рус/кадастровая_карта#lat=55.927431&lng=37.888691

 Карта

☰ 50:45:0010154:171

📍 Земельный участок

🏠 Дом (здание)

Без координат границ

Кад.номер: 50:45:0010154:171

Адрес: Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.1

Общая площадь: 0.8 кв.м

Наименование: Хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)

☆

🔗

📄 Документы объекта

В список

Поделиться

Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 5 885.45 руб.
[заказать справку на дату](#)

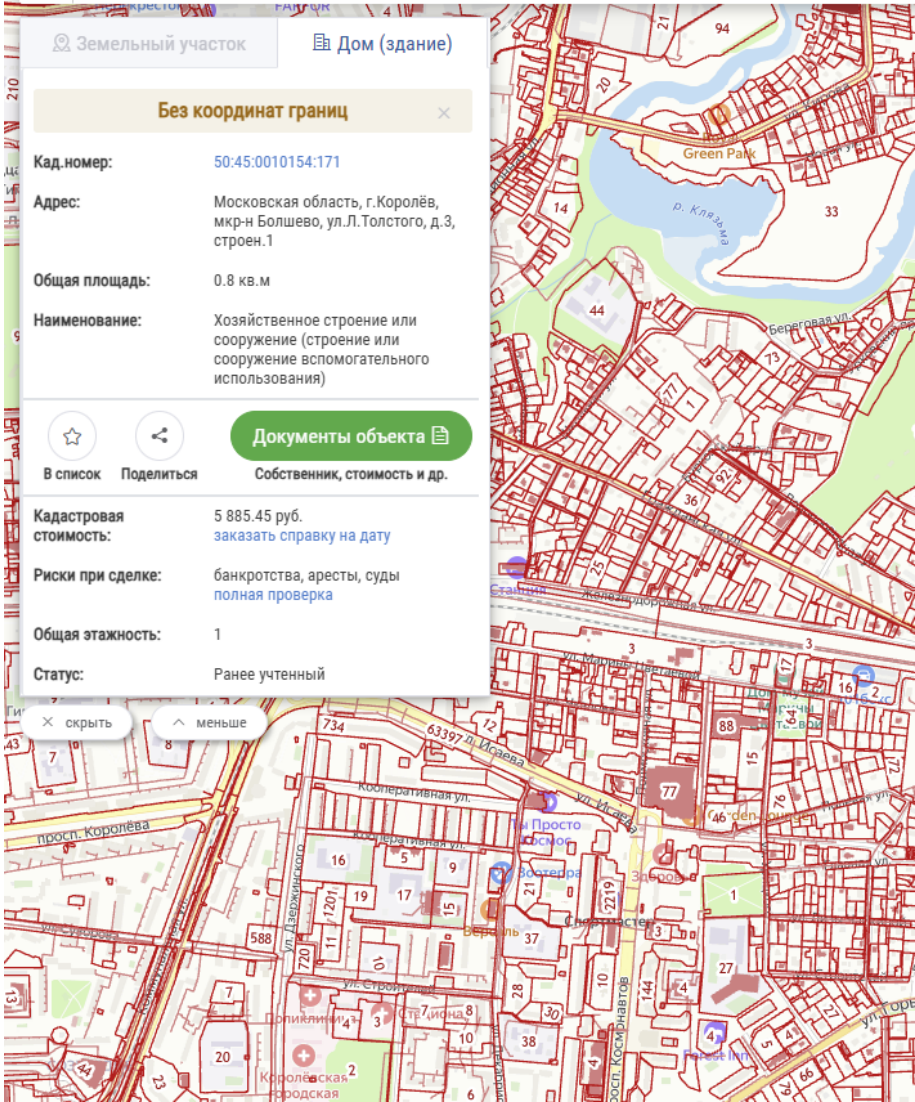
Риски при сделке: банкротства, аресты, суды
[полная проверка](#)

Общая этажность: 1

Статус: Ранее учтенный

✕ скрыть

⬆ меньше



26

Сведения об объекте

**Сооружение**

Дата обновления информации: 15.05.2024

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:45:0010154:160
Дата присвоения кадастрового номера	30.10.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.2
Площадь, кв.м	0.6
Количество этажей	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4414.09
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	25.11.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-45/007/2010-043
Кадастровый номер	50:05:0040239:602

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-45/007/2010-043 от 17.02.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Арест № 50:45:0010154:160-50/001/2020-2 от 08.06.2020 Запрещение регистрации № 50:45:0010154:160-50/027/2019-1 от 28.10.2019 Арест № 50:45:0010154:160-50/123/2020-6 от 25.06.2020

← ↻ 🔒 https://росреестра-выписки.рус/кадастровая_карта#lat=55.927431&lng=37.888691

 Карта

☰ 50:45:0010154:160

 Земельный участок

 Дом (здание)

Без координат границ

Кад.номер: 50:45:0010154:160

Адрес: Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.2

Общая площадь: 0.6 кв.м

Наименование: Хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)

 В список

 Поделиться

Документы объекта

Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 4 414.09 руб.
[заказать справку на дату](#)

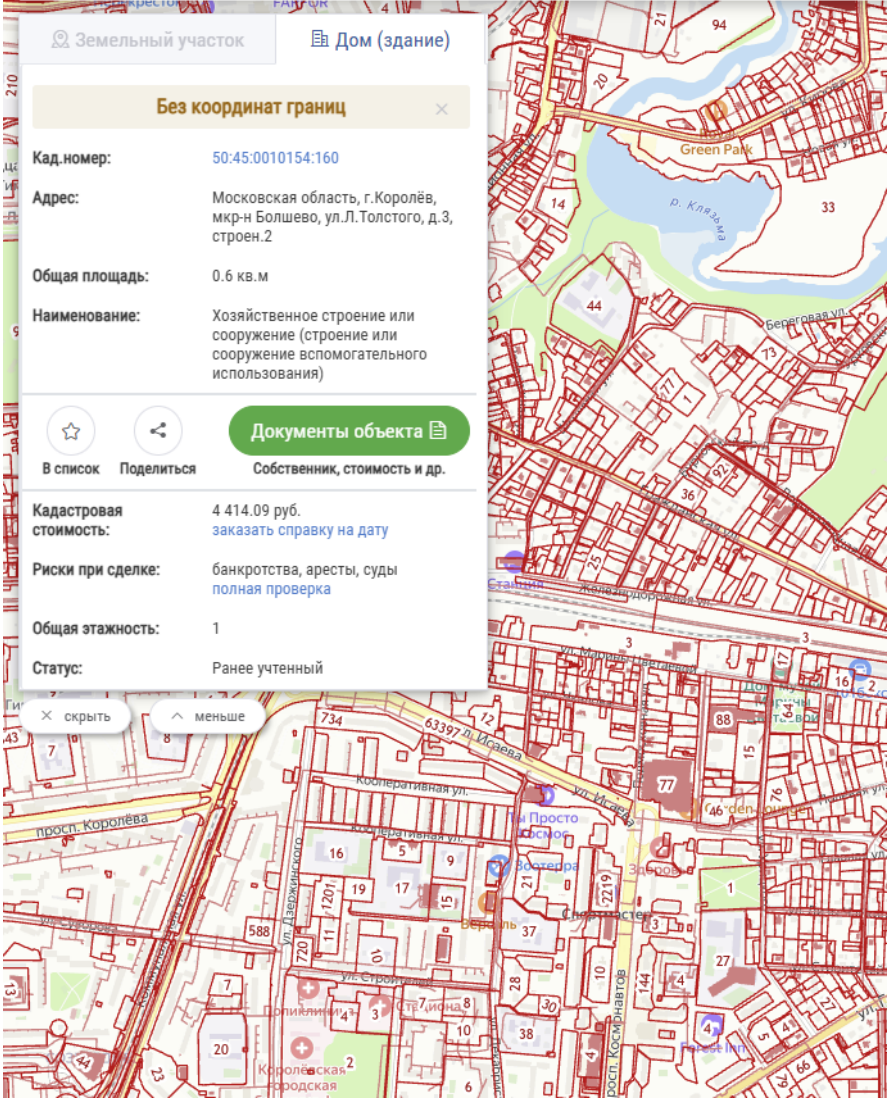
Риски при сделке: банкротства, аресты, суды
[полная проверка](#)

Общая этажность: 1

Статус: Ранее учтенный

✕ скрыть

↑ меньше



27

Сведения об объекте



Сооружение

Дата обновления информации: 25.11.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:45:0000000:61139
Дата присвоения кадастрового номера	08.08.2014

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, город Королев, микрорайон Болшево, улица Гоголя, дом 4
Протяженность, м	47
Год ввода в эксплуатацию	2014

Сведения о кадастровой стоимости

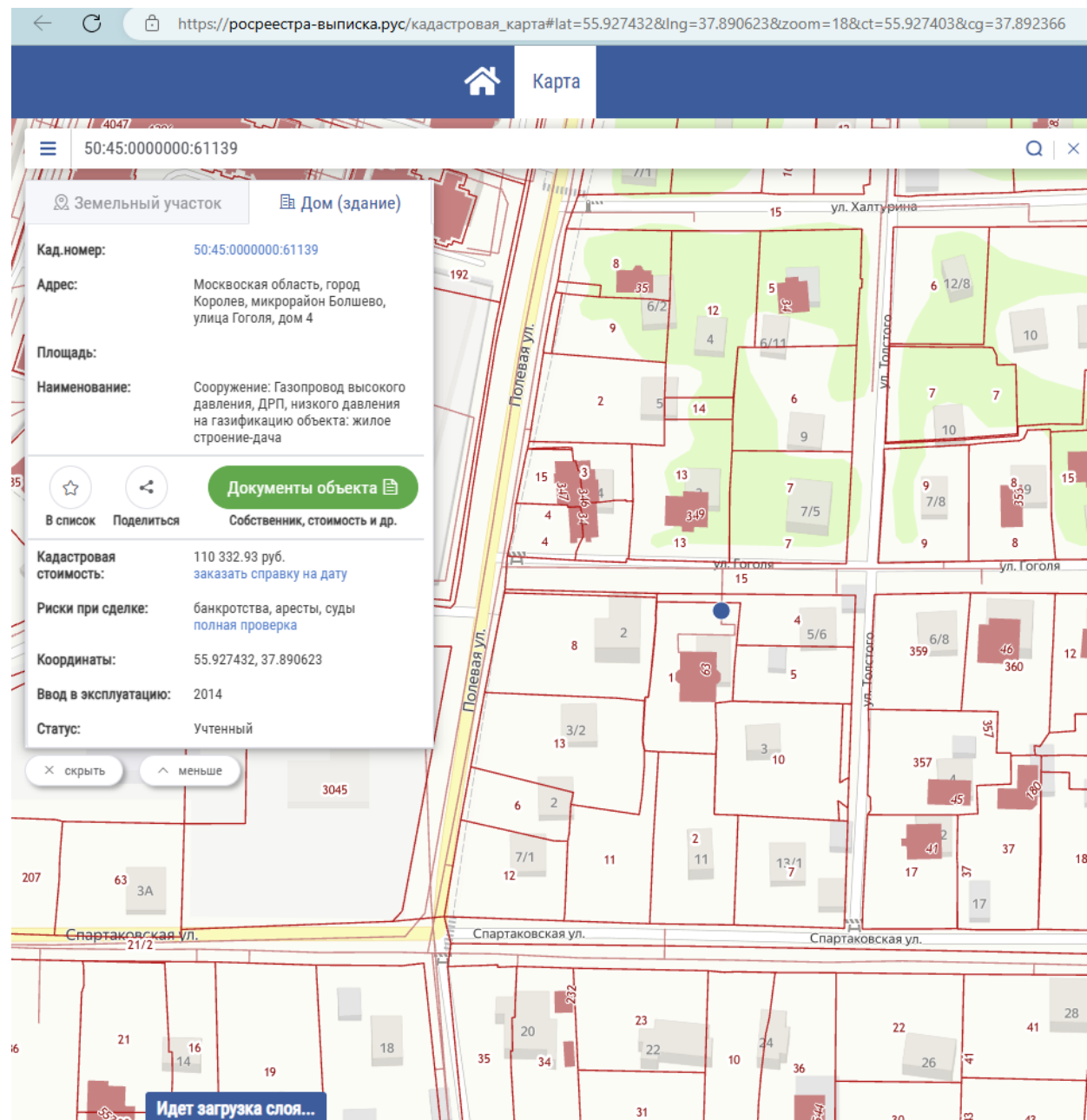
Кадастровая стоимость (руб)	110332.93
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	25.11.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-45/052/2014-083
Инвентарный номер	нет

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-45/052/2014-083 от 29.08.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Арест № 50:45:0000000:61139-50/001/2020-2 от 08.06.2020 Запрещение регистрации № 50:45:0000000:61139-50/027/2019-1 от 28.10.2019 Арест № 50:45:0000000:61139-50/123/2020-6 от 25.06.2020



В данном отчете для оценки физического износа жилых домов применялся *метод укрупнённых оценок физического износа*. При применении этого метода используется таблица, представленная ниже:

Таблица 5. Экспертные оценки физического износа

Износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производился лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Источник: Методика определения износа гражданских зданий, утверждённая приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404.

http://proxpt.ru/NORMATIVI/iznos_grawd_zdaniy.pdf

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объектов оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Московской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объектов оценки, также не зафиксированы.

Вывод: оцениваемое имущество на дату оценки находится в хорошем состоянии, не обладает признаками функционального устаревания. Внешние признаки, влияющие на стоимость недвижимости, не выявлены.

4.3. Описание месторасположения Объекта оценки

Королёв⁶ — город в Московской области России, наукоград (с 12 апреля 2001 года). Население — 224 348 человек (2024). Самый большой по населению наукоград. Королёв часто неофициально называют космической столицей России.

Город областного подчинения, образует одноимённый городской округ.

В мае 2014 года в состав города был включён упразднённый город Юбилейный (причиной объединения был назван дефицит площадей для развития города Королёва). Губернатор Московской области ранее не исключил того, что к объединённому округу будут присоединены территории прилегающих муниципальных образований.

Этимология

Посёлок Подлипки возник как дачный в конце XIX века, с тех пор его название менялось три раза: посёлок Калининский (после 1928 года), город Калининград (после 1938 года), Королёв (после 1996 года). Название «Королёв» было дано в честь конструктора ракетно-космических систем С. П. Королёва, возглавлявшего Отдел 3 Специального конструкторского бюро НИИ-88 (затем ОКБ-1), находившегося в этом городе, а Калининский и Калининград — по фамилии государственного и партийного деятеля М. И. Калинина, принимавшего активное участие в деятельности артиллерийского завода № 8 в 1920-х — 1930-х годах. Имя Калинина было присвоено заводу в 1922 году.

География

⁶ Источник информации - [https://ru.wikipedia.org/wiki/Королёв_\(город\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Королёв_(город))

Город расположен к северо-востоку от Москвы, в 23 км от центра и в 6—7 км от МКАД по Ярославскому шоссе.

Ярославское шоссе является западной границей Королёва (исключая Залинейный район). С юга к городу примыкает Национальный парк «Лосиный Остров», а с севера и востока — дачные посёлки. В городе протекает река Клязьма, а также много мелких рек (в части Лосиногостинского района). Лесные массивы в черте города занимают территорию 3800 га. Также в черте города находится часть урочища «Яузский водоболотный комплекс».

Площадь, занимаемая городским округом, 55,47 км². При этом площадь территории собственно города в его традиционных границах ранее составляла 38,82 км². Городская черта и границы городского округа в значительной части не совпадают, Генеральным планом городского округа установлена городская черта города Королёва, которая исключает те земли городского округа, которые заняты лесами, болотами и сельскохозяйственными угодьями; площадь собственно города Королёва (в пределах его городской черты, включающей все прежние населённые пункты, которые были объединены с городом) составляет 35,5877 км².

Городской округ Королёва граничит с городскими округами Ивантеевка (на северо-востоке), Щёлково (на востоке), Балашиха (на юге), Мытищи (на западе) и Пушкинским городским округом (на севере).

История

В XII веке на территории города, по берегам реки Клязьмы существовали поселения финно-угорских племён. Через этот район проходил древний водный торговый путь из Московского во Владимиро-Суздальское княжество, и дальше — с выходом в огромную водную артерию континента — р. Волгу (Итиль). Путь проходил по рекам: Москва — Яуза — Клязьма — Ока — Волга (с волоком от Яузы (Мытищи, завод ММЗ) до Клязьмы (Болшево, Шапкин мост)). В начале XVIII века здесь было организовано одно из первых промышленных предприятий России — полотняная и суконная мануфактура.

На территории современного Королёва к концу XIX века существовали 14 больших и малых сёл и деревень: Богородское (Костино), Болшево, Бурково, Власово, Городище, Куракино, Максимково, Комаровка, Лапино, Баскаки (Баски), Овражье (Заовражье), Каховка (Георгиевское), Самаровка, Старая Тарасовка.

В 1895 году введена в строй ж/д ветка Мытищи — Щёлково и построена ж/д ст. Подлипки (позднее — Подлипки-Дачные).

В 1918 году на территорию дачного посёлка Подлипки из Петрограда был переведён Орудийный завод. В 1928 году посёлок Подлипки был отнесён к категории рабочих посёлков и получил новое название — Калининский. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР № 1458/7 26 декабря 1938 года посёлок городского типа Калининский был преобразован в город Калининград.

В 1960 году в состав Калининграда (название посёлка Болшево в то время) включён город Костино, с 1963 года городу административно подчиняются посёлки Болшево, Первомайский и Текстильщик.

В 1992 году из состава Калининграда выделен город Юбилейный.

8 июля 1996 года город переименован из Калининграда в Королёв в честь Сергея Павловича Королёва.

В 2003 году в состав города включены посёлки городского типа Болшево, Первомайский и Текстильщик, до этого административно ему подчинённые, в 2004 году — посёлки Торфопредприятие, Водопроводчик-5 и Погонный, ранее входившие в состав Пушкинского района.

В 2005 году был образован городской округ Королёв — муниципальное образование, включающее в свой состав город Королёв и близлежащие территории.

В 2014 году город Юбилейный вновь включён в состав города Королёв.

Образование

В городе работает 45 муниципальных детских садов и 29 школ. Дополнительное образование представлено языковыми центрами, спортивными школами, школами искусств. На предприятиях города трудится большое число известных учёных и изобретателей, в том числе академики, около сотни докторов и более тысячи кандидатов наук. Примерно 67 % жителей имеют высшее или среднетехническое образование, по этому показателю город занимает одно из первых мест в России.

В городе функционирует более 85 образовательных учреждений:

- 29 муниципальных общеобразовательных учреждений;
- 48 детских дошкольных учреждений, из них 45 муниципальных;

- 9 учреждений дополнительного образования, в том числе АОУ ДОД детский оздоровительно-образовательный центр «Родник» (находится на территории Пушкинского района, п. Зверосовхоза) и МБУ ДПО «Учебно-методический образовательный центр»;
- 3 учреждения среднего профессионального образования.

В городе работает негосударственное образовательное учреждение дополнительного образования Детская художественная школа народных ремёсел «Возрождение».

Экономика

Основой социально-экономического развития города Королёва является градообразующий научно-производственный комплекс.

Королёв — один из крупнейших научно-производственных центров Московской области, в довоенные годы был центром развития артиллерии, с 1950-х началось создание ряда НИИ, конструкторских бюро, заводов, ставших основой ракетно-космической отрасли страны, а также, в той или иной мере, градообразующими:

- РКК «Энергия» им. С. П. Королёва — ведущее предприятие российской космической промышленности.
- ЦНИИМАШ (включающий в себя Центр управления полётами).
- ОАО Корпорация «Тактическое ракетное вооружение» (КТРВ) — разрабатывает и производит широкий спектр боевых ракетных комплексов и авиационных систем.
- НПО измерительной техники — проводит разработку и исследование информационно-измерительных комплексов и систем, информационно-телеметрического обеспечения, средств диагностики, контроля и управления, датчиков, преобразующей аппаратуры.
- Конструкторское бюро химического машиностроения им. А. М. Исаева (филиал ГКНПЦ им. Хруничева) — одно из ведущих КБ в области разработки и испытаний жидкостных ракетных двигателей, двигательных установок и их компонентов.
- ОАО «Комполит» — важная организация в области материаловедения ракетно-космической техники, выполняет НИОКР по созданию и комплексному исследованию свойств материалов.
- НИИ Космических систем им. А. А. Максимова (филиал ГКНПЦ им. Хруничева) — занимается исследованиями и экспериментальными работами по созданию новой техники и прогрессивных технологий: космических, энергосберегающих (в том числе альтернативных источников энергии), по системам мониторинга объектов и природных ресурсов.
- 160-й Домостроительный комбинат «Подмосковье» — выпуск домостроительной продукции для строек города, коттеджи, бани. Прекратил свою деятельность в 2016-м году[86].
- НВП «Болид» — производство и поставка оборудования для систем безопасности: технических средств охраны, противопожарных систем, контроля доступа, видеонаблюдения, систем автоматизации и диспетчеризации[87].
- ООО «КоролёвФарм» — занимается контрактным производством косметических средств и биологически активных добавок к пище под торговой маркой заказчика. Производит экстракты электродинамическим способом из растительного сырья, а также животного и минерального происхождения.
- «Рэй-Спорт» — первая крупная российская производственная компания, которая профессионально занимается разработкой и производством защитного снаряжения, спортивного оборудования, одежды и аксессуаров для единоборств.
- В городе расположены деревообрабатывающие, приборостроительные и текстильные предприятия. Подразделение концерна Alfa Laval — ОАО «Альфа Лаваль Поток».

Культура

6 крупных культурных центров, 2 концертных зала, 4 музея, школа искусств, центры детского и технического творчества, театральные коллективы, «Мюзикл-театр», школа кино и телевидения, детские театральные школы, театр юного зрителя. В городе находится филиал московской областной государственной научной библиотеки имени Н. К. Крупской (МОГНБ имени Н. К. Крупской). Дома-музеи Владимира Ленина (историко-краеведческий музей), исторический музей (в здании бывшего кинотеатра «Звезда»), Марины Цветаевой, Сергея Дурылина, дом-музей писателя Олега Куваева. Основные музеи Королёва являются отделами «Музейного объединения, Музеи наукограда Королёв», на базе которого в 2018 году создан мультимедийный туристско-информационный центр (ТИЦ) «Подмосковье».

ДиКЦ (ДК имени М. И. Калинина) награждён знаком отличия «За заслуги перед Московской областью».

Значительной частью культурной жизни города является академический хор «Подлипки», золотой призёр фестивалей в Болгарии и Италии, участник и лауреат областных, региональных и

международных конкурсов. За вклад в развитие хорового искусства руководителю и дирижёру хора Б. А. Толочкову (1929—2001) в 1998 году было присвоено звание «Почётный гражданин города Королёв».

В советский период в городе также был создан детский хор города Калининграда под руководством Анатолия Чмырёва.

Достопримечательности

В исторической части Королёва, Болшево, в 1920—1930-х годах существовала Болшевская трудовая коммуна ОГПУ. Её первым капитальным строением был Дом Стройбюро в Болшеве, жилое здание в стиле конструктивизма, построенное в 1928 году по проекту архитектора Аркадия Лангмана. В ноябре 2013 года здесь были обнаружены настенные росписи работы Василия Маслова. Часть из них была демонтирована для реставрации, оставшийся объём живописи, законсервированный на месте, погиб во время незаконного сноса здания, произведённого в ночь с 7 на 8 марта 2015 года.

В микрорайоне Первомайский находится Дом творчества кинематографистов «Болшево», который был построен в 1930-е годы в стиле сталинский ампир. В доме творчества отдыхало и работало огромное количество кинорежиссёров, актёров, киносценаристов и других деятелей кино. Так, в частности, именно в этом доме творчества Георгий Данелия написал сценарии своих известных фильмов Мимино, Не горюй, Я шагаю по Москве. Жизнь дома творчества и его обитателей описана в книгах «Болшевские рассказы» киносценариста С. И. Фрейлиха, «Мы едем в Болшево» Бориса Добродеева и «Коктейль две семёрки» писателя Эдуарда Тополя.

В Королёве находится первый в стране Молодёжный жилой комплекс (МЖК), первый дом которого построен и заселён в 1976 году. За характерную форму, напоминающую здание СЭВ, а сейчас правительства г. Москва при фронтальном рассмотрении, эти дома прозвали «книжками». Первая из трёх таких «книжек» располагается по адресу пр. Королёва, д. 18/6 — центральной улице г. Королёва.

По территории Королёва проходит закрытая часть Восточного водопроводного канала, предназначенного для доставки воды из Учинского (Акуловского) водохранилища в Москву. Прилегающая к водоканалу территория является зоной санитарной охраны.

15 декабря 2018 года на заседании Совета при Президенте РФ по культуре и искусству председатель Центрального совета ВООПИиК Артём Демидов передал президенту письмо, в котором говорилось о планах по сносу в Королёве исторических кварталов послевоенной постройки. В перечень поручений президента по итогам заседания этого совета вошло указание Правительству Московской области совместно с Минкультуры России обеспечить сохранение исторического центра г. Королёва.

Одним из символов Королёва являются мозаичные панно космической тематики, украшающие фасады строений. Не имея охранного статуса, многие композиции безымянных авторов разрушаются от времени и вандализма собственников зданий, не понимающих ценности этих работ. Единственное отреставрированное панно — огромное полотно длиной 40 м из натурального камня и смальты на центральной площади города. Имя автора этого произведения сохранилось в документах, что является исключительным случаем для Королёва.

Спорт

В Королёве — 3 стадиона, 3 бассейна. В городе существует шесть федераций по таким видам спорта, как футбол, бокс, самбо и дзюдо, баскетбол, спортивный туризм и авиамодельный спорт. Основными видами спорта, представленными в городе, являются: хоккей с мячом, хоккей на траве, футбол, борьба, бокс, плавание, спортивная гимнастика, художественная гимнастика, синхронное плавание, каратэ киокусинкай, волейбол, гандбол. В Королёве проводятся крупные соревнования: Международный космический марафон памяти Сергея Павловича Королёва, «Плетёный мяч», кубок России по марафонскому бегу, матчи российских чемпионатов по хоккею на траве, шахматам, индорхоккею, флорболу, хоккею с мячом (первая лига — «Вымпел»), футболу (первенство России — третий дивизион, зона МРО Центр — «Металлист»; Первенство Московской области, высшая группа — «Вымпел», «Металлист-2», «Веста»), а также соревнования областного масштаба: первенство по плаванию, спортивной гимнастике, мемориал памяти лётчика-космонавта СССР В. Н. Волкова (футбол), соревнования по лыжным гонкам на призы М. А. Початовой, личное первенство по шахматам, соревнования по велоспорту памяти В. К. Курлова, кубок по волейболу среди женских команд, спартакиада учащихся детских домов и школ-интернатов и другие. В городе проводятся и другие российские соревнования: по триатлону, авторалли, спортивному бриджу, а также ряд пробегов. В 1997 году городская команда по хоккею с мячом возобновила своё участие в первенстве России. В 2006 году юношеская команда «Металлист» взяла бронзу в первенстве Московской области по футболу.

На территории города расположены три стадиона, шесть футбольных полей, десять спортзалов, два катка, четыре бассейна, пять теннисных кортов, шесть волейбольных площадок, три детско-юношеские спортивные школы — «Металлист», «Вымпел» и «Дебют». Школа альпинизма имени

В. Л. Башкирова готовит молодых скалолазов на искусственном тренажёре, построенном в гимназии № 18 имени И. Я. Илюшина. Зимой на стадионе «Металлист» действует трасса для занятий по ледолазанию. 26 декабря 1998 года здесь были проведены соревнования на Кубок России, в которых приняло участие свыше 30 альпинистов.

С 1977 года в Королёве проводится Космический марафон.

Болшево⁷ - микрорайон города Королёва, его историческая часть. Возник в 2003 году на территории одноимённого посёлка Болшево, основанного в 1573 году и ранее входивший в административное подчинение городу. В территорию микрорайона включены также Дачный потребительский кооператив «За Здоровый Быт», ДПК «Зеленовод», "Валентиновка" и другие.

История

Село, выросшее вокруг церкви Космы и Дамиана, известно с XVI века.

Административно входило в состав Мытищинской волости Московского уезда, затем Мытищинского района Московской области.

Со временем село стало посёлком дачного типа, который в апреле 2003 года был включён в черту города Королёв и, утратив статус населённого пункта, стал микрорайоном.

Местоположение оцениваемого имущества на карте

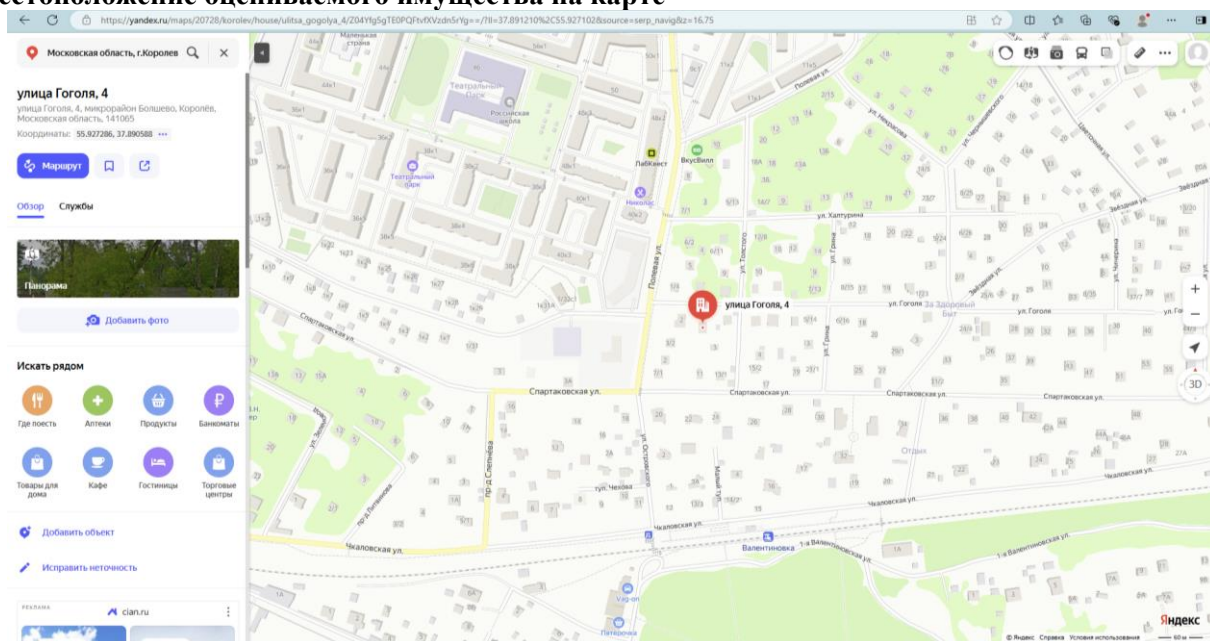


Рисунок – 2. Схема местоположения объектов оценки (источник <https://yandex.ru/maps/>)

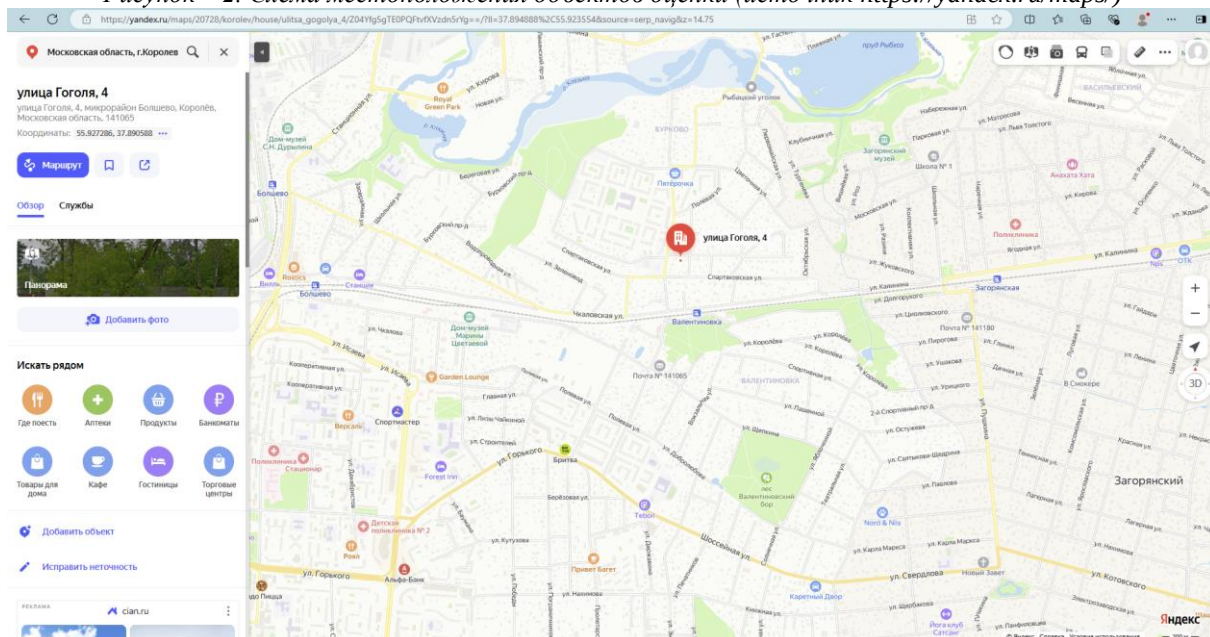


Рисунок – 3. Схема местоположения объектов оценки (источник <https://yandex.ru/maps/>)

⁷ Источники информации - [https://ru.wikipedia.org/wiki/Болшево_\(Королёв\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Болшево_(Королёв))

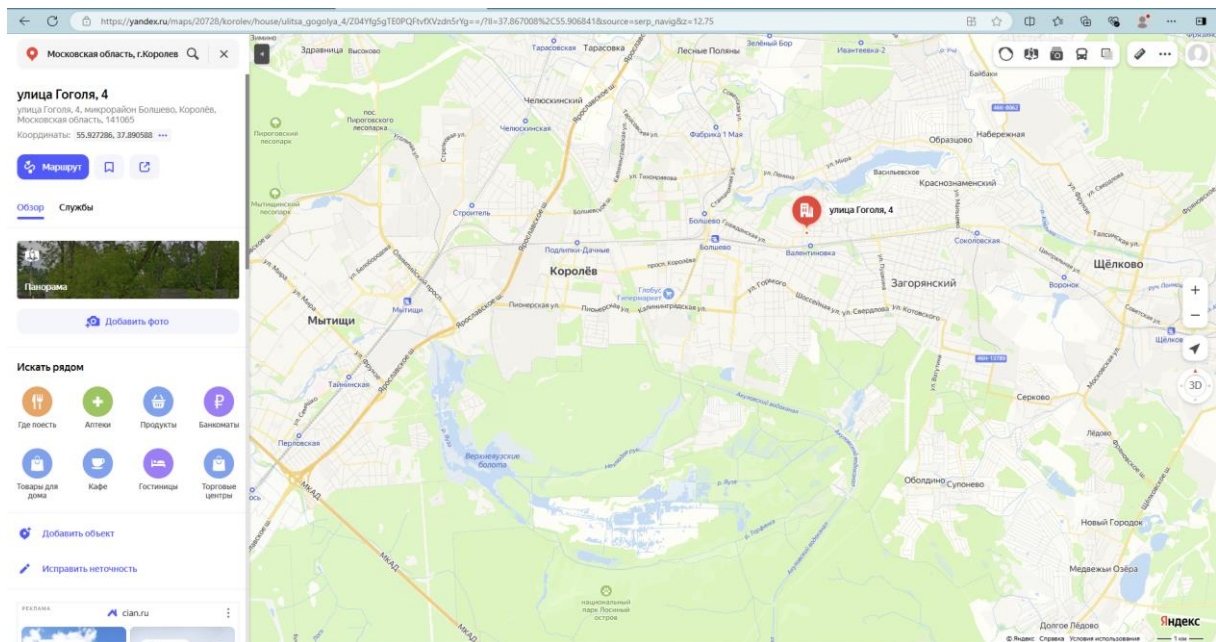


Рисунок – 4. Схема местоположения объектов оценки (источник <https://yandex.ru/maps/>)

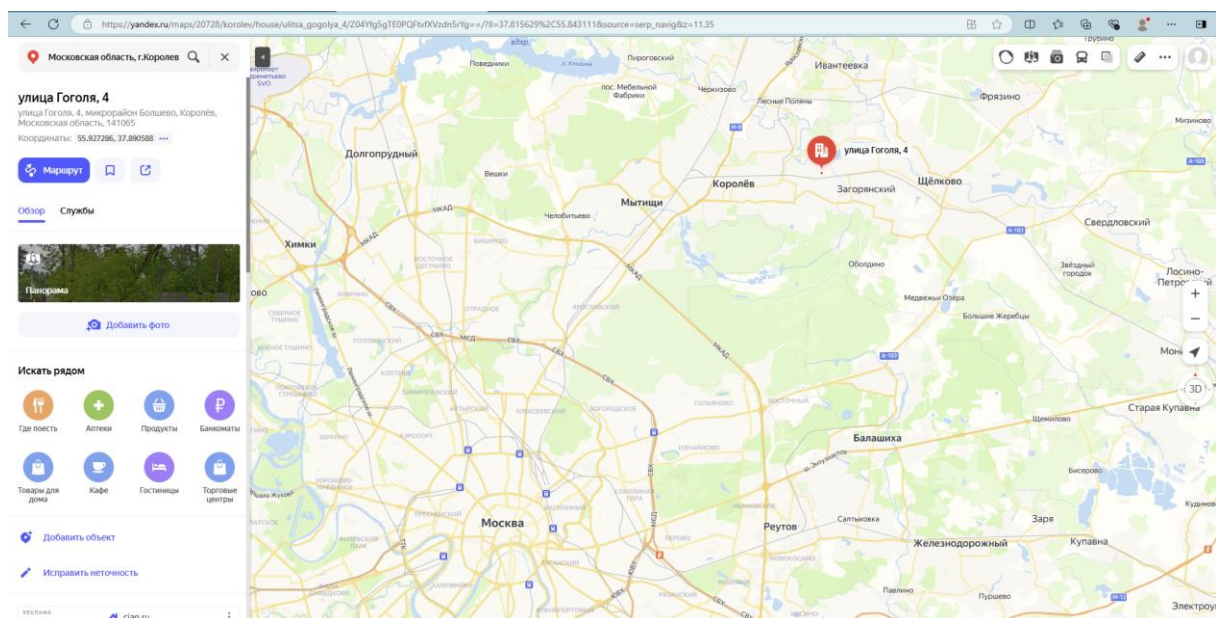


Рисунок – 5. Схема местоположения объектов оценки (источник <https://yandex.ru/maps/>)

Выводы по разделу:

В состав оцениваемого имущества входят жилые дома, земельные участки для дачного строительства, сооружения, расположенные в мкр.-не Болшево города Королёв Московской области. Принимая во внимание количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, особенности локального местоположения, Оценщик пришел к выводу, что наиболее целесообразным вариантом позиционирования объектов оценки является их позиционирование в секторе жилых домов и земельных участков (домовладений).

5. Анализ наиболее эффективного использования

ФСО №7, п.12-21:

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

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.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое при оценке имущественных прав, определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

Определение наиболее эффективного использования объекта оценки является результатом профессионального суждения оценщика, на основе проведенного им анализа, тем самым, выражая экспертное мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей оценки стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

- юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены законодательством;
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в текущих условиях способов использования;
- экономическая целесообразность: рассмотрение возможных способов использования с точки зрения их способности приносить собственнику объектов оценки положительный экономический эффект;
- финансовая доходность: рассмотрение того, какие реально осуществимые и разрешенные законом виды использования будут приносить максимальный чистый доход, и, соответственно, обеспечат наивысшую текущую стоимость оцениваемого объекта.

Вывод: Опираясь на анализ наиболее типичного использования аналогичных объектов, а также принимая во внимание функциональное назначение, местоположение, физическое состояние объектов оценки и законодательно-правовые ограничения по их использованию, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества является их использование по назначению в качестве жилых домов и земельных участков (домовладение).

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

6.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 7 п. 12 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- 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;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

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

Текущая ситуация в российской экономике⁸

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.

2. Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г.

4. Рост объема строительных работ в сентябре в годовом выражении был околонулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года объем строительных работ вырос на +2,5% г/г.

⁸ Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/8fd370938352cdd856efc8cf727a19b3/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sen_tyabr_2024_goda.pdf

5. Рост объёмов оптовой торговли в сентябре ускорился до +2,7% г/г после +0,8% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +22,3% после +23,7% месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,9% г/г.

6. В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г.

По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.

7. В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.

8. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.

Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г.

Объём платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г.

Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню прошлого года на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,4% г/г.

9. Инфляция в сентябре замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе. По состоянию на 28 октября 2024 года инфляция год к году 8,61% г/г (на 21 октября 8,52% г/г). С начала года по 28 октября потребительские цены выросли на 6,55%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвёртый месяц подряд держится на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г.

По итогам 8 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а её размер 83 629 рублей.

Рост реальных денежных доходов по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г).

Российская экономика опасно приблизилась к стагфляции⁹

Искусственное подавление экономической активности может вернуть Россию в 90-е годы, когда спад производства сопровождался быстрым ростом цен. Такое сочетание инфляции со стагнацией производства принято называть «стагфляцией». Еще недавно о стагфляции в России говорили только оппозиционные экономисты, которые предсказывают нашей стране разнообразные несчастья. Но теперь о перспективах экономического спада заговорили и абсолютно лояльные эксперты, которые уже фиксируют примеры сокращения производства и нарастающие проблемы неплатежей. Российское

⁹ Источник: https://www.ng.ru/economics/2024-11-13/1_9134_stagflation.html?ysclid=m3i2ckkiz9305009226

правительство пытается ослаблять финансовые проблемы предприятий за счет льготных кредитов или налоговых льгот. Но полностью компенсировать негативные последствия жесткой политики Центробанка правительство явно не в состоянии.

Российские промышленники в этом году начали говорить, что продолжение производства в нашей стране теряет экономический смысл из-за высокой стоимости кредита и высокой доходности безрисковых финансовых вложений.

«С текущей ставкой компаниям выгоднее остановить развитие, даже сократить масштаб бизнеса и положить средства на депозит, чем вести бизнес и нести риски, с этим связанные. В конечном счете ставка сама становится фактором инфляции. Эти процессы имеют серьезную инерцию, что может привести к торможению экономики», – объяснял в октябре на заседании правления Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) глава совета директоров «Северстали» Алексей Мордашов.

А сегодня появился новый отчет Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП), в котором предсказывается сокращение выпуска не на отдельных предприятиях, а в группе отраслей с длительным периодом окупаемости инвестиций.

Нынешняя денежная политика «несет недопустимо высокие риски провоцирования рецессии и разбалансировки процессов воспроизводства в реальном секторе, особенно в низкорентабельных секторах и секторах с длительными сроками реализации проектов – прежде всего в машиностроении», отмечается в отчете ЦМАКП.

В результате действий ЦБ экономика России фактически поставлена перед угрозой стагфляции – одновременной стагнации (или даже спада) и высокой инфляции. Учитывая специфику текущей российской ситуации, маловероятна реализация сценария «рейганомии» (1981–1985 годов), который опирался на масштабный приток капитала из-за рубежа, компенсирующий снижение «внутренней» инвестиционной активности. Скорее ситуация в РФ может развиваться по сценарию шоков спада производства, который наблюдался в Италии в 1981–1983 годах, в Израиле в 1984–1987 годах или в Мексике в 2000–2002 годах. Эти шоки и спады также были вызваны жесткой антиинфляционной денежно-кредитной политикой, говорят эксперты ЦМАКП. Для предотвращения перехода российской экономики к отрицательным темпам прироста годового ВВП ключевая ставка ЦБ РФ к середине 2025 года должна быть снижена примерно до 15–16% годовых, ссылаются на свои расчеты специалисты.

Об угрозе кризиса при сохранении высоких кредитных ставок говорят сегодня многие экономисты. При этом мало кто спорит с тем фактом, что действия ЦБ уже более года не влияют на подорожание отдельных товаров и на инфляцию в целом. Последний очевидный пример подавления роста цен продемонстрировало российское правительство, которое успешно сбило ажиотажный спрос на сливочное масло путем увеличения его импорта. Не прибегая при этом к абсурдному повышению кредитных ставок. Другой пример – это повышение правительством монопольных тарифов на электроэнергию, транспорт и все коммунальные услуги. Понятно, что это административное решение увеличит темпы роста цен в стране. Но было бы абсурдом бороться с этой новой волной инфляции за счет повышения кредитных ставок. Правда, именно эту абсурдную политику мы и наблюдаем со стороны ЦБ в течение последних 15 месяцев. «Можно констатировать, что эта политика ЦБ лишь ограниченно эффективна в отношении снижения инфляции», – отмечается в последнем отчете ЦМАКП.

«Я бы не сказал, что ЦБ контролирует инфляцию. Потому что уже в течение года Центральный банк поднимает ставку, а инфляция не снижается, даже если говорить об официальных показателях. Руководители ЦБ говорят, что пока инфляция не снижается, но она снизится после того, как мы нащупаем тот уровень ставки, при котором она может пойти вниз», – комментирует Олег Вьюгин, бывший первый зампред ЦБ, который курировал денежно-кредитную политику в начале 2000-х. По его представлениям, торможение кредитования может начаться при уровне ключевой ставки 20–24% годовых. Однако при этом весьма вероятно и начало экономического спада, говорят в ЦМАКП.

Доля предприятий обрабатывающей промышленности, у которых нагрузка процентных платежей на прибыль находится на рискованном уровне, увеличится к концу 2024 года более чем вдвое по сравнению с 2023 годом и превысит 20%. «Это создает высокий потенциал корпоративных дефолтов и банкротств», – предупреждают эксперты.

Опросы Росстата показывают, что доля предприятий обрабатывающей промышленности, которые отмечают высокую цену кредита как фактор ограничения роста производства, превысила 40%. В прошлые годы этот показатель не поднимался выше 20–25%.

Согласно позиции Банка России, уже накопленный уровень инвестиционной активности достаточен для расширения мощностей. Однако Банк России игнорирует тот факт, что объем инвестиций в машины и оборудование (а это именно то, что и определяет масштабы расширения мощностей) за 2022–2023 годы сократился на 8%, указывают в ЦМАКП.

Заметим, что консервативный сценарий правительственного прогноза предполагает кратное падение роста промышленного производства в России в ближайшие три года. Если в 2024 году рост промпроизводства находится на уровне 4%, то в следующем году он будет в 10 раз ниже и составит всего 0,4%. Именно такой консервативный сценарий прогноза представило Минэкономразвития РФ. При этом рост российского ВВП опустится более чем вдвое: с 3,9% в текущем году до 1,7% в следующем, прогнозируют в ведомстве Максима Решетникова.

Социально-экономическое развитие Московской области в I полугодии 2024 года¹⁰

Московская область занимает 2 место по численности населения (8,7 млн человек на 01.01.2024 с учетом итогов ВПН-2020, или 5,9% от общей численности населения страны) и 3 место – по объему ВРП (по итогам 2022 года – 7,7 трлн рублей, или 5,5% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам I полугодия 2024 года в Московской области наблюдался рост:

- промышленного производства – на 11,4%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 12,4% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно);
- инвестиций в основной капитал – на 2,6% (4 место по объему); объема платных услуг – на 4,7% (4 место по объему);
- розничного товарооборота – на 10,5% (2 место по объему); оборота оптовой торговли – на 11,6% (3 место по объему);
- оборота общественного питания – на 12,2% (3 место по объему).
- уровня среднемесячной заработной платы – на 19,7%;
- среднесписочной численности работников – на 1,2%. При этом в строительстве и сельском хозяйстве отмечена отрицательная динамика: производства продукции сельского хозяйства снизилось на 0,9%;

- объем строительных работ – на 0,8% (5 место по объему в стране);
- ввод жилья – на 2,9% (1 место по объему).

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 7,22% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 7,59%, непродовольственные – на 6,19%, услуги – на 7,69%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2024 года составила 6,9 тыс. человек, что вдвое ниже уровня конца июня прошлого года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,1% от численности рабочей силы.

6.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений – межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье – жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;

¹⁰ Источник информации: <https://mef.mosreg.ru/download/document/13011108>

– индивидуальные, двух – и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Классификация рынков недвижимости:

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Исходя из проведенного анализа, анализа фактического или предполагаемого использования, оцениваемые объекты относятся к рынку жилых домов и земельных участков (домовладений), характеризуются своими факторами ценообразования.

6.4. Анализ сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект

Обзор рынка земельных участков Московской области в 2024 году¹¹

Что происходило с ценами в первой половине года

В начале 2024 года динамика цен на земельные участки в Московской области показала значительный рост. Стоимость сотки в январе выросла на 12,2% по сравнению с декабрём 2023 года и на 14,9% относительно января того же года.

Такая динамика цен на земельные участки в Подмоскovie объясняется в основном техническими причинами — в конце года продавцы скрыли объявления либо продали дешёвые участки, и в доступе остались только более дорогие лоты.

«Традиционно самые дорогие участки под ИЖС — это запад, северо-запад, север. Юго-восток и восток обычно дешевле.

Рекорд по дороговизне по прежнему держит Рублёвка: цены на землю превышают 3,5 миллиона рублей за сотку, то есть средний участок обойдётся примерно в 90 миллионов рублей. На соседней Ильинке сотка стоит примерно 2,5 миллиона, а участок — около 47 миллионов в среднем.

Самые дешёвые участки находятся в направлении Шатуры. Так, в Черустах можно найти предложения от 16 тысяч за сотку и меньше, а от 17 до 20 тысяч за сотку стоит земля в Рошале», — Марсель Ахметшин, генеральный директор агентства недвижимости HOMEWAY

Есть и более глубинные причины роста цен. Так, в октябре 2023 года в СМИ появилась информация о том, что программу «Сельская ипотека» могут распространить на Подмоскovie. Такую просьбу в правительство региона направила группа депутатов Госдумы. Изменений по этому вопросу до сих пор нет, но некоторые аналитики считают, что продавцы подняли цены в ожидании

¹¹ Источники - <https://realty.ya.ru/journal/post/kratkiy-obzor-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoy-oblasti-v-2024-godu/>

положительного решения правительства. Если госпрограмму действительно распространят на Подмоскowie, скорее всего, это спровоцирует рост спроса на землю.

Вторая возможная причина резких изменений ценовой динамики — преддверие строительного сезона. Те, кто планировал построить частный дом, боятся очередного подорожания стройматериалов, поэтому приступили к строительству уже ранней весной. Это обычная ситуация — перед началом строительного сезона цены часто растут.

Прогноз цен на земельные участки в 2024 году

В ноябре 2023 года эксперты писали о том, что загородный рынок продолжит активный рост, который начался ещё во время пандемии. Если ещё несколько лет назад в тренде были готовые большие дома площадью от 500 м², то сейчас наблюдается интерес к компактным зданиям площадью в 100–150 м². На строительство с нуля тоже есть спрос, но со стремлением к максимальной экономии — в тренде быстровозводимые дома.

«Существует интерес и к энергоэффективным технологиям, которые в наших условиях чаще всего включают использование утеплителей высокой плотности, энергоэффективных окон и дверей, систем отопления с возможностью регулирования температуры. Эти решения не только помогают снизить расходы на отопление и кондиционирование, но и способствуют улучшению экологической обстановки», — Ольга Нерушева, заместитель генерального директора, Загородная резиденция «Залесье», БН-Групп.

Из этих соображений люди не хотят покупать недострои, поэтому логично, что спросом пользуются либо пустые участки, либо те, на которых уже стоят компактные дома, полностью готовые к проживанию — «под тапочки».

Будет ли дорожать земля в Подмоскowie в 2024 году ещё больше, сказать сложно. Ряд экспертов считает, что рынок загородной недвижимости постепенно восстанавливается после временного спада в 2022 году.

«Как и всегда, к лету ожидается повышение цен — до 10%, а затем и до 20% в разгар сезона. Но и предложение увеличивается на 15–20%, в том числе за счёт постройки новых домов. Снижения цен в ближайшем будущем не предвидится. Скорее всего, они так и останутся на уровне летних, даже когда сезон пойдёт на спад.

Вместе с тем мы видим ещё одну тенденцию: спрос постепенно «перетекает» из Подмоскowie в соседние регионы, которые предлагают участки и дома по более доступным ценам», — Марсель Ахметшин, генеральный директор агентства недвижимости HOMEWAY.

«В ближайшей перспективе эксперты ожидают рост спроса и цен на загородные дома. Учитывая увеличение стоимости строительных материалов и оборудования, а также повышение затрат на оплату труда, на рынке появится ограниченное количество новых качественных загородных проектов. При этом ожидается, что спрос вырастет на 10–12% в течение года, так как в Москве продолжается интенсивная застройка, и многие люди переезжают в ближнее Подмоскowie», — Ольга Нерушева, заместитель генерального директора, Загородная резиденция «Залесье», БН-Групп.

Останется ли динамика положительной или снова уйдёт в минус, во многом зависит от решений государства, в том числе в сфере ипотечного кредитования. А ещё в первой половине 2024 года использование эскроу-счетов в сфере ИЖС станет обязательным, и это тоже может стать драйвером роста цен на земельные участки в 2024 году, в том числе и в Подмоскowie.

Коротко о главном

Анализ рынка земельных участков Московской области в 2024 году показывает резкий скачок цен в сравнении с данными за предыдущий год. Эта тенденция может сохраниться, если будет принято решение распространить программу «Сельская ипотека» на Подмоскowie. Распространение эскроу-счетов на ИЖС тоже может стать причиной роста цен.

Земля в Подмоскowie за год подорожала на 27%, а с 2019 года на 116%¹²

Средняя стоимость за сотку земли в Московской области по итогам марта 2024 года составила 365,2 тыс. руб. С января текущего года она выросла на 31,6 тыс. руб. или на 9,5%, сообщает компания Max Realty.

С марта 2023 года средняя стоимость сотки в Подмоскowie выросла на 77,4 тыс. руб. или на 26,9%. С марта 2019 года средняя стоимость сотки земли в Московской области выросла на 196,3 тыс. руб. или на 116,2%.

Тем временем аналитики компании Garnet выяснили, что средняя стоимость частных домов в Московской области, которые выставлены на продажу, достигла отметки в 14,53 млн рублей. Сейчас в Подмоскowie экспонируется 41,3 тыс. объектов.

¹² Источники - <https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2024/04/08/moscow-oblast/>

Самый бюджетный вариант на рынке Московской области сегодня оценивается в 230 тыс. руб. В рамках этого бюджета можно приобрести дачу площадью 9 кв. м и участок 6 соток в Орехово-Зуевском городском округе.

Самый дорогой особняк, который сегодня находится в продаже, оценивается в 5 млрд рублей. Этот бюджет позволит приобрести особняк площадью 3,3 тыс. кв. м. в Одинцовском городском округе. Помимо особняка, новый владелец получит в распоряжение участок площадью 50 соток.

В сегменте долгосрочной аренды частных домов в Московской области сейчас экспонируется 2,8 тыс. лотов. При этом средняя арендная ставка за объект составляет 200 тыс. руб.

Самый дорогой объект на рынке аренды сдается на данный момент за 6,4 млн рублей в месяц. Этот бюджет позволит арендовать особняк площадью 1,3 тыс. кв. м. в д. Жуковка Одинцовского городского округа.

Исследование Домклик: рынок загородной недвижимости Подмоскovie¹³

Аналитический центр Домклик рассмотрел рынок предложения загородной недвижимости в Московской области и изучил стоимость стандартного частного дома. Эксперты также проанализировали изменение рынка за прошедший год и выделили ключевые тенденции.



Самые дорогие и дешевые загородные дома

Эксперты Домклик выяснили, что самая дорогостоящая недвижимость располагается в западном направлении от Москвы: в Одинцово, Красногорске и Истре. Загородный дом площадью 150 кв. м в этих населенных пунктах будет стоить 28 млн, 27 млн и 22 млн руб. соответственно.

На севере и северо-востоке Московской области элитная загородная недвижимость также представлена широко. В топ-10 вошли сразу шесть городов этого направления: Королев (19 млн руб.), Мытищи (18 млн), Лобня (17 млн), а также Долгопрудный, Дубна и Химки (по 15 млн).

Третье направление с наиболее дорогостоящей загородной недвижимостью — юго-восток Подмоскovie, рядом с МКАД. Здесь лидируют Люберцы, где стандартный дом обойдется в 16 млн руб.

Стоимость загородной недвижимости определяется прежде всего степенью близости к Москве, развитости социальной инфраструктуры и экологической обстановкой.

Наиболее бюджетные предложения сосредоточены на востоке и юго-востоке области — в городах Шатура, Егорьевск и Орехово-Зуево. Типовые дома площадью 150 кв. м в них продаются за 4–5 млн руб. Основная причина относительно низкой стоимости заключается в расстоянии от областного центра. К тому же и класс предлагаемого жилья, и имеющаяся инфраструктура уступают домам ближнего Подмоскovie.

¹³ Источники - <https://www.kommersant.ru/doc/6581573>

Динамика стоимости и предложения

Проанализировав изменение ключевых характеристик рынка предложения за прошедший год, эксперты выделили следующие тренды рынка загородной недвижимости Подмосквья.

1. В городах, где широко представлены дома среднего ценового сегмента, стоимость загородного жилья растет. Среди рассмотренных городов наибольший рост стоимости квадратного метра отмечается в Солнечногорске (+17%), Воскресенске (+15%), Раменском (+12%) и Дмитрове (+10%).
2. В городах, где в основном представлена элитная загородная недвижимость (Истра, Одинцово и Красногорск), цены, напротив, снизились — на 21%, 18% и 10% соответственно.
3. Практически во всех городах с наибольшим предложением загородных домов объем предложения сократился. Причем спад количества выставленных лотов отмечается как в городах с элитной недвижимостью — Красногорск (–90%), Одинцово (–78%), — так и в городах с жильем среднего ценового сегмента — Солнечногорске (–64%), Домодедово (–48%), Наро-Фоминске (–46%).

За прошлый год рынок загородной недвижимости Подмосквья сильно изменился: объем предложения сократился почти в два раза. Ярче всего это проявилось в Одинцово и Красногорске, поскольку с продажи были сняты в основном дорогостоящие лоты. В итоге медианная цена предложения в Московской области опустилась на 9%, до 83 тыс. руб. за 1 кв. м.



Рынок загородной недвижимости Московской области: что будет с ценами в 2024 году¹⁴

Рынок загородной недвижимости считается лакомым кусочком для риэлторов. Это логично. Ведь стоимость участка в МО на начало 2024 года составляет в среднем 1,57 млн. руб., дома — 9,66 млн. руб. А чем выше чек по сделке, тем больше сумма комиссионных риэлтора.

Особенности рынка

Специфика ниши такова, что здесь много дорогостоящих объектов — больше, чем на территории других регионов. Благодаря покупательской активности, характерной для сегмента, цены в МО остаются по-прежнему высокими.

Домик в подмосковной деревне уже давно не считают оптимальным вариантом. Часть покупателей, решивших перебраться в Подмосквье, предпочитает коттеджные поселки. Если сравнивать с другими вариантами, покупка коттеджа комфортнее. Дает уединение. А развитая инфраструктура поселка позволяет пользоваться благами цивилизации, не отрываясь от природы.

Еще одно достоинство коттеджных поселков — безопасность. Их периметр под охраной, а доступ посторонних на территорию запрещен. Коттеджные поселки не только лучше выглядят, чем деревни, но и гарантируют контингент соседей того же социального уровня, что и покупатель.

¹⁴ Источники - <https://pampadu.ru/blog/5476-rynok-zagorodnoj-nedvizhimosti-moskovskoj-oblasti-chto-budet-s-tsenami-v-2024-godu/>

Подмосковье насчитывает около 40 застройщиков коттеджных поселков с отдельно стоящими домами или таунхаусами. Рынок еще не перенасыщен подобными проектами: люди выбирают строить дом или дачу самостоятельно.

По данным портала «МирКвартир», характеризующим первичный рынок жилья за пределами столицы в МО, на начало 2024 года было представлено 42,3 тыс. объектов. Из них 84,4 % составили УБП (участки под застройку без подряда), 13,7 % коттеджи, 1,9 % дома блокированной застройки (таунхаусы).

Один только «Циан» предоставляет выбор 2 280 коттеджных поселков Московской области!

Эконом

Дома поселков эконом-класса удобные, но простые, без лишних изысков. Для них характерна небольшая площадь — обычно до 80 кв. м. Небольшую площадь имеет и участок, на котором стоит дом — не более 12 соток. Такое жилье можно встретить от 30 км от МКАД и далее.

Комфорт

Поселки комфорт-класса расположены большей частью дальше: 30-50 км от МКАД. Их образуют комфортабельные, оборудованные всем необходимым дома площадью 120-160 кв. м. на территории до 20 соток.

Бизнес

Расположение поселков бизнес-уровня — до 50 км от МКАД (западное, северо-западное, юго-западное направления и до 30 км от МКАД, если речь о других сторонах света). Дома просторные, площадью не менее 250 квадратных метров. Их возводят там, где престижные районы. Используют большие участки. Разрабатывают собственные дизайн-проекты.

Премиум

Здания населенных пунктов премиальной категории считают элитными объектами. Такие главным образом располагаются недалеко: до тридцати км от Кольцевой в сторону Тульской, Калужской, Смоленской и западной части Тверской областей. Площадь домов варьируется до 450 квадратных метров.

Тенденции 2024 года

Уже во II половине прошлого года спрос резко возрос, поскольку ипотека на строительство с господдержкой получила широкую популярность. Если сравнивать с многоквартирным зданием, построить частный дом можно всего за несколько месяцев. Сегодня это самый удобный способ приобрести собственное жилье, да еще и с приусадебным участком. Однако у повышения спроса есть и обратная сторона. Стоимость домов за пределами столицы постоянно растет.

Мода на бревенчатые здания, кирпичную отделку проходит. Покупатели уже успели оценить преимущества модульных, каркасных объектов с панорамными окнами. Что касается таунхаусов, то для рынка характерен их явный дефицит. В 2019 году законом о долевом строительстве такие объекты приравнены к квартирам. Из-за этого многие застройщики потеряли интерес к этому сегменту рынка.

В марте 2024 года аналитики портала Домклик провели обзор рынка загородной недвижимости МО. Выявили основные тенденции среди покупателей частного жилья вблизи столицы.

Эксперты отметили: стоимость объектов за пределами Москвы в области определяется удаленностью от города, развитостью инфраструктуры, экологическими условиями.

Согласно их выводам, самые дорогие жилые объекты Подмосковья расположены к западу от столицы. Это Одинцово, Красногорск, Истра. А самые бюджетные предложения сосредоточены в восточной и юго-восточной частях. Среди этой категории лидерами стали Шатура, Егорьевск, Орехово-Зуево.

Стоимость квадратного метра жилья МО среднего ценового сегмента неизменно растет. По сравнению с прошлым годом, наибольший прирост средней стоимости зафиксирован в Солнечногорске, Воскресенске, Раменском и Дмитрове. Одновременно для городов с элитными объектами цены характерно примерно 16% снижение цен.

При этом практически во всех городах области фиксируется уменьшение числа предложений.

Прогноз рынка

Покупателям теперь не нужны виллы на участках в десятки, а то и сотни гектаров. По данным статистики, средняя площадь покупаемых лотов загородного рынка Подмосковья в 2024 году уменьшилась на 60 % по сравнению с 2020 годом. Рынок накрыла шринкфляция. Термин означает, что продавцы уменьшают объем товара, почти не снижая цену.

Популярными становятся одноэтажные здания площадью 80-120 квадратов. Такой метраж фактически равен площади 3-4-комнатной квартиры. Однако владелец получает жилье не в многоэтажке, а на собственном участке.

Размер среднего земельного надела под загородный дом также значительно снизился. Для строительства домов стали использовать участки 4-5 соток. Этого пространства достаточно, чтобы,

помимо самого дома, разместить гараж. А на заднем дворе оборудовать игровую площадку и мангальную зону.

Одна из причин снижения количества квадратных метров — рост стоимости строительных материалов и удорожание строительства. Люди стали понимать: дома маленького размера удовлетворяют их потребности. А чем больше площадь объекта, тем дороже будет обходиться содержание.

Но таких предложений на рынке мало. Застройщики не успевают менять проекты в соответствии со спросом. Поэтому сейчас среди покупателей лидируют два варианта:

- Покупка земли под застройку.
- Готовое жилье с минимальными дополнительными вложениями.

Проблемным объектом для продажи остается недостроенное жилье. Такие объекты стоят дороже, чем свободная земля. Но желающих достраивать дом по чужому проекту мало. Проще и выгоднее возвести объект с нуля, соответствующий пожеланиям владельца.

Эксперты считают, что рынок загородной недвижимости Московской области в 2024 году продолжит развиваться. Это связано с тем, что больше москвичей хотят жить поближе к природе. Кроме того, растущий дефицит земли в Подмоскovie делает объекты за пределами столицы перспективной инвестицией.

По прогнозам «Циан», в 2024 году средняя стоимость предложения девелоперов в Московском регионе вырастет на 15 %. Это увеличение будет обусловлено ростом спроса на частное жилье, а также повышением цен на стройматериалы и развитием ипотечной системы.

Кроме того, в 2024 году на Московскую область может быть распространена зона действия сельской ипотеки. Если это произойдет, то это еще больше подхлестнет покупательский спрос на землю в МО.

Рост цен ожидается и на элитные объекты на первичном рынке Подмоскovie. Цены на особняки вырастут на 12-15 %.

Основные выводы и перспективы рынка недвижимости¹⁵

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

¹⁵ Источники информации:

<https://statirelt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202023%20%D0%B8%D1%8E%D0%B%D1%8C.pdf?ysclid=lxloqufhh291672352>; <https://esj.today/PDF/43FAVN223.pdf>

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Выводы

Проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы:

- Политическая обстановка в России в 2023 году, благодаря успешной внешней и внутренней политике государства и высокому уровню консолидации общества и власти, оставалась стабильной.
- Весомые предпосылки ухудшения политической обстановки в стране в 2024 году отсутствуют.
- Стабильная политическая обстановка в стране окажет благоприятное влияние на экономику в целом и рынок оцениваемого объекта в частности.
- Экономика России благодаря действиям правительства справилась с внешними вызовами и показала в 2023 году уверенный рост.
- Несмотря на несколько противоречивую статистику, в целом данные свидетельствуют об улучшении социально-экономической обстановки в стране.
- Успешное восстановление экономики, а также адаптация ее к новым условиям будут способствовать продолжению роста в 2024 году.
- Улучшение социально-экономической обстановки окажет благоприятное влияние на экономику в целом и рынок оцениваемого объекта в частности.

6.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Проведенный Оценщиком анализ предложений по продаже жилых домов и земельных участков в районе расположения объекта оценки, на дату проведения оценки показал, что в данном районе сегмент рынка купли-продажи домовладений (жилых домов с земельными участками) достаточно развит. В таблице ниже приведены фактические данные по продаже объектов, аналогичных оцениваемым.

Для анализа рынка и выбора сопоставимых объектов Оценщиком были проанализированы базы данных по продаже земельных участков под ИЖС и ДНТ, а также домовладений в районе расположения оцениваемого объекта и близлежащих районах, такие как: Яндекс Недвижимость (<https://realty.ya.ru/>), Авито (<https://www.avito.ru/>), ЦИАН (<https://www.cian.ru/>).

В таблице ниже представлена имеющаяся информация по продаже земельных участков под ИЖС и ДНТ, сопоставимых с оцениваемым.

Для отбора аналогов Оценщик использовал следующие правила отбора:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- целевое назначение – земли населенных пунктов;
- общая площадь – от 500 до 1500 кв.м;
- свободные от построек в виде жилых домов;
- условия финансирования и условия продажи объектов-аналогов типичные для рынка.

Таблица 6. Предложения по продаже земельных участков сопоставимых с оцениваемыми

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемые участки
Источник информации	https://www.avito.ru/korolev/zemelnye-uchastki/uchastok-64-sot-izhs-4112273944	https://www.avito.ru/korolev/zemelnye-uchastki/uchastok-5-sot-izhs-4474185208	https://www.avito.ru/korolev/zemelnye-uchastki/uchastok-6-sot-izhs-4041626389	https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot-izhs-4599832586	https://korolev.cian.ru/sale/suburban/304373568/	
Месторасположение	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, ул. Бурково, 9	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, посёлок Валентиновка	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, посёлок Валентиновка	Московская обл., г.о. Щёлково, дп. Загорянский, ул. Пирогова, КН 50:14:0070203:433	Московская область, Королев, мкр. Болшево, Водопроводная ул., 9	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3, ул. Гоголя, д. 4, ул. Гоголя, д. 6/5
Общая площадь, кв.м.	640	500	800	996	1 400	до 1310 кв.м
Стоимость участка в руб.	7 800 000р.	7 700 000р.	8 262 000р.	8 500 000р.	14 500 000р.	
Стоимость 1 кв.м площади, руб./кв.м	12 188р.	15 400р.	10 328р.	8 534р.	10 357р.	
Дата продажи (предложения)	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	22.11.2024
Целевое назначение, разрешенное использование	земли населенных пунктов, для ИЖС	земли населенных пунктов, для ИЖС	земли населенных пунктов, для ИЖС	земли населенных пунктов, под ИЖС	земли населенных пунктов, для ИЖС	земли населенных пунктов, для дачного строительства (обслуживания дачи)
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие электроснабжения	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	есть
Наличие газоснабжения	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	есть
Наличие водоснабжения	нет	есть	нет	нет	есть	есть
Наличие канализации	нет	нет	нет	нет	по границе участка	есть
Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес)	расположен недалеко от реки	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие дополнительных улучшений	не огорожен	сарай, огорожен	не огорожен	огорожен	огорожен	Условно свободен

Проведенный Оценщиком анализ *предложений по продаже земельных участков* в районе расположения оцениваемых объектов на дату проведения оценки показал, что цены предложений по продаже находятся в диапазоне **от 8 534 до 15 400 руб./кв.м.** (без учета скидки на торг и других ценообразующих характеристик). Среднерыночная цена земельных участков в районе расположения оцениваемых объектов составляет **11 361 руб./кв.м** (без учета скидки на торг и других ценообразующих характеристик). Необходимо отметить, что реальная стоимость продажи отличается от заявленной цены предложения, собственники готовы уступать в среднем 9%)¹⁶.

В таблице ниже представлена имеющаяся информация по продаже жилых домов, сопоставимых с оцениваемыми.

Для отбора аналогов Оценщик использовал следующие правила отбора:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- функциональное назначение – жилой дом (домовладение);
- общая площадь – сопоставимая с оцениваемыми объектами;
- наличие всех коммуникаций;
- условия финансирования и условия продажи объектов-аналогов типичные для рынка.

¹⁶ <https://appra.ru/> - информационно-справочные материалы для оценщиков.

Таблица 7. Предложения по продаже домовладений сопоставимых с оцениваемым

Характеристики	Объект № 1	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Оцениваемые дома
Источник информации	https://www.avito.ru/zagoryanskij/doma_dachi_kottedzhi/dom_231_m_na_uchastke_7_sot._3329951830	https://www.avito.ru/zagoryanskij/doma_dachi_kottedzhi/dom_141_m_na_uchastke_125_sot._2482493822	https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_2101_m_na_uchastke_65_sot._3879717295	https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_145_m_na_uchastke_48_sot._3956052146	https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_280_m_na_uchastke_11_sot._4548034744	https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_1832_m_na_uchastke_10_sot._3452931013	https://korolev.cian.ru/sale/suburban/303487172/	
Месторасположение	Московская обл., Королёв, мкр-н Первомайский, ул. Тургенева, 6Б	Московская обл., г.о. Щёлково, дп. Загорянский, ул. Тургенева	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, ул. Королёва, 3	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, ул. Яблочкиной, 5	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, посёлок Валентиновка	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, Театральная ул., 4	Московская обл., Королёв, мкр. Валентиновка, Болшево микрорайон	Московская область, г.Королёв, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4, ул.Гоголя, д.6/5
Общая площадь здания, кв.м	231,0	141,0	210,1	145,0	280,0	183,2	148,0	365,4 кв.м; 161,4 кв.м
Стоимость единого объекта в руб., Р0	29 500 000р.	30 000 000р.	29 900 000р.	20 000 000р.	30 000 000р.	25 800 000р.	15 500 000р.	
Стоимость единого объекта руб. кв.м	127 706р.	212 766р.	142 313р.	137 931р.	107 143р.	140 830р.	104 730р.	
Дата продажи (предложения)	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	22.11.2024
Площадь земельного участка, кв.м	700	1 247	650	480	1 100	1 000	790	
Характер передаваемых прав на жилой дом	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Функциональное назначение	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	газоблоки	Брус	Брус	Брус	из прочих материалов
Физическое состояние дома, %	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное	Отличное	Отличное	Удовлетворительное	Хорошее
Качество и состояние наружной отделки	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние новое	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние удовлетворительно	Принято как - отделка простая, состояние очень хорошее
Техническое состояние, уровень внутренней отделки	отделка улучшенная, состояние очень хорошее	отделка улучшенная, состояние очень хорошее	отделка улучшенная, состояние очень хорошее	отделка улучшенная, состояние новое	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние удовлетворительно	Принято как - отделка улучшенная, состояние очень хорошее
Наличие типовых хозяйственных построек	площадка с навесом на два а/м, распашные автоматические ворота, детская площадка с качелями и турником	2-х этажный гостевой дом с баней 100 кв.м, навес для а/м	навес для а/м, подсобное помещение, детская площадка, настил для мангала, дом для собаки	въезд для авто	парковочное место	беседка, навес для а/м, хозяйственный домик	нет	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Оцениваемые дома
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)
Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес)	нет	вблизи леса	нет	нет	нет	вблизи леса	нет	нет
Наличие дополнительных улучшений	частично остается мебель, включая кухню из массива ясеня со всей техникой	нет	нет	нет	нет	остается новый встроенный кухонный гарнитур со всей быт.техникой	мебель остаётся	нет

Проведенный Оценщиком анализ **предложений по продаже жилых домов (домовладений)** в районе расположения оцениваемых объектов на дату проведения оценки показал, что цены предложений по продаже находятся в диапазоне **от 104 730 до 212 766 руб./кв.м. домовладения**, среднерыночная цена домовладения в районе расположения оцениваемого объекта составляет **139 060 руб./кв.м домовладения** (без учета скидки на торг и других ценообразующих характеристик). Необходимо отметить, что реальная стоимость продажи отличается от заявленной цены предложения, собственники готовы уступать в среднем 7%)¹⁷.

Копии использованных страниц Интернет приведены в Приложении к Отчёту.

¹⁷ <https://appra.ru/> - информационно-справочные материалы для оценщиков.

6.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы – это причины, воздействующие непосредственно или опосредованно на формирование цены.

Далее приводится обоснование основных значений (диапазонов) ценообразующих факторов, которые использовались в процессе оценки.

Дата предложения (продажи)

Предложения объектов-аналогов актуальны на дату проведения оценки, диапазоны значений корректировок для данного фактора не рассматривались.

Условия финансирования

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель/арендатор в момент перехода права платит продавцу/арендодателю денежные средства за объект в полном объеме), диапазоны значений корректировок для данного фактора не рассматривались.

Условия продажи

Условия продажи/аренды объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи/аренды, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Оценщику не известны особые, нетипичные условия продажи/аренды ни по одному аналогу, в связи с этим, диапазоны значений корректировок для данного фактора не рассматривались.

Уторгование

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

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Значения корректировок на уторгование для земельных участков рассчитывались, опираясь на данные приведенные на сайте <https://appra.ru/> - информационно-справочные материалы для оценщиков, ссылка на источник - <https://appra.ru/sprav/2024p1/indzem/torg.html>:

Appra

Информационно-справочные материалы
для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с индивидуальным земельным участком

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с индивидуальным земельным участком, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Фактические сделки	-	-	1,0
Предложения:			
- Участки ИЖС, ЛПХ	0,88	0,97	0,93
- Участки СНТ, ДНТ	0,87	0,95	0,91

Значения корректировок на уторгование для индивидуальных жилых домов рассчитывались, опираясь на данные приведенные на сайте <https://appra.ru/> (информационно-справочные материалы для оценщиков) Информационно-исследовательского центра "Appra" «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА», ссылка на источник - <https://appra.ru/sprav/2024p1/inddom/torg.html>:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с индивидуальным жилым домом

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с индивидуальным жилым домом, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Фактические сделки	-	-	1,0
Предложения:			
- Индивидуальные жилые дома	0,89	0,96	0,93
- Садовые / дачные дома	0,87	0,95	0,91

Целевое назначение, разрешенное использование земельного участка

Под видом разрешенного использования понимается вид деятельности, для ведения которой может использоваться земельный участок и размещенные на нём объекты недвижимости.

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – это вид деятельности, связанный с возведением и эксплуатацией жилого дома не выше трех этажей, предназначенного для проживания одной семьи.

Личное подсобное хозяйство (ЛПХ) – это вид деятельности, связанный с выращиванием сельскохозяйственных культур для собственных нужд. Особенностью таких участков является то, что возведение и эксплуатация жилых домов, хозяйственных и иных построек разрешены только на участках, расположенных в границах населенных пунктов, на полевых участках строительство запрещено.

Садовое некоммерческое товарищество (СНТ, ДНТ) – это вид деятельности, связанный с выращиванием сельскохозяйственных культур для собственных нужд и (или) отдыхом. На садовом участке возможно размещение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Садовые и дачные земельные участки считаются равнозначными.

Значения корректировок рассчитывались, опираясь на данные приведенные на сайте <https://appru.ru/> - информационно-справочные материалы для оценщиков, ссылка на источник - <https://appru.ru/sprav/2024p1/indzem/razresh.html>:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор вида разрешенного использования индивидуального земельного участка

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор вида разрешенного использования индивидуального земельного участка, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Участок имеет следующий вид разрешенного использования:			
- СНТ, ДНТ	-	-	1,0
- ИЖС, ЛПХ	1,06	1,16	1,11

Месторасположение

Местоположение объектов недвижимости является одной из наиболее важных ценообразующих характеристик объекта.

Оцениваемые участки и жилые дома и все подобранные объекты-аналоги располагаются на удалении не более 30 мин. пешком до ж/д ст. Валентиновка, диапазоны значений корректировок для данного фактора не рассматривались.

Характер передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Все сопоставимые продажи (или предложения) необходимо откорректировать для условий передачи права собственности на оцениваемый объект.

Оцениваемые участки и жилые дома и все подобранные объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, диапазоны значений корректировок для данного фактора не рассматривались.

Материал стен жилого дома

Значения корректировок рассчитывались, опираясь на данные приведенные на сайте <https://appra.ru/> (информационно-справочные материалы для оценщиков) Информационно-исследовательского центра "Appra" «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА», ссылка на источник - <https://appra.ru/sprav/2024p1/inddom/matsten.html>:

Appra

Информационно-справочные материалы
для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор материала наружных стен индивидуального жилого дома

Опубликовано: 16.02.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор материала наружных стен индивидуального жилого дома, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Жилой дом имеет наружные стены, выполненные из следующих материалов:			
– Кирпич	0,98	1,02	1,0
– Железобетонные изделия	0,95	1,01	0,98
– Легкие бетонные блоки	0,87	0,95	0,91
– Древесина	0,90	0,98	0,94
– Сэндвич-панели	0,71	0,81	0,76

Площадь

Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания, земельного участка) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$KS = (S_{oo} \div S_{oa})^k, \text{ где}$$

S_{oo} – площадь объекта оценки, кв.м;

S_{oa} – площадь объекта аналога, кв.м;

k – коэффициент торможения.

Зависимость удельной цены земельного участка от площади приведена на сайте <https://appra.ru/> - информационно-справочные материалы для оценщиков, ссылка на источник - <https://appra.ru/sprav/2024p1/indzem/plosch.html>:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие
ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) индивидуального земельного участка**

Опубликовано: 19.01.2024

Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) индивидуального земельного участка, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Наименование объекта	Значение
Участки ИЖС, ЛПХ	-0,12
Участки СНТ, ДНТ	-0,12

Зависимость удельной цены жилого дома от площади приведена на сайте <https://appru.ru/> (информационно-справочные материалы для оценщиков) Информационно-исследовательского центра "Appra" «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА», ссылка на источник - <https://appru.ru/sprav/2024p1/inddom/plosch.html>:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие
ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА**Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) индивидуального жилого дома**

Опубликовано: 19.01.2024

Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) индивидуального жилого дома, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Наименование объекта	Значение
Индивидуальные жилые дома	-0,13
Садовые / дачные дома	-0,12

Физическое состояние здания

Значения корректировок приведены на сайте <https://appru.ru/> (информационно-справочные материалы для оценщиков) Информационно-исследовательского центра "Appra" «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА», ссылка на источник - <https://appru.ru/sprav/2024p1/inddom/tehsost.html>:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие
ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА**Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор технического состояния индивидуального жилого дома**

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор технического состояния индивидуального жилого дома, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Жилой дом имеет следующее техническое состояние основных конструктивных элементов:			
– Хорошее (нормативное)	-	-	1,0
– Удовлетворительное (работоспособное)	0,83	0,93	0,88
– Неудовлетворительное (ограниченно работоспособное)	0,45	0,71	0,58

Основные понятия

Под хорошим (нормативным) техническим состоянием понимается состояние объекта недвижимости, при котором дефекты и (или) повреждения строительных конструкций отсутствуют или не влияют на несущую способность, состояние конструкций соответствует нормативным требованиям.

Под удовлетворительным (работоспособным) состоянием понимается состояние объекта недвижимости, при котором имеются дефекты и (или) повреждения конструкций, но при этом сохраняется их работоспособность и обеспечивается необходимая несущая способность.

Под неудовлетворительным (ограниченно работоспособным) состоянием понимается состояние объекта недвижимости, при котором имеются крены, дефекты и (или) повреждения конструкций, приведшие к снижению их несущей способности, но при этом отсутствует опасность внезапного разрушения объекта, а его эксплуатация возможна либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению.

Качество и состояние наружной отделки здания

Значения корректировок приведены на сайте <https://appra.ru/> (информационно-справочные материалы для оценщиков) Информационно-исследовательского центра "Appra" «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА», ссылка на источник - <https://appra.ru/sprav/2024p1/inddom/otdnar.html>:



Информационно-справочные материалы
для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие**ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА****Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор качества и состояния наружной отделки индивидуального жилого дома**

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор качества и состояния наружной отделки индивидуального жилого дома, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Коэффициент, учитывающий качество наружной отделки ($K_{КО}$)

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Наружная отделка жилого дома отсутствует	-	-	1,0
Наружная отделка жилого дома относится к следующему классу качества:			
– Простая	1,02	1,06	1,04
– Улучшенная	1,07	1,13	1,10

Коэффициент, учитывающий техническое состояние наружной отделки ($K_{ТС}$)

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Наружная отделка жилого дома находится в следующем техническом состоянии:			
– Новое или очень хорошее	0,8	1,0	0,9
– Удовлетворительное (нормальное)	0,3	0,7	0,5
– Неудовлетворительное	0,0	0,2	0,1

Порядок расчетов

Корректирующий коэффициент предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по рассматриваемому ценообразующему фактору.

Относительная корректировка по данному ценообразующему фактору рассчитывается по формуле:

$$K = K_O / K_A,$$

где K_O - корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта оценки, K_A - корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта-аналога.

Корректирующий коэффициент на качество и состояние отделки определяется по формуле:

$$K_O \text{ или } K_A = (K_{КО})^{K_{ТС}},$$

где $K_{КО}$ - коэффициент, учитывающий качество отделки объекта оценки или объекта-аналога, $K_{ТС}$ - коэффициент, учитывающий техническое состояние отделки.

Относительная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$Ц_C = Ц_K \cdot K,$$

где $Ц_K$ - корректируемая цена объекта-аналога, K - относительная корректировка цены объекта-аналога.

Качество и техническое состояние внутренней отделки

Значения корректировок приведены на сайте <https://appra.ru/> (информационно-справочные материалы для оценщиков) Информационно-исследовательского центра "Appra" «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА», ссылка на источник - <https://appra.ru/sprav/2024p1/inddom/otdvnut.html>:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА**Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор качества и состояния внутренней отделки индивидуального жилого дома**

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор качества и состояния внутренней отделки индивидуального жилого дома, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Коэффициент, учитывающий качество внутренней отделки ($K_{КО}$)

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Жилой дом имеет внутреннюю отделку следующего уровня качества:			
– Предчистовая	-	-	1,0
– Простая	1,04	1,12	1,08
– Улучшенная	1,16	1,30	1,23
– Высококачественная	1,60	1,88	1,74

Коэффициент, учитывающий техническое состояние внутренней отделки ($K_{ТС}$)

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Внутренняя отделка имеет следующее техническое состояние:			
– Новое или очень хорошее	0,8	1,0	0,9
– Удовлетворительное (нормальное)	0,3	0,7	0,5
– Неудовлетворительное	0,0	0,2	0,1

Порядок расчетов

Корректирующий коэффициент предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по рассматриваемому ценообразующему фактору.

Относительная корректировка по данному ценообразующему фактору рассчитывается по формуле:

$$K = K_O / K_A,$$

где K_O - корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта оценки, K_A - корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта-аналога.

Корректирующий коэффициент на качество и состояние отделки определяется по формуле:

$$K_O \text{ или } K_A = (K_{КО})^{K_{ТС}},$$

где $K_{КО}$ - коэффициент, учитывающий качество отделки объекта оценки или объекта-аналога, $K_{ТС}$ - коэффициент, учитывающий техническое состояние отделки.

Относительная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$Ц_C = Ц_K \cdot K,$$

где $Ц_K$ - корректируемая цена объекта-аналога, K - относительная корректировка цены объекта-аналога.

Наличие коммуникаций

Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков приведены на сайте <https://appra.ru/>
- информационно-справочные материалы для оценщиков, ссылка на источник -
<https://appra.ru/sprav/2024p1/indzem/inzhkom.html>:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности индивидуального земельного участка инженерными коммуникациями**

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности индивидуального земельного участка инженерными коммуникациями, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности индивидуального земельного участка инженерными коммуникациями

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности индивидуального земельного участка инженерными коммуникациями, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Участок не обеспечен инженерными коммуникациями (практическая возможность подключения коммуникаций отсутствует)	-	-	1,0
Участок обеспечен следующими коммуникациями:			
- Электроснабжение	1,05	1,15	1,10
- Летний водопровод	1,03	1,08	1,06
- Водоснабжение	1,04	1,12	1,08
- Водоотведение (канализация)	1,04	1,12	1,08
- Отопление	1,06	1,14	1,10
- Газоснабжение	1,12	1,24	1,18

Значения корректировок на наличие коммуникаций для индивидуальных жилых домов приведены на сайте <https://appra.ru/> (информационно-справочные материалы для оценщиков) Информационно-исследовательского центра "Appra" «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА», ссылка на источник - <https://appra.ru/sprav/2024p1/inddom/inzhkom.html>:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности индивидуального жилого дома инженерными коммуникациями

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности индивидуального жилого дома инженерными коммуникациями, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Жилой дом не обеспечен инженерными коммуникациями (практическая возможность подключения коммуникаций отсутствует)	-	-	1,0
Жилой дом обеспечен следующими коммуникациями:			
- Электроснабжение	1,03	1,09	1,06
- Водоснабжение	1,02	1,07	1,05
- Водоотведение (канализация)	1,02	1,07	1,05
- Отопление	1,04	1,10	1,07
- Газоснабжение	1,08	1,16	1,12

Наличие дополнительных улучшений, типовых хозяйственных построек на земельном участке

Поправки на наличие дополнительных улучшений для земельных участков приведены на сайте <https://appra.ru/> - информационно-справочные материалы для оценщиков, ссылка на источники - <https://appra.ru/sprav/2024p1/indzem/blag.html>; <https://appra.ru/sprav/2024p1/inddom/hozpost.html>:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия на индивидуальном земельном участке благоустройств**

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия на индивидуальном земельном участке благоустройств, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Участок не разработан или заброшен	-	-	1,0
Участок разработан	1,04	1,08	1,06
На участке имеются:			
– Садовые (плодовые, декоративные) деревья и кустарники	1,04	1,08	1,06
– Лесные (многолетние) деревья	1,04	1,16	1,10
– Дорожки и площадки	1,01	1,05	1,03
– Элементы ландшафтного дизайна	1,01	1,09	1,05
– Забор	1,04	1,12	1,08
– Ворота	1,01	1,05	1,03

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия на индивидуальном земельном участке построек, подлежащих сносу**

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия на индивидуальном земельном участке построек, подлежащих сносу, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Участок не застроен	-	-	1,0
На участке имеются здания (сооружения), подлежащие сносу	0,84	0,96	0,90

Значения корректировок для жилых домов приведены на сайте <https://appru.ru/> (информационно-справочные материалы для оценщиков) Информационно-исследовательского центра "Appra" «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА», ссылка на источник - <https://appru.ru/sprav/2024p1/inddom/hozpost.html>:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА**Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия хозяйственных построек на участке с индивидуальным жилым домом**

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия хозяйственных построек на участке с индивидуальным жилым домом, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Хозяйственные постройки на участке отсутствуют	-	-	1,0
На участке имеются следующие хозяйственные постройки:			
- Баня (летняя кухня, временный дом и т.п.)	1,05	1,12	1,09
- Теплый (капитальный) гараж	1,04	1,12	1,08
- Холодный (дощатый) гараж	1,02	1,04	1,03
- Курятник (стойка для животных и т.п.)	1,02	1,04	1,03
- Сарай (дровяник, углярка, летний душ, навес, туалет и т.п.)	1,0	1,02	1,01
- Теплица	1,0	1,02	1,01
- Парник	1,0	1,01	1,005
- Погреб (овощехранилище)	1,01	1,05	1,03
- Беседка (зона отдыха, зона барбекю и т.п.)	1,01	1,03	1,02
- Детская игровая площадка	1,01	1,03	1,02

Порядок расчетов

Корректирующий коэффициент предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по рассматриваемому ценообразующему фактору.

Относительная корректировка по данному ценообразующему фактору рассчитывается по формуле:

$$K = K_O / K_A,$$

где K_O - корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта оценки, K_A - корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта-аналога.

В случае, если объект оценки или объект-аналог имеет одновременно несколько характеристик по одному ценообразующему фактору, то корректирующий коэффициент определяется по формуле:

$$K_O \text{ или } K_A = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot \dots \cdot K_n,$$

где $K_1, K_2, K_3 \dots K_n$ - корректирующие коэффициенты, соответствующие характеристикам объекта оценки или объекта-аналога.

Относительная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$Ц_C = Ц_K \cdot K,$$

где $Ц_K$ - корректируемая цена объекта-аналога, K - относительная корректировка цены объекта-аналога.

Близость к объектам, повышающим стоимость объекта

Значения корректировок для земельных участков приведены в «Справочнике оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1.» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022г., и представлены ниже:

Таблица 130 . Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,23	1,30

Значения корректировок для жилых домов приведены в «Справочнике оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Жилые дома.» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022г., и представлены ниже:

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,13	1,11	1,15

Наличие дополнительных улучшений в здании

Данная поправка отражает наличие дополнительных улучшений таких как мебель, бытовая техника. Расчет поправок производился экспертно, опираясь на наиболее вероятную стоимость (вклад) улучшения в общей стоимости жилого дома.

Обоснование возможности использования приведённых выше корректировок для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

Согласно п. 12 ФСО № III, в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

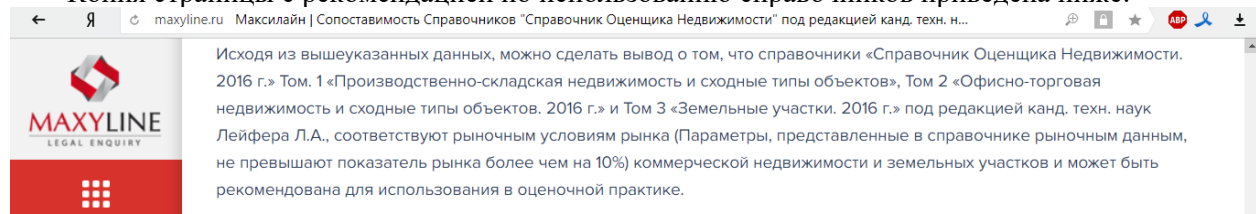
- 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
- 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

«Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. основан на опросах экспертов, обработке экспертной и рыночной информации в различных сегментах рынка. Согласно п. 12 ФСО № 3 «В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.»

Исследование, проведенное аналитиками компании Макслайн, доказывает соответствие рыночным данным экспертных корректировок, публикуемых в сборниках Лейфера Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2016 г.". Результаты исследования приведены по ссылке <https://maxyline.ru/analitika/sopostavimost-spravochnikov-spravochnik-ocenshhika-nedvizhimosti-pod-redakciej-kand.-tehn.-nauk-lejfera-l.a.2016-g.-rynochnym-dannym.html>

Исследование показало, что параметры, представленные в справочнике, не превышают показатель рынка более чем на 10% и могут быть рекомендованы для использования в оценочной практике.

Копия страницы с рекомендацией по использованию справочников приведена ниже:



Несмотря на то, что исследование было проведено для сборников 2016 г., Оценщик считает, что экспертные корректировки, приведенные в сборниках 2022г., также соответствуют рынку, поскольку:

- значения корректировок в сборниках разных лет незначительно отличаются друг от друга;
- корректировки в сборниках приведены в относительном, а не в абсолютном выражении, поэтому существующие на рынке тенденции к изменению рыночной стоимости не влияют на величины корректировок;
- рынок недвижимости можно признать устоявшимся с точки зрения отношения его участников к различиям в параметрах объектов: права аренды всегда стоили меньше прав собственности; удельная стоимость объектов имеет обратную зависимость от площади на всех сегментах рынка; и т.д.

Таким образом, экспертные корректировки, приведенные в Справочниках оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., обоснованно могут использоваться при определении стоимости Объекта оценки.

"Арпра" Справочники

Справочники Информационно-исследовательского центра "Арпра" представляют собой сборники корректировок по основным ценообразующим факторам, а также некоторых других показателей, используемых в оценке. Справочники предназначены для применения практикующими оценщиками при определении стоимости объектов оценки, а также другими заинтересованными специалистами.

Сбор информации для справочников осуществляется путем заочного письменного опроса экспертов. В качестве экспертов выступают действующие оценщики, имеющие профильное образование и опыт работы в оценочной деятельности не менее 10 лет, что свидетельствует о компетентности участников опроса и подтверждает достаточно высокое качество собранной для исследования информации.

Таким образом, экспертные корректировки, приведенные в Справочниках "Арпра" основаны на рыночных данных и обоснованно могут использоваться при определении стоимости Объекта оценки.

6.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы:

1) Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

2) Стоимость загородной недвижимости определяется прежде всего степенью близости к Москве, развитости социальной инфраструктуры и экологической обстановкой.

3) Самые дорогие участки под ИЖС — это запад, северо-запад, север. Юго-восток и восток обычно дешевле.

4) Наблюдается интерес к компактным зданиям площадью в 100–150 м², в тренде быстровозводимые дома.

5) За прошлый год рынок загородной недвижимости Подмосковья сильно изменился: объем предложения сократился почти в два раза. В итоге медианная цена предложения в Московской области опустилась на 9%, до 83 тыс. руб. за 1 кв. м.

6) Проведенный Оценщиком анализ **предложений по продаже земельных участков** в районе расположения оцениваемых объектов на дату проведения оценки показал, что цены предложений по продаже находятся в диапазоне **от 8 534 до 15 400 руб./кв.м.** (без учета скидки на торг и других ценообразующих характеристик). Среднерыночная цена земельных участков в районе расположения оцениваемых объектов составляет **11 361 руб./кв.м** (без учета скидки на торг и других ценообразующих характеристик).

7) Проведенный Оценщиком анализ **предложений по продаже жилых домов (домовладений)** в районе расположения оцениваемых объектов на дату проведения оценки показал, что цены предложений по продаже находятся в диапазоне **от 104 730 до 212 766 руб./кв.м. домовладения**, среднерыночная цена домовладения в районе расположения оцениваемого объекта составляет **139 060 руб./кв.м домовладения** (без учета скидки на торг и других ценообразующих характеристик).

7. Методология оценки.

7.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Согласно п.24 ФСО №1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

7.2. Общие понятия оценки

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее – рыночная стоимость) – 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:

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

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

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

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения.

Под **рыночной арендной платой за объект недвижимости** понимается предполагаемая расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду объекта недвижимости на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего исследования рынка, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения.

Под **соответствующими условиями аренды** понимаются существенные условия договора (проекта договора) аренды, для которого рассчитывается арендная плата, за исключением случаев, когда такие условия являются противоречащими применяемым нормативным актам.

7.3. Последовательность определения стоимости Объекта

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179);

- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

7.4. Общее описание подходов и методов оценки

При оценке стоимости недвижимости, с точки зрения методологии, используются:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах

(цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования

Доходный подход

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

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

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

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

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

Затратный подход

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. затратный подход - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен

учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

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

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустрашимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустрашимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Согласование результатов

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

7.5. Обоснование подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Обоснование отказа от применения затратного подхода:

Оценщик не применял затратный подход ввиду того, что на объект оценки не предоставлена техническая документация (технические паспорта) позволяющая произвести достоверные расчеты стоимости объекта оценки затратным подходом.

Ввиду того что Оценщику достоверно не известны технические параметры зданий и сооружений необходимые для проведения достоверных и обоснованных расчётов, затратный подход в настоящей оценке не применялся.

Обоснование отказа от применения доходного подхода:

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к Объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретался не как «объект для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Однако, против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у

Оценщика имелось несколько аргументов. Прежде всего – это учет того что оцениваемые объекты не являются коммерческими объектами, планируется использование объектов по прямому назначению, сдача в аренду жилых домов и земельных участков с целью извлечения дохода не предполагается. Во-вторых, рынок аренды аналогичных объектов в районе расположения оцениваемого объекта развит слабо и является «непрозрачным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев соответствующим образом не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. К тому же, не представляется возможным с достаточной степенью достоверности просчитать доход от сдачи объектов в аренду используя предложения из открытых источников ввиду того, что стоимость аренды зависит от сезона, срока аренды, укомплектованности жилых домов мебелью и техникой (как правило, подобные дома сдаются полностью укомплектованные и пригодные для проживания - с мебелью и техникой). Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Ввиду вышеизложенного, в настоящем отчете доходный подход не применялся.

Обоснование применения сравнительного подхода:

Проанализировав открытые источники информации - сайты Интернет: Яндекс Недвижимость (<https://realty.ya.ru/>), Avito (<https://www.avito.ru/>), ЦИАН (<https://www.cian.ru/>) и др., Оценщик пришел к выводу о наличии достаточного количества предложений по продаже сопоставимых жилых домов и земельных участков, что позволяет применить сравнительный подход. **В данной работе Оценщик применял метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.**

Прочие методы сравнительного подхода, в виду либо недостаточности информации, либо значительной неопределенности, связанной с сопоставлением характеристик объектов оценки и объектов-аналогов признаны Оценщиком неприменимыми в данном случае.

В состав объектов оценки входят сооружения и жилой дом площадью 63,9 кв.м идентификация которых на местности не проведена согласно информации полученной от Заказчика. Расчет рыночной стоимости данных объектов сравнительным подходом не производился ввиду следующих причин:

№ в перечне	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Обоснование отказа от расчета стоимости объекта
1	Жилой дом, площадь 63,9 кв.м	Россия, Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0000 000:3034	Согласно информации полученной от Заказчика, при выезде на осмотр объектов недвижимости данный объект не был идентифицирован на месте, т.е. фактически отсутствует, согласно данным публичной кадастровой карты ¹⁸ координаты границ для данного объекта не установлены, объект 1914 года постройки. В связи с вышеизложенным, расчет рыночной стоимости данного объекта не производился в связи с фактическим его отсутствием.
5	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования), площадь 0,8 кв.м	Россия, Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3 строен.1	50:45:0010 154:171	Согласно информации полученной от Заказчика, при выезде на осмотр объектов недвижимости, данные объекты не были идентифицированы на месте, согласно данным публичной кадастровой карты ¹⁸ координаты границ для данных объектов не установлены, техническая документация на данные объекты не предоставлена. Исходя из проведенного анализа рынка и рыночной практики, хозяйственные строения, расположенные на земельных участках для дачного и для индивидуального жилищного строительства, не продаются отдельно от дач и жилых домов, в связи с этим, расчет рыночной стоимости данных объектов не представляется возможным.
6	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования), площадь 0,6 кв.м	Россия, Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3 строен.2	50:45:0010 154:160	
8	Сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача, протяженность 47 м	Россия, Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 4	50:45:0000 000:61139	Исходя из проведенного анализа рынка и рыночной практики, сооружения газопроводов не продаются на рынке как обособленные объекты, в связи с этим, расчет рыночной стоимости данного объекта не представляется возможным.

Использованные подходы.

Таким образом, характер имеющейся в распоряжении Оценщика информации позволяет применить в рамках данной оценки сравнительный подход.

¹⁸ Ссылки на источники: <https://b.ros cadastres.com/>; https://xn----7sbbhmayq3apebckdkgk0o.xn--p1acf/%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F_%D0%BA%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0#lat=55.927268&lng=37.890000&zoom=18&ct=55.927268&cg=37.890000&layer=ya

8. Описание процесса оценки

8.1. Оценка Объекта оценки Сравнительным подходом

Определение рыночной стоимости земельных участков

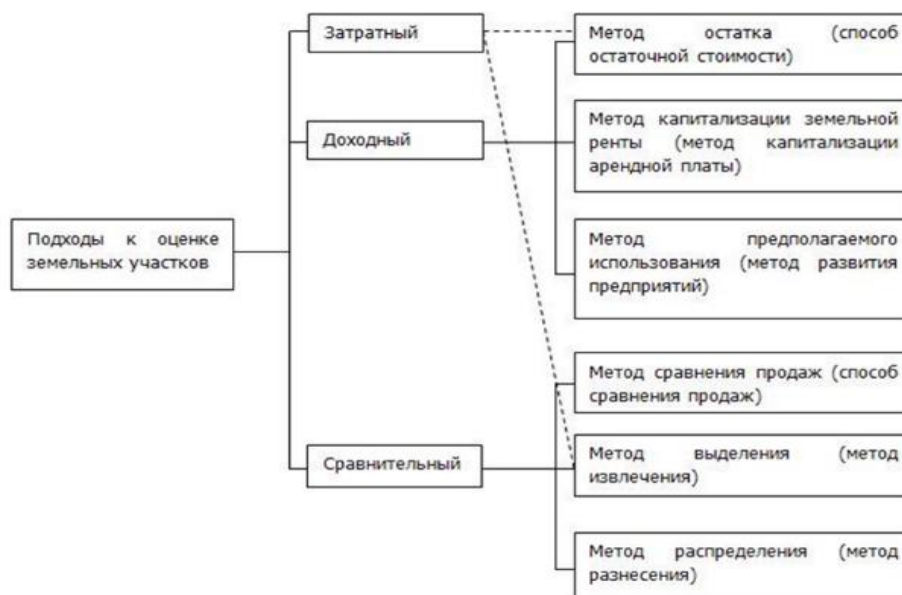
Методы оценки земельных участков

В рыночных условиях при наличии необходимой информации целесообразно применять методы, основанные на анализе рыночных данных.

Теория оценки выделяет шесть методов оценки земельных участков, основанных на сравнительном, доходном и затратном подходах: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Эти методы закреплены в Международных стандартах оценки и в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.



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

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

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков.

Метод сравнения продаж

Данный метод основан на сравнительном подходе и состоит в определении рыночной стоимости земельного участка путем превращения цен продаж сопоставимых участков в рыночную стоимость оцениваемого участка.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- Прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- Прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Существует взаимосвязь между привлечением факторов производства к земле и ее стоимостью. Данное положение подтверждается с позиции принципов вклада, сбалансированности, изменяющейся доходности. На этой основе стоимость земельного участка можно определить путем разнесения общей, полученной по рыночным данным, цены продажи сопоставимого объекта недвижимости, между его собственными частями – земельным участком и привлеченными к нему факторами производства. Для

этого сначала оценивается стоимость привлеченных к земле факторов производства (зданий, сооружений), а затем из общей цены сопоставимой продажи всего объекта вычитается оцененная стоимость привлеченных к земле факторов производства.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложений (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости (учитывая улучшения, расположенные в пределах земельного участка);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка выполняется путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Данный метод основывается на том, что для определения стоимости земельного участка, необходимо определить альтернативную стоимость для собственника земли. Стоимость земельного участка будет равна сумме денег, используя которую альтернативным образом, собственник земли получал бы аналогичный доход на вложенный капитал. Следовательно, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод остаточной стоимости базируется на затратном подходе и подходе сравнения сопоставимых продаж.

Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Суть метода заключается в том, что из стоимости продажи имущественного комплекса (земельного участка с улучшениями) вычитается стоимость улучшений, что дает оценку земли.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условия применения данного метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Вывод: проанализировав открытые источники информации - сайты Интернет: Яндекс Недвижимость (<https://realty.ya.ru/>), Авито (<https://www.avito.ru/>), ЦИАН (<https://www.cian.ru/>) и др., Оценщик пришел к выводу о наличии достаточного количества предложений по продаже сопоставимых объектов, что позволяет применить сравнительный подход. **В данной работе Оценщик применял метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.**

Прочие методы сравнительного подхода, в виду либо недостаточности информации, либо значительной неопределенности, связанной с сопоставлением характеристик объекта оценки и объектов-аналогов признаны Оценщиком неприменимыми в данном случае.

Сравнительный подход основан на допущении о том, что субъекты на эффективно функционирующем рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Отсюда следует, что данный подход основан на принципе замещения. Другими словами, подход опирается на предположение, что разумный арендатор за выставленный на аренду объект заплатит сумму не больше той, за которую можно арендовать аналогичный по качеству и пригодности объект.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

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

Метод сравнительных продаж определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам. Данный метод оценки предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, используется 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».

Требования к применению метода сравнительных продаж:

- объекты должны быть сходными по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению;
- субъекты должны быть сходными по платёжеспособности, возможностям финансирования, инвестиционной мотивации;
- сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый, сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем параметрам, то необходима соответствующая корректировка цен продаж сопоставимых объектов, которая может быть и с положительным, и с отрицательным знаком. Откорректированные цены по сопоставимым объектам позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта. Расчетная рыночная стоимость оцениваемого объекта (C_p) определяется по формуле:

$$C_p = \sum C_i \pm \sum K_{ij},$$

где C_i – цена продажи i -го сравнимого объекта;

K_{ij} – величина корректировки цены продажи i -го сравнимого объекта по j -параметру (фактору, элементу сравнения).

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

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

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не является общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данные единицы сравнения не является удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м² общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка купли-продажи аналогичных объектов. При выборе аналогов, оценщик руководствовался представленными данными по продаже недвижимости в следующих источниках информации:

- <https://realty.yandex.ru/>,
- <https://www.cian.ru/>,
- <https://www.avito.ru/> и др.

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект», для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- целевое назначение – земли населенных пунктов;
- общая площадь – от 500 до 1500 кв.м;
- свободные от построек в виде жилых домов;
- условия финансирования и условия продажи объектов-аналогов типичные для рынка.

В результате оценщик подобрал аналоги, максимально сопоставимые объекту оценки, данные о которых представлены в таблице далее по тексту.

Следует отметить, что информация, приведенная в таблице ниже, получена оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов оценщик не проводил. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес и др.) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки оценщиком перепроверялась информация описанная в объявлении на предмет достоверности используя доступные публичные сведения. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проверки и идентификации объектов-аналогов.

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

Обоснование выбора элементов сравнения

Согласно Федеральному стандарту №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», для сравнения объекта оценки с другими Объектом недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

В следующей таблице представлена информация о сопоставимых объектах.

Таблица 8. Информация о сопоставимых объектах

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый участок
Источник информации	https://www.avito.ru/korolev/zemelnye-uchastki/uchastok-64-sot-izhs-4112273944	https://www.avito.ru/korolev/zemelnye-uchastki/uchastok-5-sot-izhs-4474185208	https://www.avito.ru/korolev/zemelnye-uchastki/uchastok-6-sot-izhs-4041626389	https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot-izhs-4599832586	https://korolev.cian.ru/sale/suburban/304373568/	
Месторасположение	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, ул. Бурково, 9	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, посёлок Валентиновка	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, посёлок Валентиновка	Московская обл., г.о. Щёлково, дп. Загорянский, ул. Пирогова, КН 50:14:0070203:433	Московская область, Королёв, мкр. Болшево, Водопроводная ул., 9	Московская область, г. Королёв, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 4
Общая площадь, кв.м.	640	500	800	996	1 400	1 073,0
Стоимость участка в руб.	7 800 000р.	7 700 000р.	8 262 000р.	8 500 000р.	14 500 000р.	
Стоимость 1 кв.м площади, руб./кв.м	12 188р.	15 400р.	10 328р.	8 534р.	10 357р.	
Дата продажи (предложения)	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	22.11.2024
Целевое назначение, разрешенное использование	земли населенных пунктов, для ИЖС	земли населенных пунктов, для ИЖС	земли населенных пунктов, для ИЖС	земли населенных пунктов, под ИЖС	земли населенных пунктов, для ИЖС	земли населенных пунктов, для обслуживания дачи
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие электроснабжения	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	есть
Наличие газоснабжения	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	есть
Наличие водоснабжения	нет	есть	нет	нет	есть	есть
Наличие канализации	нет	нет	нет	нет	по границе участка	есть
Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес)	расположен недалеко от реки	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие дополнительных улучшений	не огорожен	сарай, огорожен	не огорожен	огорожен	огорожен	Условно свободен

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м земельного участка при использовании сравнительного подхода представлен в следующей таблице.

Таблица 9. Расчет стоимости 1 кв.м земельного участка площадью 1073 кв.м

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Оцениваемый участок
Источник информации	https://www.avito.ru/korolev/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._iz_hs_4112273944	https://www.avito.ru/korolev/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_4474185208	https://www.avito.ru/korolev/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_4041626389	https://www.avito.ru/zagoryanskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4599832586	https://korolev.cian.ru/sale/suburban/304373568/	
Месторасположение	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, ул. Бурково, 9	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, посёлок Валентиновка	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, посёлок Валентиновка	Московская обл., г.о. Щёлково, дп. Загорянский, ул. Пирогова, КН 50:14:0070203:433	Московская область, Королёв, мкр. Болшево, Водопроводная ул., 9	Московская область, г. Королёв, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 4
Общая площадь, кв.м.	640	500	800	996	1 400	1 073,0
Стоимость участка в руб.	7 800 000р.	7 700 000р.	8 262 000р.	8 500 000р.	14 500 000р.	
<i>Стоимость 1 кв.м площади, руб./кв.м</i>	<i>12 188р.</i>	<i>15 400р.</i>	<i>10 328р.</i>	<i>8 534р.</i>	<i>10 357р.</i>	
Дата продажи (предложения)	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	22.11.2024
<i>Поправка на дату предложения (продажи), %</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	12 188р.	15 400р.	10 328р.	8 534р.	10 357р.	
<i>Поправка на торг, %</i>	<i>-9,0%</i>	<i>-9,0%</i>	<i>-9,0%</i>	<i>-9,0%</i>	<i>-9,0%</i>	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	11 091р.	14 014р.	9 398р.	7 766р.	9 425р.	
Целевое назначение, разрешенное использование	земли населенных пунктов, для ИЖС	земли населенных пунктов, для ИЖС	земли населенных пунктов, для ИЖС	земли населенных пунктов, под ИЖС	земли населенных пунктов, для ИЖС	земли населенных пунктов, для обслуживания дачи
<i>Поправка на целевое назначение, разрешенное использование, %</i>	<i>-10%</i>	<i>-10%</i>	<i>-10%</i>	<i>-10%</i>	<i>-10%</i>	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	9 992р.	12 625р.	8 467р.	6 996р.	8 491р.	
<i>Поправка на месторасположение, %</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	9 992р.	12 625р.	8 467р.	6 996р.	8 491р.	
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Поправка на характер передаваемых прав, %</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	9 992р.	12 625р.	8 467р.	6 996р.	8 491р.	
Наличие электроснабжения	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	есть
<i>Поправка на наличие электроснабжения, %</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	9 992р.	12 625р.	8 467р.	6 996р.	8 491р.	
<i>Поправка на размер земельного участка, %</i>	<i>-6,0%</i>	<i>-8,8%</i>	<i>-3,5%</i>	<i>-0,9%</i>	<i>3,2%</i>	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	9 391р.	11 520р.	8 174р.	6 934р.	8 766р.	
Наличие газоснабжения	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	есть
<i>Поправка на наличие газоснабжения, %</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	9 391р.	11 520р.	8 174р.	6 934р.	8 766р.	
Наличие водоснабжения	нет	есть	нет	нет	есть	есть
<i>Поправка на наличие водоснабжения, %</i>	<i>8,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>8,00%</i>	<i>8,00%</i>	<i>0,00%</i>	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	10 142р.	11 520р.	8 827р.	7 489р.	8 766р.	
Наличие канализации	нет	нет	нет	нет	по границе участка	есть
<i>Поправка на наличие канализации, %</i>	<i>8,00%</i>	<i>8,00%</i>	<i>8,00%</i>	<i>8,00%</i>	<i>0,00%</i>	

ООО «Агентство Оценки»

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Оцениваемый участок
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	10 953р.	12 441р.	9 534р.	8 088р.	8 766р.	
Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес)	расположен недалеко от реки	нет	нет	нет	нет	нет
<i>Поправка на близость к объектам, повышающим стоимость объекта, %</i>	-17%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	9 052р.	12 441р.	9 534р.	8 088р.	8 766р.	
Наличие дополнительных улучшений	не огорожен	сарай, огорожен	не огорожен	огорожен	огорожен	Условно свободен
<i>Поправка на наличие дополнительных улучшений, %</i>	0%	-8%	0%	-4%	-4%	
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>	<i>9 052р.</i>	<i>11 484р.</i>	<i>9 534р.</i>	<i>7 777р.</i>	<i>8 429р.</i>	
Абсолютная корректировка (Sn) без учета скидки на торг, %	17,28%	18,36%	2,63%	1,35%	10,51%	
1/(Sn+1), %	85,27%	84,49%	97,44%	98,66%	90,49%	
Весомость, $K=1/(Sn+1)/(1/(S1+1)+1/(S2+1)+...+1/(Sn+1))$, доли ед.	0,229	0,000	0,262	0,265	0,243	
Стоимость с учетом уд. веса, руб./кв.м.	2 073	0	2 498	2 061	2 048	
<i>Сумма результатов, руб./кв.м</i>	<i>8 680</i>					

Источник: расчёты Оценщика.

В ходе анализа к ставкам по аналогам были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и рассматриваемым объектом. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому.

В процессе корректировки вносились следующие виды поправок.

Условия финансирования и условия продажи объектов-аналогов типичны для рынка. Корректировка по данным факторам не вводилась.

Поправка на дату предложения

Предложения объектов-аналогов актуальны на дату проведения оценки, соответственно, цены предложений аналогов не нуждаются в поправке, поправка не вносится.

Поправка на торг

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

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости рассчитывались, опираясь на данные приведенные на сайте <https://appra.ru/> - информационно-справочные материалы для оценщиков, ссылка на источник - <https://appra.ru/sprav/2024p1/indzem/torg.html>:

Appra

Информационно-справочные материалы
для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с индивидуальным земельным участком

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с индивидуальным земельным участком, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Фактические сделки	-	-	1,0
Предложения:			
- Участки ИЖС, ЛПХ	0,88	0,97	0,93
- Участки СНТ, ДНТ	0,87	0,95	0,91

Исходя из вышеприведенных данных, ко всем объектам-аналогам была применена средняя корректировка по продаже земельных участков СНТ, ДНТ в размере -9% = $(0,91-1)*100$.

Поправка на целевое назначение, разрешенное использование

Под видом разрешенного использования понимается вид деятельности, для ведения которой может использоваться земельный участок и размещенные на нём объекты недвижимости.

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – это вид деятельности, связанный с возведением и эксплуатацией жилого дома не выше трех этажей, предназначенного для проживания одной семьи.

Личное подсобное хозяйство (ЛПХ) – это вид деятельности, связанный с выращиванием сельскохозяйственных культур для собственных нужд. Особенностью таких участков является то, что возведение и эксплуатация жилых домов, хозяйственных и иных построек разрешены только на участках, расположенных в границах населенных пунктов, на полевых участках строительство запрещено.

Садовое некоммерческое товарищество (СНТ, ДНТ) – это вид деятельности, связанный с выращиванием сельскохозяйственных культур для собственных нужд и (или) отдыхом. На садовом участке возможно размещение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Садовые и дачные земельные участки считаются равнозначными.

Значения корректировок рассчитывались, опираясь на данные приведенные на сайте <https://appru.ru/> - информационно-справочные материалы для оценщиков, ссылка на источник - <https://appru.ru/sprav/2024p1/indzem/razresh.html>:

Appra

Информационно-справочные материалы
для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор вида разрешенного использования индивидуального земельного участка

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор вида разрешенного использования индивидуального земельного участка, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Участок имеет следующий вид разрешенного использования:			
- СНТ, ДНТ	-	-	1,0
- ИЖС, ЛПХ	1,06	1,16	1,11

Вид разрешенного использования у оцениваемых участков – для обслуживания дачи (для дачного строительства), а у объектов-аналогов – для индивидуального жилищного строительства (для ИЖС), корректировки для всех аналогов составят: $-10\% = (1/1,11-1)*100$.

Поправка на месторасположение

Местоположение объектов недвижимости является одной из наиболее важных ценообразующих характеристик объекта.

Оцениваемые участки и все подобранные объекты-аналоги располагаются на удалении не более 25 мин. Пешком до ж/д ст. Валентиновка, ввод корректировок не требуется.

Поправка на характер передаваемых прав

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

Все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправки не требуются.

Поправка на наличие электроснабжения

Оцениваемые участки имеют электроснабжение, у объектов-аналогов имеется возможность подключения строений к электроснабжению – электроснабжение проходит по границе участка, ввод корректировок не требуется.

Поправка на площадь

Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$KS = (S_{oo} \div S_{oa}) ^ k, \text{ где}$$

S_{oo} – площадь объекта оценки, кв.м;

S_{oa} – площадь объекта аналога, кв.м;

k – коэффициент торможения.

Зависимость удельной цены от площади приведена на сайте <https://appru.ru/> - информационно-справочные материалы для оценщиков, ссылка на источник - <https://appru.ru/sprav/2024p1/indzem/plosch.html>:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие
ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) индивидуального земельного участка

Опубликовано: 19.01.2024

Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) индивидуального земельного участка, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Наименование объекта	Значение
Участки ИЖС, ЛПХ	-0,12
Участки СНТ, ДНТ	-0,12

Таким образом, корректировки на площадь для аналогов при расчете стоимости 1 кв.м оцениваемых объектов составят:

Кп = -0,12	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Объект оценки
П	640	500	800	996	1 400	1 073
ОС	0,940	0,912	0,965	0,991	1,032	
Корректировка на общую площадь, %	-6,0%	-8,8%	-3,5%	-0,9%	3,2%	

Источник: расчеты Оценщика на основе данных АФОС

Поправки на наличие коммуникаций:

Поправки приведены на сайте <https://appra.ru/> - информационно-справочные материалы для оценщиков, ссылка на источник - <https://appra.ru/sprav/2024p1/indzem/inzhkom.html>:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие
ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности индивидуального земельного участка инженерными коммуникациями

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности индивидуального земельного участка инженерными коммуникациями, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Участок не обеспечен инженерными коммуникациями (практическая возможность подключения коммуникаций отсутствует)	-	-	1,0
Участок обеспечен следующими коммуникациями:			
- Электроснабжение	1,05	1,15	1,10
- Летний водопровод	1,03	1,08	1,06
- Водоснабжение	1,04	1,12	1,08
- Водоотведение (канализация)	1,04	1,12	1,08
- Отопление	1,06	1,14	1,10
- Газоснабжение	1,12	1,24	1,18

Поправка на наличие газоснабжения

Оцениваемые участки имеют газоснабжение, у объектов-аналогов имеется возможность подключения строений к газоснабжению – газопровод проходит по границе участка, ввод корректировок не требуется.

Поправка на наличие водоснабжения

Расчет поправок производился опираясь на вышеприведенные значения (<https://appra.ru/>).

У оцениваемых участков имеется водоснабжение.

У аналогов №2,5 имеется водоснабжение, ввод корректировок к данным аналогам не требуется.

У аналогов №1,3,4 отсутствует водоснабжение на участке, поправки для данных аналогов составят: $8\% = (1,08-1)*100$.

Поправка на наличие канализации

Расчет поправок производился опираясь на вышеприведенные значения (<https://appra.ru/>).

У оцениваемых участков имеется канализация.

У аналога №5 имеется возможность подключения строений к канализации – проходит по границе участка, ввод корректировки к данному аналогу не требуется.

У аналогов №1-4 отсутствует канализация, поправки для данных аналогов составят: $8\% = (1,08-1)*100$.

Поправка на близость к объектам, повышающим стоимость объекта

Значения корректировок приведены в «Справочнике оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1.» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022г., и представлены ниже:

Таблица 130. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,23	1,30

Оцениваемые участки и объекты-аналоги №2-5 расположены на удалении от объектов, повышающих стоимость участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), ввод корректировок к данным аналогам не требуется. Аналог №1 расположен недалеко от реки, корректировка для данного аналога составит: $-17\% = (1/1,21-1)*100$ (использовалось минимальное значение указанного диапазона).

Поправка на наличие дополнительных улучшений

Поправки приведены на сайте <https://appra.ru/> - информационно-справочные материалы для оценщиков, ссылка на источники - <https://appra.ru/sprav/2024p1/indzem/blag.html>; <https://appra.ru/sprav/2024p1/inddom/hozpost.html>:

Appra

Информационно-справочные материалы
для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие
ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия на индивидуальном земельном участке благоустройств

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия на индивидуальном земельном участке благоустройств, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Участок не разработан или заброшен	-	-	1,0
Участок разработан	1,04	1,08	1,06
На участке имеются:			
- Садовые (плодовые, декоративные) деревья и кустарники	1,04	1,08	1,06
- Лесные (многолетние) деревья	1,04	1,16	1,10
- Дорожки и площадки	1,01	1,05	1,03
- Элементы ландшафтного дизайна	1,01	1,09	1,05
- Забор	1,04	1,12	1,08
- Ворота	1,01	1,05	1,03

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия хозяйственных построек на участке с индивидуальным жилым домом

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия хозяйственных построек на участке с индивидуальным жилым домом, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Хозяйственные постройки на участке отсутствуют	-	-	1,0
На участке имеются следующие хозяйственные постройки:			
- Баня (летняя кухня, временный дом и т.п.)	1,05	1,12	1,09
- Теплый (капитальный) гараж	1,04	1,12	1,08
- Холодный (дощатый) гараж	1,02	1,04	1,03
- Курятник (стойка для животных и т.п.)	1,02	1,04	1,03
- Сарай (дровяник, углярка, летний душ, навес, туалет и т.п.)	1,0	1,02	1,01
- Теплица	1,0	1,02	1,01
- Парник	1,0	1,01	1,005
- Погреб (овощехранилище)	1,01	1,05	1,03
- Беседка (зона отдыха, зона барбекю и т.п.)	1,01	1,03	1,02
- Детская игровая площадка	1,01	1,03	1,02

Оцениваемые участки оцениваются как условно свободные.

Аналоги №1,3 не имеют строений, ввод корректировок к данным аналогам не требуется.

У аналогов №4,5 имеется ограждение (старый забор), поправки для данных аналогов составят:
 $-4\% = (1/1,04 - 1) * 100$.

У аналога №2 имеется сарай и ограждение (старый забор), поправка для данного аналога составит:
 $-8\% = (0,96 * (1/1,04 - 1)) * 100$.

Скорректированные значения стоимости по аналогам различаются более чем на 30%. Определено по формуле: $[(\text{максимальное значение} - \text{минимальное значение}) / \text{максимальное значение} - 1] * 100\%$.

Таким образом, скорректированные значения стоимостей аналогов были проверены на т.н. «нормальность». При этом были рассчитаны:

- среднее значение $R_{\text{скорр}}$ за 1 кв.м,
- среднеквадратическое отклонение;
- нижняя и верхняя границы доверительного интервала (см. расчёты в таблице далее).

Границы доверительного интервала рассчитаны как среднее арифметическое плюс/минус 1,5 среднеквадратических отклонения (источник – В.С. Болдырев, А.Е. Фёдоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997г.):

Количество аналогов:	5
Среднее значение $R_{\text{скорр}}$ за 1 кв.м:	9 255р.
Среднеквадратическое отклонение:	1 410р.
Нижняя граница доверительного интервала:	7 140р.
Верхняя граница доверительного интервала:	11 371р.

Источник: расчеты Оценщика

В результате был сделан вывод о том, что скорректированное значение стоимости аналога №2 не укладывается в границы доверительного интервала и при расчете средней стоимости использоваться не должно.

Расчет весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади рассматриваемого объекта, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для определения весовых коэффициентов рассчитываем параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет произведен по следующей формуле:

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

где К – искомый коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1...n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(|S_A|+1), в результате получим:

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

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например, (-1) и (+1) равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль¹⁹

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м оцениваемого земельного участка площадью 1073 кв.м составляет 8 680 руб.

Для расчета рыночной стоимости остальных оцениваемых земельных участков было принято расчетное значение рыночной стоимости 1 кв.м земельного участка площадью 1073 кв.м с применением корректировок на площадь. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков приведен в таблице ниже:

Таблица 10. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м, руб.	Корректирующий коэффициент на площадь	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Земельный участок (земли населенных пунктов, для обслуживания дачи)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д.4	50:45:00 10162:1	1073	8 680	1,000	0,0%	8 680р.	9 314 000р.
2	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:00 10162:10	1310	8 680	0,976	-2,4%	8 475	11 102 000р.
3	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:00 10162:14	60	8 680	-	-	8 475	508 000р.
4	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:00 10162:15	14	8 680	-	-	8 475	119 000р.

¹⁹ Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

5	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:00 10162:4	600	8 680	1,072	7,2%	9 307р.	5 584 000р.
6	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:00 10162:5	602	8 680	1,072	7,2%	9 303р.	5 601 000р.

** К земельным участкам **площадью 60 кв.м и 14 кв.м** корректировка на площадь не применялась, так как данные участки примыкают к земельному участку площадью 1310 кв.м, имеют одинаковый с ним адрес, и по сути представляют собой совокупность недвижимого имущества расположенного по адресу Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3, поэтому их отдельная реализация (продажа отдельно от участка площадью 1310 кв.м) не целесообразна и весьма затруднительна. Ввиду этого, стоимость 1 кв.м участков площадью 60 кв.м и 14 кв.м принята по скорректированной стоимости 1 кв.м участка площадью 1310 кв.м (по адресу Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3) в размере **8 475 руб. за 1 кв.м.***

Определение рыночной стоимости улучшений

Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем параметрам, то необходима соответствующая корректировка цен продаж сопоставимых объектов, которая может быть и с положительным, и с отрицательным знаком. Откорректированные цены по сопоставимым объектам позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта. Расчетная рыночная стоимость оцениваемого объекта (Ср) определяется по формуле:

$$C_p = C_i \pm K_{ij},$$

где **Ц_i** – цена продажи i-го сравнимого объекта;

К_{ij} – величина корректировки цены продажи i-го сравнимого объекта по j-параметру (фактору, элементу сравнения).

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

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

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не является общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не является удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м² общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка купли-продажи аналогичных объектов. При выборе аналогов, оценщик руководствовался представленными данными по продаже недвижимости в следующих источниках информации:

- <https://realty.yandex.ru/>,
- <https://www.cian.ru/>,
- <https://www.avito.ru/> и др.

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект», для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- функциональное назначение – жилой дом (домовладение);
- общая площадь – сопоставимая с оцениваемыми объектами;
- наличие всех коммуникаций;
- условия финансирования и условия продажи объектов-аналогов типичные для рынка.

В результате оценщик подобрал аналоги, максимально сопоставимые объекту оценки, данные о которых представлены в таблице далее по тексту.

Следует отметить, что информация, приведенная в таблице ниже, получена оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов оценщик не проводил. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес и др.) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки оценщиком перепроверялась информация описанная в объявлении на предмет достоверности используя доступные публичные сведения. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проверки и идентификации объектов-аналогов.

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

Обоснование выбора элементов сравнения

Согласно Федеральному стандарту №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», для сравнения объекта оценки с другими Объектом недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

В следующей таблице представлена информация о сопоставимых объектах.

Таблица 11. Информация о сопоставимых объектах

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Оцениваемые дома
Источник информации	https://www.avito.ru/zagoryanskij/doma_dachi_kottedzhi/dom_231_m_na_uchastke_7_sot._3329951830	https://www.avito.ru/zagoryanskij/doma_dachi_kottedzhi/dom_141_m_na_uchastke_125_sot._2482493822	https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_2101_m_na_uchastke_65_sot._3879717295	https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_145_m_na_uchastke_48_sot._3956052146	https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_280_m_na_uchastke_11_sot._4548034744	https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_1832_m_na_uchastke_10_sot._3452931013	https://korolev.cian.ru/sale/suburban/303487172/	
Месторасположение	Московская обл., Королёв, мкр-н Первомайский, ул. Тургенева, 6Б	Московская обл., г.о. Щёлково, дп. Загорянский, ул. Тургенева	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, ул. Королёва, 3	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, ул. Яблочкиной, 5	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, посёлок Валентиновка	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, Театральная ул., 4	Московская обл., Королёв, мкр. Валентиновка, Болшево микрорайон	Московская область, г.Королёв, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4, д.6/5
Общая площадь здания, кв.м	231,0	141,0	210,1	145,0	280,0	183,2	148,0	365,4 кв.м; 161,4 кв.м
Стоимость единого объекта в руб., Р0	29 500 000р.	30 000 000р.	29 900 000р.	20 000 000р.	30 000 000р.	25 800 000р.	15 500 000р.	
Стоимость единого объекта руб. кв.м	127 706р.	212 766р.	142 313р.	137 931р.	107 143р.	140 830р.	104 730р.	
Дата продажи (предложения)	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	22.11.2024
Площадь земельного участка, кв.м	700	1 247	650	480	1 100	1 000	790	
Характер передаваемых прав на жилой дом	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Функциональное назначение	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	газоблоки	Брус	Брус	Брус	из прочих материалов
Физическое состояние дома, %	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное	Отличное	Отличное	Удовлетворительное	Хорошее
Качество и состояние наружной отделки	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние новое	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние удовлетворительно	Принято как - отделка простая, состояние очень хорошее
Техническое состояние, уровень внутренней отделки	отделка улучшенная, состояние очень хорошее	отделка улучшенная, состояние очень хорошее	отделка улучшенная, состояние очень хорошее	отделка улучшенная, состояние новое	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние удовлетворительно	Принято как - отделка улучшенная, состояние очень хорошее
Наличие типовых хозяйственных построек	площадка с навесом на два а/м, распашные автоматические ворота, детская площадка с качелями и турником	2-х этажный гостевой дом с баней 100 кв.м, навес для а/м	навес для а/м, подсобное помещение, детская площадка, настил для мангала, дом для собаки	въезд для авто	парковочное место	беседка, навес для а/м, хозяйственный домик	нет	

ООО «Агентство Оценки»

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Оцениваемые дома
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)
Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес)	нет	вблизи леса	нет	нет	нет	вблизи леса	нет	нет
Наличие дополнительных улучшений	частично остается мебель, включая кухню из массива ясеня со всей техникой	нет	нет	нет	нет	остается новый встроенный кухонный гарнитур со всей быт.техникой	мебель остаётся	нет

Расчет рыночной стоимости улучшений при использовании сравнительного подхода представлен в следующей таблице.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости жилого дома площадью 365,4 кв.м

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Оцениваемый дом
Источник информации	https://www.avito.ru/zaoryanskij/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_231_m_na_uchastke_7_sot._3329_951830	https://www.avito.ru/zaoryanskij/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_141_m_na_uchastke_125_sot._24_82493822	https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_2101_m_na_uchastke_65_sot._387971_7295	https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_145_m_na_uchastke_48_sot._3956052_146	https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_280_m_na_uchastke_11_sot._4548034_744	https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_1832_m_na_uchastke_10_sot._345293_1013	https://korolev.cian.ru/sale/suburban/303487172/	
Месторасположение	Московская обл., Королёв, мкр-н Первомайский, ул. Тургенева, 6Б	Московская обл., г.о. Щёлково, дп. Загорянский, ул. Тургенева	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, ул. Королёва, 3	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, ул. Яблочковой, 5	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, посёлок Валентиновка	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, Театральная ул., 4	Московская обл., Королёв, мкр. Валентиновка, Болшево микрорайон	Московская область, г.Королёв, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4
Общая площадь здания, кв.м	231,0	141,0	210,1	145,0	280,0	183,2	148,0	365,4
Стоимость единого объекта в руб., Р0	29 500 000р.	30 000 000р.	29 900 000р.	20 000 000р.	30 000 000р.	25 800 000р.	15 500 000р.	
Стоимость единого объекта руб. кв.м	127 706р.	212 766р.	142 313р.	137 931р.	107 143р.	140 830р.	104 730р.	
Дата продажи (предложения)	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	22.11.2024
Поправка на дату предложения (продажи), %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб.	29 500 000р.	30 000 000р.	29 900 000р.	20 000 000р.	30 000 000р.	25 800 000р.	15 500 000р.	
Поправка на месторасположение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб.	29 500 000р.	30 000 000р.	29 900 000р.	20 000 000р.	30 000 000р.	25 800 000р.	15 500 000р.	
Площадь земельного участка, кв.м	700	1 247	650	480	1 100	1 000	790	

ООО «Агентство Оценки»

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Оцениваемый дом
Стоимость земельного участка (под оцениваемым домом), руб./кв.м	8 680р.	8 680р.	8 680р.	8 680р.	8 680р.	8 680р.	8 680р.	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-6 076 000р.	-10 823 960р.	-5 642 000р.	-4 166 400р.	-9 548 000р.	-8 680 000р.	-6 857 200р.	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка Р _{скорр.} руб.	23 424 000р.	19 176 040р.	24 258 000р.	15 833 600р.	20 452 000р.	17 120 000р.	8 642 800р.	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка Р₀ за 1 кв.м, руб./кв. м	101 403р.	136 000р.	115 459р.	109 197р.	73 043р.	93 450р.	58 397р.	
Характер передаваемых прав на жилой дом	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на характер передаваемых прав, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	101 403р.	136 000р.	115 459р.	109 197р.	73 043р.	93 450р.	58 397р.	
Функциональное назначение	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Поправка на функциональное назначение, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	101 403р.	136 000р.	115 459р.	109 197р.	73 043р.	93 450р.	58 397р.	
Поправка на торг, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	94 304р.	126 480р.	107 377р.	101 553р.	67 930р.	86 908р.	54 309р.	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	газоблоки	Брус	Брус	Брус	из прочих материалов
Поправка на материал стен, коэффициент	-9,0%	-9,0%	-9,0%	0,0%	-3,2%	-3,2%	-3,2%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	85 817р.	115 097р.	97 713р.	101 553р.	65 762р.	84 135р.	52 576р.	
Поправка на размер (площадь), %	-5,8%	-11,6%	-6,9%	-11,3%	-3,4%	-8,6%	-11,1%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	80 851р.	101 696р.	90 930р.	90 056р.	63 525р.	76 912р.	46 748р.	
Физическое состояние дома, %	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное	Отличное	Отличное	Удовлетворительное	Хорошее
Поправка на физическое состояние дома, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,6%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	80 851р.	101 696р.	90 930р.	90 056р.	63 525р.	76 912р.	53 123р.	
Качество и состояние наружной отделки	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние новое	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние удовлетворительное	Принято как - отделка простая, состояние очень хорошее
Корректирующий коэффициент	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,02	1,04

ООО «Агентство Оценки»

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Оцениваемый дом
<i>Поправка на качество и состояние наружной отделки, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,58%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	80 851р.	101 696р.	90 930р.	90 056р.	63 525р.	76 912р.	53 963р.	
Техническое состояние, уровень внутренней отделки	отделка улучшенная, состояние очень хорошее	отделка улучшенная, состояние очень хорошее	отделка улучшенная, состояние очень хорошее	отделка улучшенная, состояние новое	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние удовлетворительное	Принято как - отделка улучшенная, состояние очень хорошее
Корректирующий коэффициент	1,20	1,20	1,20	1,20	1,07	1,07	1,04	1,20
<i>Поправка на техническое состояние, уровень отделки, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,42%	12,42%	15,93%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	80 851р.	101 696р.	90 930р.	90 056р.	71 413р.	86 463р.	62 560р.	
Наличие типовых хозяйственных построек	площадка с навесом на два а/м, распашные автоматические ворота, детская площадка с качелями и турником	2-х этажный гостевой дом с баней 100 кв.м, навес для а/м	навес для а/м, подсобное помещение, детская площадка, настил для мангала, дом для собаки	въезд для авто	парковочное место	беседка, навес для а/м, хозяйственный домик	нет	
Корректирующий коэффициент	1,02	1,12	1,04	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00
<i>Поправка на наличие типовых хозяйственных построек</i>	-1,96%	-10,71%	-3,88%	0,00%	0,00%	-1,96%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	79 265р.	90 800р.	87 399р.	90 056р.	71 413р.	84 767р.	62 560р.	
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)
<i>Поправка на наличие коммуникаций, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	79 265р.	90 800р.	87 399р.	90 056р.	71 413р.	84 767р.	62 560р.	
Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес)	нет	вблизи леса	нет	нет	нет	вблизи леса	нет	нет
<i>Поправка на близость к объектам, повышающим стоимость объекта, %</i>	0,00%	-11,50%	0,00%	0,00%	0,00%	-11,50%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	79 265р.	80 354р.	87 399р.	90 056р.	71 413р.	75 015р.	62 560р.	
Наличие дополнительных улучшений	частично остается мебель, включая	нет	нет	нет	нет	остается новый встроенный	мебель остаётся	нет

ООО «Агентство Оценки»

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Оцениваемый дом
	кухню из массива ясеня со всей техникой					кухонный гарнитур со всей быт.техникой		
Поправка на наличие дополнительных улучшений, %	-4,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-2,0%	-4,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	76 095р.	80 354р.	87 399р.	90 056р.	71 413р.	73 515р.	60 058р.	
Абсолютная корректировка (Sn) без учета скидки на торг, %	20,75%	42,86%	19,82%	11,32%	5,82%	14,82%	12,87%	
1/(Sn+1), %	82,82%	70,00%	83,46%	89,83%	94,50%	87,09%	88,60%	
Весомость, $K=1/(S_n+1)/(1/(S_1+1)+1/(S_2+1)+...+1/(S_n+1))$, доли ед.	0,163	0,138	0,164	0,177	0,186	0,172	0,000	
Стоимость с учетом уд. веса, руб./кв.м.	12 403	11 089	14 334	15 940	13 283	12 645	0	
Сумма результатов, руб./кв.м	79 694							
Стоимость оцениваемого дома, руб. (округленно)	29 120 000							

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости жилого дома площадью 161,4 кв.м

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Оцениваемый дом
Источник информации	https://www.avito.ru/zagoryanskij/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_231_m_na_uchastke_7_sot._3329_951830	https://www.avito.ru/zagoryanskij/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_141_m_na_uchastke_125_sot._24_82493822	https://www.avito.ru/korolev/doma_da_chi_kottedzhi/dom_2101_m_na_uchastke_65_sot._387971_7295	https://www.avito.ru/korolev/doma_da_chi_kottedzhi/dom_145_m_na_uchastke_48_sot._3956052_146	https://www.avito.ru/korolev/doma_da_chi_kottedzhi/dom_280_m_na_uchastke_11_sot._4548034_744	https://www.avito.ru/korolev/doma_da_chi_kottedzhi/dom_1832_m_na_uchastke_10_sot._345293_1013	https://korolev.cian.ru/sale/suburban/303487172/	
Месторасположение	Московская обл., Королёв, мкр-н Первомайский, ул. Тургенева, 6Б	Московская обл., г.о. Щёлково, дп. Загорянский, ул. Тургенева	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, ул. Королёва, 3	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, ул. Яблочкиной, 5	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, посёлок Валентиновка	Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, Театральная ул., 4	Московская обл., Королёв, мкр. Валентиновка, Болшево микрорайон	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Гоголя, д.6/5
Общая площадь здания, кв.м	231,0	141,0	210,1	145,0	280,0	183,2	148,0	161,4
Стоимость единого объекта в руб., P0	29 500 000р.	30 000 000р.	29 900 000р.	20 000 000р.	30 000 000р.	25 800 000р.	15 500 000р.	
Стоимость единого объекта руб. кв.м	127 706р.	212 766р.	142 313р.	137 931р.	107 143р.	140 830р.	104 730р.	
Дата продажи (предложения)	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	22.11.2024
Поправка на дату предложения (продажи), %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб.	29 500 000р.	30 000 000р.	29 900 000р.	20 000 000р.	30 000 000р.	25 800 000р.	15 500 000р.	

ООО «Агентство Оценки»

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Оцениваемый дом
Поправка на месторасположение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб.	29 500 000р.	30 000 000р.	29 900 000р.	20 000 000р.	30 000 000р.	25 800 000р.	15 500 000р.	
Площадь земельного участка, кв.м	700	1 247	650	480	1 100	1 000	790	
Стоимость земельного участка (под оцениваемым домом), руб./кв.м	9 307р.	9 307р.	9 307р.	9 307р.	9 307р.	9 307р.	9 307р.	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-6 514 957р.	-11 605 931р.	-6 049 603р.	-4 467 399р.	-10 237 790р.	-9 307 082р.	-7 352 595р.	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка Р _{скадр.} , руб.	22 985 043р.	18 394 069р.	23 850 397р.	15 532 601р.	19 762 210р.	16 492 918р.	8 147 405р.	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка Р₀ за 1 кв.м, руб./кв. м	99 502р.	130 454р.	113 519р.	107 121р.	70 579р.	90 027р.	55 050р.	
Характер передаваемых прав на жилой дом	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на характер передаваемых прав, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	99 502р.	130 454р.	113 519р.	107 121р.	70 579р.	90 027р.	55 050р.	
Функциональное назначение	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Поправка на функциональное назначение, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	99 502р.	130 454р.	113 519р.	107 121р.	70 579р.	90 027р.	55 050р.	
Поправка на торг, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	92 537р.	121 323р.	105 573р.	99 623р.	65 639р.	83 725р.	51 197р.	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	газоблоки	Брус	Брус	Брус	из прочих материалов
Поправка на материал стен, коэффициент	-9,0%	-9,0%	-9,0%	0,0%	-3,2%	-3,2%	-3,2%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	84 209р.	110 404р.	96 071р.	99 623р.	63 544р.	81 053р.	49 563р.	
Поправка на размер (площадь), %	4,8%	-1,7%	3,5%	-1,4%	7,4%	1,7%	-1,1%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	88 227р.	108 481р.	99 422р.	98 245р.	68 262р.	82 399р.	49 007р.	
Физическое состояние дома, %	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное	Отличное	Отличное	Удовлетворительное	Хорошее
Поправка на физическое состояние дома, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,6%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	88 227р.	108 481р.	99 422р.	98 245р.	68 262р.	82 399р.	55 690р.	

ООО «Агентство Оценки»

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Оцениваемый дом
Качество и состояние наружной отделки	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние новое	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние удовлетворительное	Принято как - отделка простая, состояние очень хорошее
Корректирующий коэффициент	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,02	1,04
Поправка на качество и состояние наружной отделки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,58%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	88 227р.	108 481р.	99 422р.	98 245р.	68 262р.	82 399р.	56 571р.	
Техническое состояние, уровень внутренней отделки	отделка улучшенная, состояние очень хорошее	отделка улучшенная, состояние очень хорошее	отделка улучшенная, состояние очень хорошее	отделка улучшенная, состояние новое	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние очень хорошее	отделка простая, состояние удовлетворительное	Принято как - отделка улучшенная, состояние очень хорошее
Корректирующий коэффициент	1,20	1,20	1,20	1,20	1,07	1,07	1,04	1,20
Поправка на техническое состояние, уровень отделки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,42%	12,42%	15,93%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	88 227р.	108 481р.	99 422р.	98 245р.	76 738р.	92 631р.	65 583р.	
Наличие типовых хозяйственных построек	площадка с навесом на два а/м, распашные автоматические ворота, детская площадка с качелями и турником	2-х этажный гостевой дом с баней 100 кв.м, навес для а/м	навес для а/м, подсобное помещение, детская площадка, настил для мангала, дом для собаки	въезд для авто	парковочное место	беседка, навес для а/м, хозяйственный домик	нет	
Корректирующий коэффициент	1,02	1,12	1,04	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00
Поправка на наличие типовых хозяйственных построек	-1,96%	-10,71%	-3,88%	0,00%	0,00%	-1,96%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	86 497р.	96 858р.	95 561р.	98 245р.	76 738р.	90 814р.	65 583р.	
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)
Поправка на наличие коммуникаций, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	86 497р.	96 858р.	95 561р.	98 245р.	76 738р.	90 814р.	65 583р.	
Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес)	нет	вблизи леса	нет	нет	нет	вблизи леса	нет	нет

ООО «Агентство Оценки»

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Оцениваемый дом
Поправка на близость к объектам, повышающим стоимость объекта, %	0,00%	-11,50%	0,00%	0,00%	0,00%	-11,50%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	86 497р.	85 715р.	95 561р.	98 245р.	76 738р.	80 367р.	65 583р.	
Наличие дополнительных улучшений	частично остается мебель, включая кухню из массива ясеня со всей техникой	нет	нет	нет	нет	остается новый встроенный кухонный гарнитур со всей быт.техникой	мебель остаётся	нет
Поправка на наличие дополнительных улучшений, %	-4,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-2,0%	-4,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	83 037р.	85 715р.	95 561р.	98 245р.	76 738р.	78 759р.	62 960р.	
Абсолютная корректировка (Sn) без учета скидки на торг, %	10,19%	32,96%	9,40%	1,38%	16,65%	4,58%	22,84%	
1/(Sn+1), %	90,75%	75,21%	91,41%	98,64%	85,73%	95,62%	81,41%	
Весомость, $K=1/(Sn+1)/(1/(S1+1)+1/(S2+1)+...+1/(Sn+1))$, доли ед.	0,169	0,140	0,170	0,184	0,160	0,178	0,000	
Стоимость с учетом уд. веса, руб./кв.м.	14 033	12 000	16 245	18 077	12 278	14 019	0	
Сумма результатов, руб./кв.м	86 652							
Стоимость оцениваемого дома, руб. (округленно)	13 986 000							

Источник: расчёты Оценщика.

В ходе анализа к ставкам по аналогам были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и рассматриваемым объектом. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому.

В процессе корректировки вносились следующие виды поправок.

Условия финансирования и условия продажи объектов-аналогов типичные для рынка. Корректировка по данным факторам не вводилась.

Поправка на дату предложения

Предложения объектов-аналогов актуальны на дату проведения оценки, соответственно, цены предложений аналогов не нуждаются в поправке, поправка не вносится.

Поправка на месторасположение

Местоположение объектов недвижимости является одной из наиболее важных ценообразующих характеристик объекта.

Оцениваемые дома и все подобранные объекты-аналоги располагаются на удалении не более 30 мин. пешком до ж/д ст. Валентиновка, ввод корректировок не требуется.

Поправка на стоимость земли рассчитана, исходя из предположения, что после внесения корректировок на дату продажи (предложения) и местоположение, стоимости земельных участков у оцениваемого здания и аналогов стали сопоставимы. Поправка определена на основе стоимости земельных участков, на которых расположены оцениваемые здания.

Определение стоимости 1 кв.м. земельного участка было проведено методом сравнения продаж в рамках определения стоимости оцениваемых земельных участка, и составила:

- для земельного участка расположенного *под зданием площадью 365,4 кв.м – 8 680 руб. за кв.м.;*
- для земельного участка расположенного *под зданием площадью 161,4 кв.м – 9 307 руб. за кв.м.*

Поправка на характер передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Все сопоставимые продажи (или предложения) необходимо откорректировать для условий передачи права собственности на оцениваемый объект.

Все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Поправка на торг

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

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Значения корректировок на уторгование рассчитывались, опираясь на данные приведенные на сайте <https://appra.ru/> (информационно-справочные материалы для оценщиков) Информационно-исследовательского центра "Appra" «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА», ссылка на источник - <https://appra.ru/sprav/2024p1/inddom/torg.html>:

Appra

Информационно-справочные материалы
для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие
ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с индивидуальным жилым домом

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с индивидуальным жилым домом, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Фактические сделки	-	-	1,0
Предложения:			
- Индивидуальные жилые дома	0,89	0,96	0,93
- Садовые / дачные дома	0,87	0,95	0,91

Исходя из вышеприведенных данных, ко всем объектам-аналогам была применена средняя корректировка по продаже жилых домов в размере -7% = $(0,93-1)*100$.

Поправка на материал стен

Значения корректировок рассчитывались, опираясь на данные приведенные на сайте <https://appra.ru/> (информационно-справочные материалы для оценщиков) Информационно-исследовательского центра "Appra" «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА», ссылка на источник - <https://appra.ru/sprav/2024p1/inddom/matsten.html>:



Информационно-справочные материалы
для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор материала наружных стен индивидуального жилого дома

Опубликовано: 16.02.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор материала наружных стен индивидуального жилого дома, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Жилой дом имеет наружные стены, выполненные из следующих материалов:			
- Кирпич	0,98	1,02	1,0
- Железобетонные изделия	0,95	1,01	0,98
- Легкие бетонные блоки	0,87	0,95	0,91
- Древесина	0,90	0,98	0,94
- Сэндвич-панели	0,71	0,81	0,76

Согласно информации опубликованной на официальном сайте Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>), материал стен оцениваемых жилых домов – их прочих материалов. Как правило, такие дома выполнены из легких бетонных блоков с применением наружной отделки таким материалами как кирпич, древесина, сайдинг, стеновые панели, штукатурка и пр.

Таким образом, при расчете оцениваемых жилых домов к объектам-аналогам были внесены следующие поправки:

- для аналогов №1,2,3, представляющих собой кирпичные дома, применена поправка в размере -9% = $(0,91/1-1)*100$;
- для аналогов №5,6,7, представляющих собой брусковые дома, применена поправка в размере -3,2% = $(0,91/0,94-1)*100$;
- для аналога №4 выполненного из газоблока поправка не применялась.

Поправка на площадь

Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$KS = (S_{oo} \div S_{oa}) ^ k, где$$

S_{oo} – площадь объекта оценки, кв.м;

Soa – площадь объекта аналога, кв.м;

k – коэффициент торможения.

Значения корректировок рассчитывались, опираясь на данные приведенные на сайте <https://appra.ru/> (информационно-справочные материалы для оценщиков) Информационно-исследовательского центра "Appra" «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА», ссылка на источник - <https://appra.ru/sprav/2024p1/inddom/plosch.html>:

Appra

Информационно-справочные материалы
для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА

Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) индивидуального жилого дома

Опубликовано: 19.01.2024

Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) индивидуального жилого дома, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Наименование объекта	Значение
Индивидуальные жилые дома	-0,13
Садовые / дачные дома	-0,12

Таким образом, при расчете каждого оцениваемого дома для каждого объекта-аналога производился расчет корректировок по вышеуказанной формуле. Для расчетов использовался коэффициент торможения в размере -0,13, корректировки приведены в расчетных таблицах выше.

Поправка на физическое состояние здания

Значения корректировок приведены на сайте <https://appra.ru/> (информационно-справочные материалы для оценщиков) Информационно-исследовательского центра "Appra" «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА», ссылка на источник - <https://appra.ru/sprav/2024p1/inddom/tehsost.html>:

Appra

Информационно-справочные материалы
для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор технического состояния индивидуального жилого дома

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор технического состояния индивидуального жилого дома, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Жилый дом имеет следующее техническое состояние основных конструктивных элементов:			
– Хорошее (нормативное)	-	-	1,0
– Удовлетворительное (работоспособное)	0,83	0,93	0,88
– Неудовлетворительное (ограниченно работоспособное)	0,45	0,71	0,58

Основные понятия

Под хорошим (нормативным) техническим состоянием понимается состояние объекта недвижимости, при котором дефекты и (или) повреждения строительных конструкций отсутствуют или не влияют на несущую способность, состояние конструкций соответствует нормативным требованиям.

Под удовлетворительным (работоспособным) состоянием понимается состояние объекта недвижимости, при котором имеются дефекты и (или) повреждения конструкций, но при этом сохраняется их работоспособность и обеспечивается необходимая несущая способность.

Под неудовлетворительным (ограниченно работоспособным) состоянием понимается состояние объекта недвижимости, при котором имеются крены, дефекты и (или) повреждения конструкций, приведшие к снижению их несущей способности, но при этом отсутствует опасность внезапного разрушения объекта, а его эксплуатация возможна либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению.

Согласно информации полученной от Заказчика и фотографического материала, состояние оцениваемых жилых домов принято как хорошее (нормативное).

Состояние объектов-аналогов определялось по таблице выше опираясь на общее техническое состояние зданий и года их постройки.

Состояние зданий объектов-аналогов №1-6 – хорошее либо отличное (новое), согласно вышеприведенной таблице характеристик технического состояния – хорошее (нормативное), ввод корректировок для данных аналогов не требуется.

Состояние аналога №7 – удовлетворительное, поправка для данного аналога составит $13,6\% = (1,00/0,88-1)*100$.

Поправка на качество и состояние наружной отделки

Значения корректировок приведены на сайте <https://appra.ru/> (информационно-справочные материалы для оценщиков) Информационно-исследовательского центра "Appra" «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА», ссылка на источник - <https://appra.ru/sprav/2024p1/inddom/otdnar.html>:



Информационно-справочные материалы
для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор качества и состояния наружной отделки индивидуального жилого дома

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор качества и состояния наружной отделки индивидуального жилого дома, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Коэффициент, учитывающий качество наружной отделки ($K_{КО}$)

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Наружная отделка жилого дома отсутствует	-	-	1,0
Наружная отделка жилого дома относится к следующему классу качества:			
– Простая	1,02	1,06	1,04
– Улучшенная	1,07	1,13	1,10

Коэффициент, учитывающий техническое состояние наружной отделки ($K_{ТС}$)

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Наружная отделка жилого дома находится в следующем техническом состоянии:			
– Новое или очень хорошее	0,8	1,0	0,9
– Удовлетворительное (нормальное)	0,3	0,7	0,5
– Неудовлетворительное	0,0	0,2	0,1

Порядок расчетов

Корректирующий коэффициент предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по рассматриваемому ценообразующему фактору.

Относительная корректировка по данному ценообразующему фактору рассчитывается по формуле:

$$K = K_O / K_A,$$

где K_O - корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта оценки, K_A - корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта-аналога.

Корректирующий коэффициент на качество и состояние отделки определяется по формуле:

$$K_O \text{ или } K_A = (K_{КО})^{K_{ТС}},$$

где $K_{КО}$ - коэффициент, учитывающий качество отделки объекта оценки или объекта-аналога, $K_{ТС}$ - коэффициент, учитывающий техническое состояние отделки.

Относительная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$Ц_C = Ц_K \cdot K,$$

где $Ц_K$ - корректируемая цена объекта-аналога, K - относительная корректировка цены объекта-аналога.

Таким образом, по объекту оценки и по каждому объекту-аналогу был произведен расчет корректирующего коэффициента на основании которых далее был произведен расчет поправок по каждому объекту-аналогу.

Согласно информации полученной от Заказчика и фотографического материала, состояние наружной отделки у оцениваемых жилых домов принято как отделка простая, состояние очень хорошее, коэффициент составит $1,04=(1,04)^{0,9}$.

У объектов-аналогов №1-6 отделка простая, состояние очень хорошее, коэффициент составит $1,04=(1,04)^{0,9}$, соответственно поправка составит $0\%=(1,04/1,04-1)*100$.

У объекта-аналога №7 отделка простая, состояние удовлетворительное, коэффициент составит $1,02=(1,04)^{0,5}$, соответственно поправка составит $1,58\%=(1,04/1,02-1)*100$.

Поправка на качество и техническое состояние внутренней отделки

Значения корректировок приведены на сайте <https://appru.ru/> (информационно-справочные материалы для оценщиков) Информационно-исследовательского центра "Appra" «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА», ссылка на источник - <https://appru.ru/sprav/2024p1/inddom/otdvnut.html>:

Appra

Информационно-справочные материалы
для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор качества и состояния внутренней отделки индивидуального жилого дома

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор качества и состояния внутренней отделки индивидуального жилого дома, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Коэффициент, учитывающий качество внутренней отделки ($K_{КО}$)

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Жилой дом имеет внутреннюю отделку следующего уровня качества:			
- Предчистовая	-	-	1,0
- Простая	1,04	1,12	1,08
- Улучшенная	1,16	1,30	1,23
- Высококачественная	1,60	1,88	1,74

Коэффициент, учитывающий техническое состояние внутренней отделки ($K_{ТС}$)

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Внутренняя отделка имеет следующее техническое состояние:			
- Новое или очень хорошее	0,8	1,0	0,9
- Удовлетворительное (нормальное)	0,3	0,7	0,5
- Неудовлетворительное	0,0	0,2	0,1

Порядок расчетов

Корректирующий коэффициент предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по рассматриваемому ценообразующему фактору.

Относительная корректировка по данному ценообразующему фактору рассчитывается по формуле:

$$K = K_O / K_A,$$

где K_O - корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта оценки, K_A - корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта-аналога.

Корректирующий коэффициент на качество и состояние отделки определяется по формуле:

$$K_O \text{ или } K_A = (K_{КО})^{K_{ТС}},$$

где $K_{КО}$ - коэффициент, учитывающий качество отделки объекта оценки или объекта-аналога, $K_{ТС}$ - коэффициент, учитывающий техническое состояние отделки.

Относительная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$Ц_C = Ц_K \cdot K,$$

где $Ц_K$ - корректируемая цена объекта-аналога, K - относительная корректировка цены объекта-аналога.

Таким образом, по объекту оценки и по каждому объекту-аналогу был произведен расчет корректирующего коэффициента на основании которых далее был произведен расчет поправок по каждому объекту-аналогу.

Согласно информации полученной от Заказчика, а также опираясь на типичное состояние аналогичных жилых домов, состояние внутренней отделки у оцениваемых жилых домов принято как отделка улучшенная, состояние очень хорошее, коэффициент составит $1,2=(1,23)^{0,9}$.

У объектов-аналогов №1-4 отделка улучшенная, состояние новое или очень хорошее, коэффициент составит $1,2=(1,23)^{0,9}$, соответственно поправка составит $0\%=(1,2/1,2-1)*100$.

У объектов-аналогов №5,6 отделка простая, состояние очень хорошее, коэффициент составит $1,07=(1,08)^{0,9}$, соответственно поправка составит $12,42\%=(1,2/1,07-1)*100$.

У объекта-аналога №7 отделка простая, состояние удовлетворительное, коэффициент составит $1,04=(1,08)^{0,5}$, соответственно поправка составит $15,93\%=(1,2/1,04-1)*100$.

Поправка на наличие типовых хозяйственных построек

Значения корректировок приведены на сайте <https://appra.ru/> (информационно-справочные материалы для оценщиков) Информационно-исследовательского центра "Appra" «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА», ссылка на источник - <https://appra.ru/sprav/2024p1/inddom/hozpost.html>:

Appra

Информационно-справочные материалы
для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия хозяйственных построек на участке с индивидуальным жилым домом

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия хозяйственных построек на участке с индивидуальным жилым домом, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Хозяйственные постройки на участке отсутствуют	-	-	1,0
На участке имеются следующие хозяйственные постройки:			
– Баня (летняя кухня, временный дом и т.п.)	1,05	1,12	1,09
– Теплый (капитальный) гараж	1,04	1,12	1,08
– Холодный (доштатый) гараж	1,02	1,04	1,03
– Курятник (стая для животных и т.п.)	1,02	1,04	1,03
– Сарай (дровяник, углярка, летний душ, навес, туалет и т.п.)	1,0	1,02	1,01
– Теплица	1,0	1,02	1,01
– Парник	1,0	1,01	1,005
– Погреб (овощехранилище)	1,01	1,05	1,03
– Беседка (зона отдыха, зона барбекю и т.п.)	1,01	1,03	1,02
– Детская игровая площадка	1,01	1,03	1,02

Порядок расчетов

Корректирующий коэффициент предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по рассматриваемому ценообразующему фактору.

Относительная корректировка по данному ценообразующему фактору рассчитывается по формуле:

$$K = K_O / K_A,$$

где K_O - корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта оценки, K_A - корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта-аналога.

В случае, если объект оценки или объект-аналог имеет одновременно несколько характеристик по одному ценообразующему фактору, то корректирующий коэффициент определяется по формуле:

$$K_O \text{ или } K_A = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot \dots \cdot K_n,$$

где $K_1, K_2, K_3 \dots K_n$ - корректирующие коэффициенты, соответствующие характеристикам объекта оценки или объекта-аналога.

Относительная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$C_C = C_K \cdot K,$$

где C_K - корректируемая цена объекта-аналога, K - относительная корректировка цены объекта-аналога.

Таким образом, по объекту оценки и по каждому объекту-аналогу был произведен расчет коэффициента отражающего наличие хозяйственных построек, на основании которых далее был произведен расчет поправок по каждому объекту-аналогу. Выбор коэффициента производился экспертно, опираясь на тип и состояние постройки, а также исходя из предположения о возможной стоимости объекта (постройки) в стоимости дома целом.

Стоимость объектов-аналогов корректировалась на наличие крупных и нетиповых построек (таких как гостевые дома, бани, отдельно стоящие гаражи, летние кухни, беседки, детские площадки и пр.), и не корректировалась на наличие типичных построек (таких как ограждение, замощение и навес для автомобилей, хозяйственные постройки (сарай) и пр.), полагая что они имеются у оцениваемых жилых домов как типовые постройки практически в любых домовладениях.

Таким образом, коэффициент для оцениваемых жилых домов принят в размере 1,00.

У объекта-аналога №1 имеется детская площадка с качелями и турником, коэффициент составит 1,02, соответственно поправка составит $-1,96\% = (1,00/1,02-1)*100$.

У объекта-аналога №2 имеется 2-х этажный гостевой дом с баней 100 кв.м, коэффициент составит 1,12 (значение по верхней границе для – баня, летняя кухня, временный дом и т.п.), соответственно поправка составит $-10,71\% = (1,00/1,12-1)*100$.

У объекта-аналога №3 имеется детская площадка, дом для собаки, коэффициент составит $1,04 = 1,02 * 1,02$, соответственно поправка составит $-3,88\% = (1,00/1,04-1)*100$.

У объектов-аналогов №4,5,7 отсутствуют крупные постройки, коэффициент для данных аналогов принят в размере 1,00, соответственно поправка составит $0\% = (1,00/1,00-1)*100$.

У объекта-аналога №6 имеется беседка, коэффициент составит 1,02, соответственно поправка составит $-1,96\% = (1,00/1,02-1)*100$.

Поправки на наличие коммуникаций

Данная поправка не вносилась так как у оцениваемых домов и у всех подобранных объектов-аналогов имеются все коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газовое)

Поправка на близость к объектам, повышающим стоимость объекта

Значения корректировок приведены в «Справочнике оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Жилые дома.» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022г., и представлены ниже:

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,13	1,11	1,15

Оцениваемые дома и объекты-аналоги №1,3,4,5,7 расположены на удалении от объектов, повышающих стоимость участков (водоем, лес и пр.), ввод корректировок к данным аналогам не требуется. Аналог №2,6 расположены вблизи леса (парка), корректировки для данных аналогов составят: $-11,50\% = (1/1,13-1)*100$.

Поправка на наличие дополнительных улучшений

Данная поправка отражает наличие дополнительных улучшений таких как мебель, бытовая техника. Расчет поправки производился экспертно, опираясь на наиболее вероятную стоимость (вклад) улучшения в общей стоимости жилого дома.

Таким образом, к аналогам №2-5 поправки не вносились так как у них, как и у оцениваемых объектов, дополнительные улучшения отсутствуют.

К аналогу №1, в котором при продаже частично остается мебель, включая кухню из массива ясеня со всей техникой, была внесена поправка в размере -4%.

К аналогу №6, в котором при продаже остается новый встроенный кухонный гарнитур со всей быт. техникой, была внесена поправка в размере -2%.

К аналогу №7, в котором при продаже остается мебель, была внесена поправка в размере -4%.

Скорректированные значения стоимости по аналогам различаются более чем на 30%. Определено по формуле: $[(\text{максимальное значение} - \text{минимальное значение}) / \text{максимальное значение} - 1] * 100\%$.

Таким образом, скорректированные значения стоимостей аналогов были проверены на т.н. «нормальность». При этом были рассчитаны:

- среднее значение $P_{\text{скадр}}$ за 1 кв.м,
- среднеквадратическое отклонение;
- нижняя и верхняя границы доверительного интервала (см. расчёты в таблице далее).

Границы доверительного интервала рассчитаны как среднее арифметическое плюс/минус 1,5 среднеквадратических отклонения (источник – В.С. Болдырев, А.Е. Фёдоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997г.):

Таблица 14. Расчет границ доверительного интервала для оцениваемых жилых домов

	Для жилого дома площадью 365,4 кв.м	Для жилого дома площадью 161,4 кв.м
Количество аналогов:	7	7
Среднее значение $P_{\text{скадр}}$ за 1 кв.м:	76 984р.	83 002р.
Среднеквадратическое отклонение:	10 174р.	11 947р.
Нижняя граница доверительного интервала:	61 723р.	65 082р.
Верхняя граница доверительного интервала:	92 245р.	100 922р.

Источник: расчеты Оценщика

В результате был сделан вывод о том, что скорректированное значение стоимости аналога №7, при расчете всех оцениваемых жилых домов, не укладывается в границы доверительного интервала и при расчете средней стоимости использоваться не должно.

Расчет весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади рассматриваемого объекта, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для определения весовых коэффициентов рассчитываем параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет произведен по следующей формуле:

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

где К – искомый коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим:

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

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например, (-1) и (+1) равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль²⁰

Проведенный анализ рынка, а также произведенные в рамках сравнительного подхода расчеты позволяют сделать выводы о том, что, по состоянию на дату оценки, величина рыночной стоимости жилых домов подлежащих оценке составляет (округленно):

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
1	Жилой дом площадью 365,4 кв.м	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:63439	29 120 000р.
2	Жилой дом площадью 161,4 кв.м	Московская область, г.Королев, мкр-н Болшево, ул.Гоголя, д.6/5	50:45:0010161:71	13 986 000р.

²⁰ Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

9. Согласование результатов оценки

В ходе выполнения задания на оценку был применен только сравнительный подход, согласование результатов оценки не требуется. Итоговые результаты принимаются в качестве результата полученного сравнительным подходом.

10. Заключение о стоимости Объекта оценки

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в приведенном выше отчете об оценке, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, **сделаны следующие выводы:**

1) Рыночная стоимость всего оцениваемого имущества, по состоянию на 22 ноября 2024г. составляет округленно:

75 334 000

(Семьдесят пять миллионов триста тридцать четыре тысячи) рублей.

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Жилой дом	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0000000:3034	63,9	Расчет объекта не производился
2	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:10	1310	11 102 000р.
3	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:14	60	508 000р.
4	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:15	14	119 000р.
5	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.1	50:45:0010154:171	0,8	Расчет объекта не производился
6	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.2	50:45:0010154:160	0,6	Расчет объекта не производился
7	Жилой дом	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:63439	365,4	29 120 000р.
8	Сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:61139	протяженность 47 м	Расчет объекта не производился
9	Земельный участок (земли населенных пунктов, для обслуживания дачи)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д.4	50:45:0010162:1	1073	9 314 000р.
10	Жилой дом	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Гоголя, д.6/5	50:45:0010161:71	161,4	13 986 000р.
11	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:4	600	5 584 000р.
12	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:5	602	5 601 000р.
	ВСЕГО				75 334 000р.

2) Рыночная стоимость имущества расположенного по адресу: Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4, по состоянию на 22 ноября 2024г. составляет округленно:

38 434 000

(Тридцать восемь миллионов четыреста тридцать четыре тысячи) рублей.

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Жилой дом	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:63439	365,4	29 120 000р.
2	Сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:61139	протяженность 47 м	<i>Расчет объекта не производился</i>
3	Земельный участок (земли населенных пунктов, для обслуживания дачи)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д.4	50:45:0010162:1	1073	9 314 000р.
	ВСЕГО				38 434 000р.

3) Рыночная стоимость оцениваемого имущества, без учета стоимости объектов расположенных по адресу: Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4, по состоянию на 22 ноября 2024г. составляет округленно:

36 900 000

(Тридцать шесть миллионов девятьсот тысяч) рублей.

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Жилой дом	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0000000:3034	63,9	<i>Расчет объекта не производился</i>
2	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:10	1310	11 102 000р.
3	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:14	60	508 000р.
4	Земельный участок (земли населенных пунктов, для дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0010162:15	14	119 000р.
5	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.1	50:45:0010154:171	0,8	<i>Расчет объекта не производился</i>
6	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.2	50:45:0010154:160	0,6	<i>Расчет объекта не производился</i>
7	Жилой дом	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Гоголя, д.6/5	50:45:0010161:71	161,4	13 986 000р.
8	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:4	600	5 584 000р.
9	Земельный участок (земли населенных пунктов, для ведения дачного строительства)	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, д. 6/5	50:45:0010162:5	602	5 601 000р.
	ВСЕГО				36 900 000р.

Расчет рыночной стоимости сооружений, входящих в состав оцениваемых объектов, не производился ввиду отсутствия информации (технической документации на объекты), необходимой для проведения оценки. Расчет рыночной стоимости жилого дома общей площадью 63,9 кв.м, входящего в состав оцениваемых объектов, не производился так как объект фактически отсутствует (не выявлен Заказчиком при осмотре объектов). По данным объектам справочно приводится информация об их кадастровой стоимости:

№ в перечне	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
1	Жилой дом	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, д. 3	50:45:0000000:3034	63,9	673 824,44
5	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королев, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.1	50:45:0010154:171	0,8	5 885,45
6	Сооружение нежилое - хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)	Московская область, г.Королев, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.2	50:45:0010154:160	0,6	4 414,09
8	Сооружение нежилое - газопровод высокого давления, ДРП, низкого давления на газификацию объекта: жилое строение-дача	Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя, д.4	50:45:0000000:61139	протяженность 47 м	110 332,93
	ВСЕГО				794 456,91

Отчет составлен 25 ноября 2024г.

Директор
ООО «Агентство Оценки»

Оценщик



С.В. Градский

С.В. Градский

11. Декларация качества оценки

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщику и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
- Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
- Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с:
 - требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7;
 - стандартами СРО «СОЮЗ».
- Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи, с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Оценщик

С.В. Градский

Дата составления 25 ноября 2024 г.

12. Перечень литературы и иных источников данных

1. Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1.» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022г.
2. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Жилые дома.» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022г.
3. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.» Информационно-исследовательского центра "Appra" (информационно-справочные материалы для оценщиков), сайт <https://appru.ru/>, ссылка на источник - <https://appru.ru/sprav/2024p1/indzem.html>.
4. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА.» Информационно-исследовательского центра "Appra" (информационно-справочные материалы для оценщиков), сайт <https://appru.ru/>, ссылка на источник - <https://appru.ru/sprav/2024p1/inddom.html>.

3. Методическая литература

5. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
6. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
7. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
9. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
10. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
11. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Градскому
Сергею Валерьевичу

в том, что он(а) с « 09 » сентября 2013 г. по « 20 » сентября 2013 г.
прошел(а) обучение в (на) АНО ВПО
«Алтайская академия экономики и права (институт)»
(образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе «Оценочная деятельность»
(наименование программы, темы, программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов
(количество часов)

Регистрационный номер 1362

Город Барнаул год 2013 22 АА 000005

УДОСТОВЕРЕНИЕ является документом о повышении квалификации

Министерство образования и науки Российской Федерации
Алтайский край
Алтайская академия экономики и права (институт)
ОГРН 1067203097161
Барнаул

Директор
Сергей Валерьевич

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Градский
Сергей Валерьевич

прошел(а) повышение квалификации в
АИТиП (филиал) ОУП ВО «АТиСО»

с 20 ноября по 03 декабря 2017

по дополнительной профессиональной программе

**«Особенности оценки
стоимости комплексов имущества»**

в объеме
40 часов

Регистрационный номер
40180
Город
г. Барнаул
Дата выдачи
04 декабря 2017 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
772403787318

Документ о квалификации

МТИ
Город Барнаул
Сергей Валерьевич

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041032-2 « 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Градскому Сергею Валерьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор **А.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 040975-1 « 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Градскому Сергею Валерьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор **А.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.



Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»
Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
8 (800) 511-35-78, 8 (495) 788-14-00, www.soyuz.ru, soynz@soyuz.ru
105084, г. Москва, ул. Садовая-Черноречная, д.13/3, к.1

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Агентство Оценки"

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

о том, что

Градский Сергей Валерьевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», включен(а) в реестр оценщиков 04.12.2007 г. за регистрационным № 397 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

№ 012762-1 от 29.05.2018 по направлению «Оценка недвижимости», № 012774-2 от 29.05.2018 по направлению «Оценка движимого имущества» (сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «24» ноября 2020г.

Дата составления выписки «24» ноября 2020г.

Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ»

Ли В.Г.

М.П.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т: (495) 730-3000, ф: (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t: (495) 730-3000, f: (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2591610909

к договору страхования ответственности оценщика

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г.Москва, Нагорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1 ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса 13 мая 2024 г.

Валюта страхования:

Российские рубли

Страхователь:	Градский Сергей Валерьевич Адрес по месту регистрации: 656056, г. Барнаул, ул. Партизанская, д. 55, кв. 90 Паспорт серия: 01 15 № 065041, Выдан: 11.12.2014г. Отделом внутренних дел УФМС России по Алтайскому краю в Центральном районе г. Барнаула.
1. Срок действия полиса:	с 00 часов 00 минут 21.05.2024г. по 24 часа 00 минут 20.05.2025г. с условием возмещения ущерба, в том числе в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года), но при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 21.05.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей Лимиты ответственности согласно Договору страхования № 922/2591610909 от 13.05.2024г.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно договору страхования № 922/2591610909 от 13.05.2024г.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования № 922/2591610909 от 13.05.2024г.
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2591610909 от 13.05.2024г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Машутина Л.И.	Код 14962096

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

САО «РЕСО-Гарантия»
Филиал в г. Барнаул
656002г. Барнаул, пр. Калинина, 6а
Тел. 8 (3852) 582-119
Директор

М.П.

(подпись)

О.В.Бусаева

Страхователь:

Градский Сергей Валерьевич

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2681889182

**страхования гражданской ответственности организации,
закрывающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между CAO «РЕСО-Гарантия» (117105, г.Москва, Нагорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1 ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 17 » октября 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь: ООО «Агентство Оценки» Юридический адрес: 656056 г.Барнаул, ул.Пролетарская, д.64,офис107 ИНН 2225100495; ОГРН1092225000999.	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 19.11.2024г. по 24 часа 00 минут 18.11.2025г. с условием возмещения ущерба, в том числе в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года), но при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 19.11.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей\Л Лимиты ответственности согласно Договору страхования № 922/2681889182 от 17.10.2024г.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно договора страхования № 922/2681889182 от 17.10.2024г.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно договора страхования № 922/2681889182 от 17.10.2024г.
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2681889182 от 17.10.2024г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Машутина Л.И. Код 14962096	

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

CAO «РЕСО-Гарантия» г.Барнаул

Адрес: 656002г. Барнаул

п-кт Калинина, 6 а
тел. 8 (3852) 582-119

Директор филиала  Бусаева О.В.

М.П. (подпись)

Страхователь:

ООО «Агентство Оценки»

ИНН 2225100495
Директор  Градский С.В.
М.П. (подпись)
Агентство оценки
Алтайский край г. Барнаул

ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

Информация об аналогах, использованных при определении стоимости земельных участков сравнительным подходом

Исходя из анализа рыночной информации все объекты-аналоги продаются на праве собственности, финансовые условия рыночные, условия продажи типичные (если в объявлении не указано иное) однако прямо об этом в объявлениях не указывается.

Аналог №1

The screenshot displays a real estate listing on the Avito website. The main heading is "Участок 6,4 сот. (ИЖС)". The price is listed as 7 800 000 RUB, with a note "1 218 750 Р за сотку" and "В ипотеку от 187 522 Р/мес.". The listing includes a large photo of a green field, a map showing the location near the Moscow region, and a section titled "Об участке" with details like "Площадь: 6,4 сот." and "Расстояние от МКАД: 12 км". There is also a "Расположение" section with a map and a "Спросите у продавца" section with a contact form. The user is identified as "Пользователь Частное лицо".

https://www.avito.ru/korolev/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._izhs_4112273944

https://www.avito.ru/korolev/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_4474185208

Аналог №3

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

Польза

Вход и регистрация

Разместить объявление

Avito

Поиск по объявлениям

Найти

Королев

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Об участке

Площадь: 6 сот. Расстояние от МКАД: 11 км

Расположение

Московская обл., Королев, мкр-н Болшево, посёлок
Валентиновка
Ярославское шоссе, 11 км

[Показать карту](#)

Описание

Предлагаем Вам приобрести земельный участок от собственника по привлекательной цене!

Живите на свежем воздухе с городским уровнем комфорта!

Площадь: 8 соток.

Развитая инфраструктура:

- транспортная доступность
- рядом продуктовый магазины
- школа
- поликлиника

Идеальный участок для семейного проживания всей семьи!

Преимущества:

- Ровные земельные участки без склонов
- Автобусная остановка в шаговой доступности
- Ж/Д станция "Фабрика 1 Мая" в 500 метрах
- Возможность добраться за 25 минут от Москвы по Ярославскому шоссе
- Проложен асфальт до самих участков и все подъезды
- ГАЗ по Федеральной программе
- Электричество
- Территорию охватывает лесной массив
- Удобное место и свежий воздух

Звоните по всем интересующим вопросам, буду рад помочь!

8 262 000 ₽
1 377 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 194 290 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 400-53-20

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Поселок Первый
Агентство
На Авито с марта 2024
[Документы проверены](#)

14 объявлений пользователя

8 262 000 ₽
1 377 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 194 290 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 400-53-20

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Поселок Первый
Агентство
На Авито с марта 2024
[Документы проверены](#)

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

https://www.avito.ru/korolev/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_4041626389

https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4599832586

Аналог №5

[illegible]

Информация об аналогах, использованных при определении стоимости жилых домов сравнительным подходом

Исходя из анализа рыночной информации все объекты-аналоги продаются на праве собственности, финансовые условия рыночные, условия продажи типичные (если в объявлении не указано иное) однако прямо об этом в объявлениях не указывается.

Аналог №1

https://www.avito.ru/zagoryanskij/doma_dachi_kottedzhi/dom_231_m_na_uchastke_7_sot_3329951830

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Католики Польза

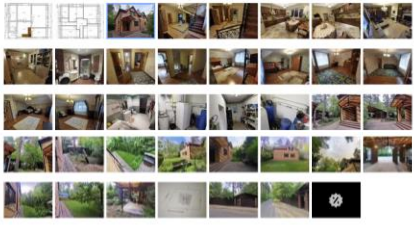
Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Королев

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 231 м² на участке 7 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

О доме

Количество комнат: 7
Площадь дома: 231 м²
Площадь участка: 7 сот.
Этажей в доме: 2
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 2011
Материал стен: кирпич
Санузел: в доме
Ремонт: косметический

Интернет и ТВ: Wi-Fi
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние от МКАД: 12 км

Проверка в Росреестре

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Последняя смена собственника 27 октября 2021
- ✓ Не найдены ограничения и обременения @
- ✓ Совпадают площадь и адрес

Расположение

Московская обл., Королев, мкр-н Первомайский, ул. Тургенева, 6Б
Ярославское шоссе, 12 км [Показать карту](#)

Описание

Продается замечательный 2-х этажный дом, в полулесной зоне, с развитой инфраструктурой. Ухоженный, обустроенный участок с вековыми соснами, с плодовыми деревьями и кустарниками в тихом и безопасном районе с хорошей экологией и удобным расположением.

Дом выполнен из кирпича с качественным утеплителем, ж/б плиты перекрытия, железобетонная монолитная плита в качестве фундамента, кровля - мягкая черепица.

В доме прохладно летом и тепло зимой, полы с водяным подогревом. Просторные светлые комнаты с удобной планировкой и большими пластиковыми окнами. На первом этаже дома просторная кухня и большой зал с камином, просторный холл, отдельная комната. На втором этаже четыре просторные спальни. Полноценные ванные комнаты на каждом этаже. В доме частично остается мебель, включая красивую деревянную кухню из массива ясеня со всей техникой. Котельная с отдельным входом.

Коммунальные платежи в самый холодный месяц (февраль) не более 8 тыс. рублей, в теплое время года 2-3 тыс. рублей.

На территории обустроена площадка с навесом на две машины, распашные автоматические ворота, детская площадка с качелями и турником. Прекрасное, тихое место для комфортной жизни в готовом доме.

Инфраструктура и доступность.
В 5 минутах ходьбы: ж/д станция Загорянская, школа искусств, средней образовательная школа, магазины.
В 15 минутах ходьбы: ж/д станция Валентиновка, поликлиника, берег Клязьминского водохранилища.
В 10 минутах езды на авто - Щелково, 15 минут - Королев.
На электричке: 25-30 минут - МЦК Ростокино, 35-40 - Ярославский вокзал/м. Комсомольская.

29 500 000 ₽
127 706 ₽ за м²
В ипотеку от 413 267 ₽/мес.
[Рассчитать ипотеку](#)

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Еще продаете?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

29 500 000 ₽
127 706 ₽ за м²
В ипотеку от 413 267 ₽/мес.
[Рассчитать ипотеку](#)

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Еще продаете?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Это место приносит удачу



[Запустить рекламу](#)

Avito

https://www.avito.ru/zagoryanskij/doma_dachi_kottedzhi/dom_231_m_na_uchastke_7_sot_3329951830

Аналог №2

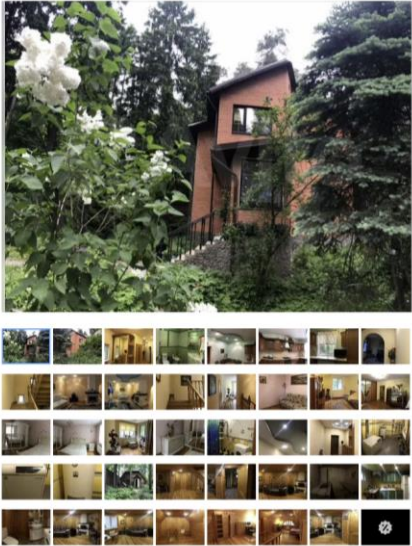
https://www.avito.ru/zagoryanskij/doma_dachi_kottedzhi/dom_141_m_na_uchastke_125_sot_2482493822

Avito Все категории Поиск по объявлению Найти Королев

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 141 м² на участке 12,5 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 4
Площадь дома: 141 м²
Площадь участка: 12,5 сот.
Этажей в доме: 3
Для отдыха: баня или сауна
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: кирпич
Санузел: в доме

Ремонт: косметический
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, железнодорожная станция
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Расстояние от МКАД: 12 км

Расположение

Московская обл., г.о. Щёлково, дп. Загорянский, ул. Тургенева
Ярославское шоссе, 12 км [Показать карту](#)

Описание

продается (или обмен на две 1-2 комнатные квартиры на юго-западе Москвы) двухэтажный (первый этаж высота потолков 3м, второй этаж полноценный с потолками 2,80) кирпичный дом 141 кв.м. С участком 12,47 соток в лесной зоне. Самый удачно и красиво расположенный участок в лесном массиве. Вековые сосны и ели, утопают в зелени и сведем воздухе, рядом дачный посёлок театральные актёров. Шикарный тёплый дом (кухня, гостиная с камином, 3 спальни, душ, 2 санузла, чердак можно использовать как гардеробную), также на участке 2-х этажный гостевой дом (100 кв.м) из бруса, обшит лиственницей, с баней (кухня, гостиная с камином, спальня, душ, санузел). Отопление - газ (оснащение De Dietrich, полная автоматика, с запасом мощности на несколько домов), водоснабжение - колодец, скважина, навес для автомобиля, видеонаблюдение, недалеко пляж, река, школа, музыкальная школа, 7 минут пешком до станции Валентиновка. Ризаторам свои услуги не предлагать

30 000 000 Р ~
212 766 Р за м²
В ипотеку от 420 271 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
8 987 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаете?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эквивалент: -720 кг CO₂

Подписаться на продавца

30 000 000 Р ~
212 766 Р за м²
В ипотеку от 420 271 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
8 987 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаете?
Торг уместен?
А есть планировка? Ещё продаете?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эквивалент: -720 кг CO₂

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

https://www.avito.ru/zagoryanskij/doma_dachi_kottedzhi/dom_141_m_na_uchastke_125_sot_2482493822

Аналог №3

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

Польза

Вход и регистрация

Разместить объявление

Всё категории

Поиск по объявлениям

Найти

Королев

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 210,1 м² на участке 6,5 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 210,1 м²

Площадь участка: 6,5 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Ремонт: дизайнерский

Расстояние от МКАД: 11 км

Расположение

Московская обл., Королев, мкр-н Болшево, ул. Королева, 3

Ярославское шоссе, 11 км

Показать карту

Описание

id 22847. Можно искать себе дом месяцами. А можно найти его за 50 минут! Как? Садитесь на скоростную электричку из центра Москвы и через 45 минут вы в Валентиновке. Ещё 5 мин пешком от ж/д станции и... Вот он дом-мечты, который вы искали, в известном дачном поселке актеров МХАТа, Большого и Малого театров.

- уединенное тихое стародачное место
- вековые сосны и множество реликтовых деревьев
- завораживающий вид из всех окон на лес
- ИЖС, газ, собственная скважина интернет, телефония
- один взрослый собственник более 10 лет
- пляжная зона в пешей доступности
- 5-10 мин пешком до всей городской инфраструктуры (Вкусвилл, Азбука вкуса, салоны красоты, кинотеатры, поликлиники, больницы, шиномонтажи)
- элитная государственная гимназия, новый детский сад в пешей доступности
- спортклуб с бассейном в пешей доступности
- наша улица единственная в поселке относится к городу Королев - все коммунальное хозяйство городского уровня (оперативная чистка дорог от снега в том числе)
- заповедная зона лесной остров начинается на территории поселка
- дом 2011 года постройки, строили для себя из самых долговечных и прочных материалов, семья выросла и дом стал маловат, переезжаем
- участок ухоженный с газоном, с навесом для машин, подсобным помещением, детской площадкой, настилом для мангала, домом для собаки
- достойное окружение, интеллигентные соседи живут круглый год

Достоинства нашего дома и поселка можно перечислять еще долго, но, обратите внимание, возможно следующая станция - Валентиновка и вам пора выходить! Ждём вас!

29 900 000 ₽

142 313 ₽ за м²

В ипотеку от 418 870 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 958 485-16-99

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "На Петровке"

Агентство

На Авито с февраля 2014

На Петровке

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

29 900 000 ₽

142 313 ₽ за м²

В ипотеку от 418 870 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 958 485-16-99

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "На Петровке"

Агентство

На Авито с февраля 2014

На Петровке

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактный лист

Алина Мироничева

https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_2101_m_na_uchastke_65_sot_3879717295

122

Аналог №4

https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_145_m_na_uchastke_48_sot_3956052146

длинная квартира в доме Голубое Каталог Поиск

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найдено Королев

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 145 м² на участке 4,8 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О доме

Количество комнат: 5
Площадь дома: 145 м²
Площадь участка: 4,8 сот.
Этажей в доме: 2
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2024
Материал стен: газоблоки
Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Ремонт: евро
Расстояние от МКАД: 11 км

Расположение

Московская обл., Королев, мкр-н Болшево, ул. Яблочной, 5
Ярославское шоссе, 11 км [Показать карту](#)

Описание

Код объекта: 1065264.
ГОТОВЫЙ ДОМ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА КОРОЛЕВ В ОКРУЖЕНИИ ЛЕСА ПО ЦЕНЕ КВАРТИРЫ !!! ГАЗ !!!
ДОМ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ПО СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКЕ !!!
Продается новый дом 145 метров на участке земли 4,8 сотки по адресу город Королев, ул. Яблочной, 5.
Дом 2-этажный, из газоблока, полностью утеплен Пеноплексом.

Общая площадь дома: 145 метров. Планировка современная и функциональная: 1 этаж: тамбур, холл, кабинет 9,3 метров, гостиная 21,2 метр, кухня-столовая 12, из столовой выход на веранду, санузел, бойлерная. 2 этаж: 3 комнаты – 17,17 метров и мастер-спальня 14 метров с гардеробной, просторный санузел.

Будущий владелец может сразу заехать и жить. ПВХ окна с двойным стеклопакетом. На полу плитка и ламинат, стены подготовлены под поклейку обоев. Санузлы также отделаны плиткой, натяжные потолки. В бойлерной установлен котел и насосная станция с фильтром. Система отопления разведена по всему дому. Теплые полы проведены по всему первому этажу. Вся электрика проведена и розетки выведены. Металлическая дверь с отсекающим холода. Деревянная лестница. Снаружи дом отделан цокольным сайдингом под камень. Крыша покрыта натуральной металлочерепицей и утеплена. Въезд для авто. Откатные ворота.

Все коммуникации: электричество, скважина на воду, магистральный газ, септик проведены в дом. Отопление разведено по дому и подключено к газовому котлу.

Участок 5 соток сухой и ровный, окружен сосновым лесом. На участке предусмотрена парковка для авто. Дороги асфальт, уличное освещение. Сетевые магазины, школы, детский сад, вся инфраструктура в шаговой доступности. Хорошая транспортная доступность, удобный выезд на Ярославское шоссе и до ж/д станций электричек до Ярославского вокзала.

Помощь в одобрении ипотеки, подходит под льготную ипотеку на строительство со сниженной ставкой.
Звоните, уважаемые коллеги и покупатели, организуем оперативный показ! улица Яблочной

20 000 000 Р ~
137 931 Р за м²
В ипотеку от 280 181 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 985 214-31-19

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ТСН Владис
Агентство
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Исмаилов Тимур Абдумаликович

20 000 000 Р ~
137 931 Р за м²
В ипотеку от 280 181 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 985 214-31-19

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ТСН Владис
Агентство
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Исмаилов Тимур Абдумаликович

https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_145_m_na_uchastke_48_sot_3956052146

Аналог №6

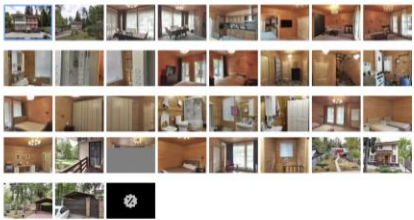
https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_1832_m_na_uchastke_10_sot_3452931013

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Королёв

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 183,2 м² на участке 10 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

О доме

Количество комнат: 5	Санузел: в доме
Площадь дома: 183,2 м²	Ремонт: евро
Площадь участка: 10 сот.	Электричество: есть
Этажей в доме: 2	Газ: в доме
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Канализация: центральная
Материал стен: брус	Расстояние от МКАД: 11 км

Расположение

Московская обл., Королёв, мкр-н Болшево, Театральная ул., 4
Ярославское шоссе, 11 км [Показать карту](#)

Описание

Номер лота: ип-0020748.

Деревянный дом из клееного бруса 183,2 кв.м. 2022 года постройки. Участок 10 соток. Земли поселений, ИЖС. Старое дачное место, где проживают деятели искусств. В доме два жилых этажа. 1-й этаж: кухня 18,4 кв.м. (новый встроенный кухонный гарнитур со всей быт. техникой: эл. плита, вытяжка, духовой шкаф, холодильник, посудомоечная и стиральная машины), гостиная 19,6 кв.м., спальня 12 кв.м., санузел с душ. кабиной, гардеробная комната, котельная, терраса. 2-й этаж: 3 спальни (12 кв.м., 19,6 кв.м., 18 кв.м.), кондиционер, санузел с душ. кабиной и биде, хоз. комната, балкон. Большие окна, стеклопакеты. В котельной: газовый котел, гидробак и фильтры для воды, трансформатор и стабилизатор 15 кВт. Полы: водостойкий ламинат. Крыша: металлочерепица. Фундамент: свайно-винтовой. Отопление: газовый котел. Газопровод магистральный. Водопровод: скважина, колодец 5 колец. Канализация: канализационная станция. На территории: декоративные и плодовые кустарники, ели, беседка, навес для автомобиля, хозяйственный домик. Автоматические ворота. Асфальтированные дороги. 15 минут пешком до ж/д станции Валентиновка. В микрорайоне имеется почта, мед. пункт, магазины. Рядом новый ЖК "Валентиновка-парк" с городской инфраструктурой: школа, дет.сад, супермаркет, фитнес-клуб и прочее. Прописка г. Королёв.

25 800 000 ₽

140 830 ₽ за м²
В ипотеку от 361 433 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 981 333-21-34

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ИЖС-М-Недвижимость
Агентство

[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

25 800 000 ₽

140 830 ₽ за м²
В ипотеку от 361 433 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 981 333-21-34

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ИЖС-М-Недвижимость
Агентство

[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/korolev/doma_dachi_kottedzhi/dom_1832_m_na_uchastke_10_sot_3452931013

ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

9/21/2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

**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 15.09.2020

№ 00-00-4001/5236/2020-50327

На основании запроса от 10.09.2020, поступившего на
рассмотрение 11.09.2020, сообщаем, что правообладателю

Уразов Евгений Константинович; дата рождения: 06.08.1958; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 4605 № 377722 от 14.08.2003 выдан: Костинский отдел УВД города Королева Московской области адрес места жительства или места пребывания: 141065, обл. Московская, г. Королев, ул. Гоголя, д. 4. , за период с 01.01.2017 по 10.09.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

✓ 1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:45:0010162:4	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения дачного строительства	
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, дом 6/5.	
	1.2.	Площадь:	600.00 кв. м.	
		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	06.09.2012	
		номер государственной регистрации:	50-50-45/017/2012-219	
	1.3.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 15.08.2012; Постановление Главы Администрации г.Королева Московской области, № 2318, выдан 06.12.2012	
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1. вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	50:45:0010162:4-50/123/2020-3	
		1.3.2. вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	50:45:0010162:4-50/001/2020-2	
		1.3.3. вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	50:45:0010162:4-50/027/2019-1	
✓ 2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:45:0010162:5	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения дачного строительства	

file:///var/www/projects/egm/frontend/web/s/xml-transform/govxml.ru_Response40-53362679.zip_gf95fg.html

1/1

9/21/2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

9/21/2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, дом 6/5.	ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, дом 6/5.
	Площадь:	602.00 кв. м.	
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	06.09.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-45/017/2012-220	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 15.08.2012; Постановление Главы Администрации г. Королева Московской области, № 2318, выдан 06.12.2012	г. Королева
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1. вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	50:45:0010162:5-50/123/2020-6	
	2.3.2. вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	50:45:0010162:5-50/001/2020-2	
	2.3.3. вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	50:45:0010162:5-50/027/2019-1	
3.	3.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
	Кадастровый номер:	50:45:0010162:1	
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для обслуживания дачи	
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, дом 4.	ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Гоголя, дом 4.
	Площадь:	1073.00 кв. м.	
	3.2. Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	21.11.2006	
	номер государственной регистрации:	50-50-45/047/2006-171	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и жилого строения-дачи, выдан 14.10.2006	и жилого строения-дачи, выдан 14.10.2006
	3.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.3.1. вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	50:45:0010162:1-50/123/2020-6	
	3.3.2. вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	50:45:0010162:1-50/001/2020-2	

file:///var/www/projects/egrn/frontend/web/s/xml-transform/govxml.ru_Response40-53362679.zip_gf95fg.html

2

file:///var/www/projects/egrm/frontend/web/s/xml-transform/govxml.ru_Response40-53362679.zip_gf95fg.html

2

9/21/2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

9/21/2020

	3.3.3.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	50:45:0010162:1-50/027/2019-1	
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:45:0010162:10	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для дачного строительства	
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, дом 3.	
		Площадь:	1310.00 кв. м.	
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	18.09.2000	
		номер государственной регистрации:	50-01.45-18.2000-233.2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 14.02.2000; Договор купли-продажи, выдан 14.02.2000; Договор купли-продажи, выдан 11.04.2000	
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1.	вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	50:45:0010162:10-50/123/2020-6	
	4.3.2.	вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	50:45:0010162:10-50/001/2020-2	
	4.3.3.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	50:45:0010162:10-50/027/2019-1	
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:45:0010162:15	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для дачного строительства	
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, дом 3.	
		Площадь:	14.00 кв. м.	
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	25.06.2010	
		номер государственной регистрации:	50-50-45/029/2010-400	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 11.05.2010	

file:///var/www/projects/egm/frontend/web/s/xml-transform/govxml.ru_Response40-53362679.zip_gf95fg.html

3/

9/21/2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

6.	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		5.3.1.	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	50:45:0010162:15-50/123/2020-6
		5.3.2.	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	50:45:0010162:15-50/001/2020-2
		5.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:45:0010162:15-50/027/2019-1
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		50:45:0010162:14
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Для дачного строительства
		Адрес:		Местоположение установлено относительно ориентира расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Толстого, дом 3.
		Площадь:		60.00 кв. м.
	6.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		25.06.2010
		номер государственной регистрации:		50-50-45/029/2010-401
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка, выдан 11.05.2010
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		6.3.1.	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	50:45:0010162:14-50/123/2020-6
		6.3.2.	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	50:45:0010162:14-50/001/2020-2
		6.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:45:0010162:14-50/001/2019-1
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		50:45:0000000:63439
		Назначение объекта недвижимости:		Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Московская область, г.Королев, мкр. Болшево, ул.Гоголя д.4

file:///var/www/projects/egm/frontend/web/s/xml-transform/govxml.ru_Response40-53362679.zip_gf95fg.html

4

9/21/2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		Площадь:	365.40 кв. м.	
7.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.04.2014	
		номер государственной регистрации:	50-50-45/026/2014-066	
		основание государственной регистрации:	Декларация об объекте недвижимого имущества, выдан 19.03.2014; Договор купли-продажи земельного участка и жилого строения-дачи, выдан 14.10.2006	
7.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	7.3.1.	вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	50:45:0000000:63439-50/123/2020-3	
	7.3.2.	вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	50:45:0000000:63439-50/001/2020-2	
	7.3.3.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	50:45:0000000:63439-50/027/2019-1	
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:45:0000000:3034	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое, Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Московская область, г Королев, мкр Болшево, ул Толстого, д 3	
		Площадь:	63.90 кв. м.	
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	18.09.2000	
		номер государственной регистрации:	50-01.45-12.2000-233.3	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 14.02.2000; Договор купли-продажи, выдан 14.02.2000	
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		8.3.1. вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	50:45:0000000:3034-50/123/2020-6	
		8.3.2. вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	50:45:0000000:3034-50/001/2020-2	
		8.3.3. вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	50:45:0000000:3034-50/027/2019-1	

file:///var/www/projects/egm/frontend/web/s/xml-transform/govxml.ru_Response40-53362679.zip_gf95fg.html

5/1

9/21/2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:45:0010161:71	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Московская область, г.Королёв, мкр-н ул.Гоголя, д.6/5	Болшево,
		Площадь:	161.40 кв. м.	
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	06.09.2012	
		номер государственной регистрации:	50-50-45/017/2012-218	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 15.08.2012	
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	9.3.1.	вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	50:45:0010161:71-50/123/2020-6	
	9.3.2.	вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	50:45:0010161:71-50/001/2020-2	
	9.3.3.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	50:45:0010161:71-50/027/2019-1	
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение	
		Кадастровый номер:	50:45:0010154:171	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Московская область, г.Королёв, мкр-н ул.Л.Толстого, д.3, строен.1	Болшево,
		Площадь:		
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	17.02.2010	
		номер государственной регистрации:	50-50-45/007/2010-044	
		основание государственной регистрации:	Постановление Главы города Королёва Московской области, № 2766, выдан 22.12.2005; Декларация об объекте недвижимого имущества, выдан 18.01.2010	
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	10.3.1.	вид:	Арест	

file:///var/www/projects/egrm/frontend/web/s/xml-transform/govxml.ru_Response40-53362679.zip_gf95fg.html

6/9

9/21/2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		номер государственной регистрации:	50:45:0010154:171-50/123/2020-6	
		10.3.2. вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	50:45:0010154:171-50/001/2020-2	
		10.3.3. вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	50:45:0010154:171-50/027/2019-1	
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение	
		Кадастровый номер:	50:45:0010154:160	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Московская область, г.Королёв, мкр-н Болшево, ул.Л.Толстого, д.3, строен.2	
		Площадь:		
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	17.02.2010	
		номер государственной регистрации:	50-50-45/007/2010-043	
		основание государственной регистрации:	Постановление Главы города Королёва Московской области, № 2766, выдан 22.12.2005; Декларация об объекте недвижимого имущества, выдан 18.01.2010	
	11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		11.3.1. вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	50:45:0010154:160-50/123/2020-6	
		11.3.2. вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	50:45:0010154:160-50/001/2020-2	
		11.3.3. вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	50:45:0010154:160-50/027/2019-1	
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение	
		Кадастровый номер:	50:45:0000000:61139	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Московская область, город Королев, микрорайон Болшево, улица Гоголя, дом 4	
		Площадь:		
	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	

file:///var/www/projects/egrm/frontend/web/s/xml-transform/govxml.ru_Response40-53362679.zip_gf95fg.html

7/

9/21/2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

12.3.	дата государственной регистрации:	29.08.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-45/052/2014-083
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU50302000-1214, выдан 15.07.2014
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	12.3.1. вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	50:45:0000000:61139-50/123/2020-6
12.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	50:45:0000000:61139-50/001/2020-2
12.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:45:0000000:61139-50/027/2019-1
13.	Получатель выписки:	Молотов Евгений Юрьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Вологодская область Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Москва Санкт-Петербург Еврейская А. обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объект 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 2 категории

(подпись, наименование должности)

Зимарева Валентина Владимировна

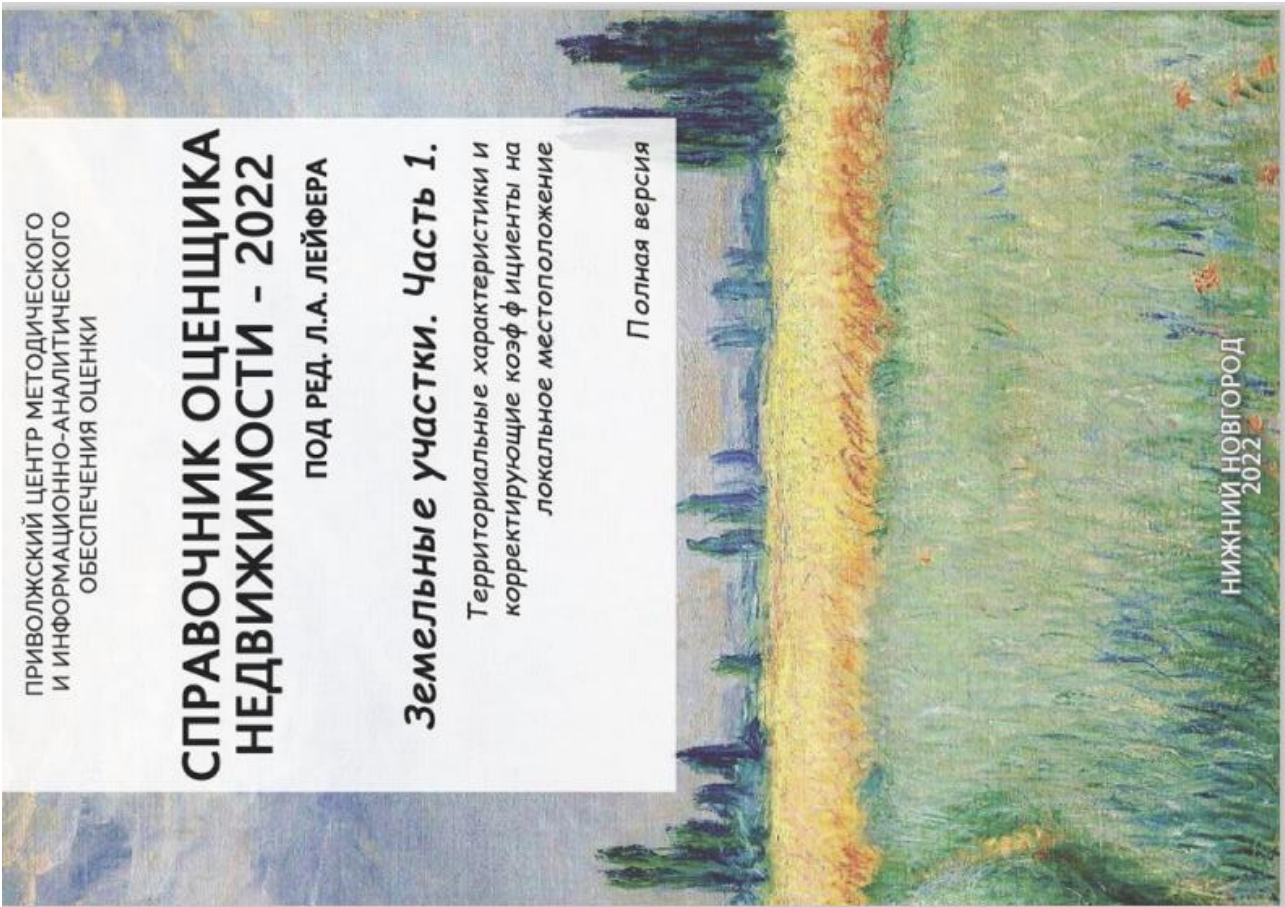
(подпись, И.П.О.)

(подпись, фамилия)

file:///var/www/projects/egm/frontend/web/s/xml-transform/govxml.ru_Response40-53362679.zip_gf95fg.html

8/8

ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

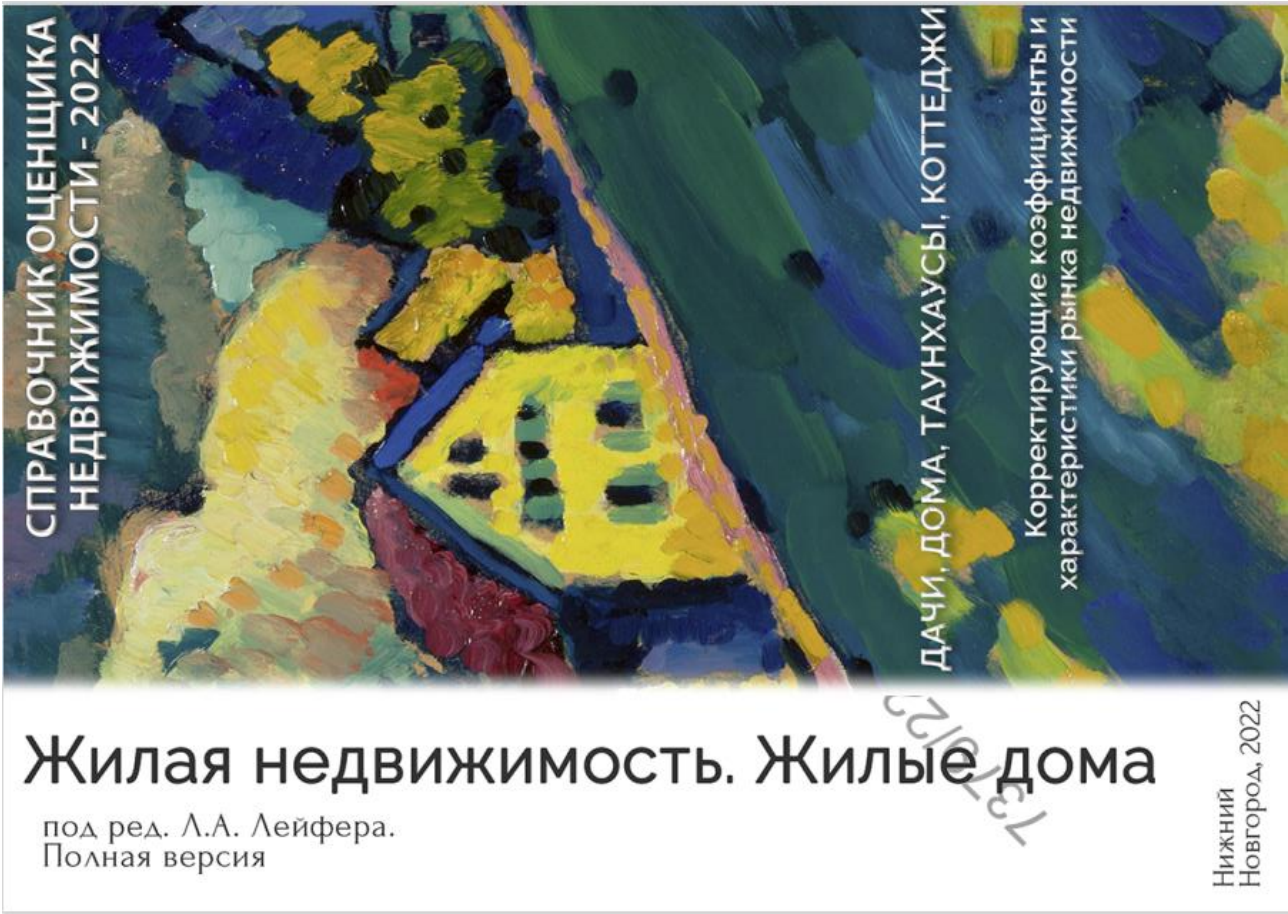


Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

**Значения корректировок,
усредненные по городам России**

Таблица 130. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,21 1,26
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,23 1,30



Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

9.3. Элемент сравнения – близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости

Для объектов жилой недвижимости значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

В данном разделе приводится соответствующий корректирующий коэффициент, рассчитанный на основании данных социологического исследования.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,13	1,11 1,15