ООО «Эксперт Групп 21 век ПЛЮС»

ИНН 5024217957 КПП 502401001

111625,Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 5, кв./оф. 033

ОТЧЕТ 25-Н/2024

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:26:0160308:94 по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, ул. Ватутина, д. 7

ЗАКАЗЧИК:
Финансовый управляющий должника Исмаилова С.Т. Козырев С. М.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО "ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК ПЛЮС"

ДАТА ОЦЕНКИ:
16 ноября 2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:
23 ноября 2024 г.

Красногорск -2024 г.

Заключение об оценке рыночной стоимости

Специалисты ООО "ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК ПЛЮС" произвели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:26:0160308:94 ,по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, ул. Ватутина, д. 7 (далее объекты оценки).

Целью оценки являлось установление рыночной объектов оценки, в качестве определяющего параметра для реализации имущества.

Основанием проведения оценки является Договор № 25-Н/2024 от 16 ноября 2024г., заключённый между Заказчиком – Гражданин РФ Финансовый управляющий должника Исмаилова С.Т. Козырев. С. М. и Исполнителем- ООО "ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК ПЛЮС".

Исполнитель осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции от 02.07.2021, далее ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022.Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, вступивший в силу с 25.09.2014 г.

Основываясь на результатах проведенного анализа, расчетах, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, мы пришли к следующему заключению:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:26:0160308:94, по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, ул. Ватутина, д. 7., по состоянию на 16.11.2024 г., с учетом округления, составила:

100 483 900 (Сто миллионов четыреста восемьдесят три тысячи девятьсот) рублей, в том числе:

Рыночная стоимость земельного участка для ИЖС, кадастровый номер 50:26:0160308:94 составляет 42 050 200 (Сорок два миллиона пятьдесят тысяч двести) рублей

Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, представлены в задании на оценку и разделе 3 Отчета об оценке

Генеральный директор
ООО «ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК ПЛЮС» С.А Кругляков

Оценщик О.В. Крамаренко

23.11.2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ФЗ 135 СТ.11, ФСО VI,П.7 4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ (ФСО IV, ФСО VI П.7 ПП.3, ФСО-7 П.8 5
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 6
3.1. Сведения о заказчике оценки и оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор 6
3.2. Термины и определения 7
3.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности 9
3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения (ФЗ-135 СТ.11) 10
3.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения. ФЗ-135 СТ.11, ФСО III П.4, П.7, ФСО VI П.7 ПП.11 11
3.6. Процесс оценки объекта оценки (ФСО III П.1) 13
3.7. Определение оцениваемой стоимости права, учитываемые при оценке объекта оценки (ФЗ-135 СТ.3, ФСО II П.13, П.14) 14
4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ФЗ-135 СТ.11, ФСОVI П.7 ПП.10) ... 15
4.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 15
4.2. Юридическое описание объекта оценки и балансовой стоимости 15
4.3. Качественные характеристики объектов оценки 15
4.5. Позиционирование объекта оценки 24
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. (ФСО VI П.7 ПП.12, ФСО-7 П.11) 28
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 28
5.2. Анализ Социально-экономическое развитие Московской области в 2023 году 34
5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты (ФСО-7 П.11Б) 37
5.4. Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости (ФСО-7 П.11Д). 39
5.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений (ФСО-7 П.11Д). 41
5.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены сопоставимых объектов недвижимости (ФСО-7 П.11Г) 42
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ (ФСО VI П.7 ПП.13) 45
6.1. Методологические основы применения подходов к оценке недвижимого имущества 45
6.2. Методологические основы применения подходов к оценке земельного участка ... 48
6.3. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования. 52
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ 54
7.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка. 54
7.2. Расчет рыночной стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода 62
7.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (бассейна с гаражом и хозблока) затратным подходом 69
7.4. Согласование результатов. ФСО1 п.п.23г,25-27, ФСО3 п.8к, ФСО7 п.п.26-30 76
8. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ 78
9. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ И СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ (ФЗ-135 СТ. 11) 79
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ 80
11. ПРИЛОЖЕНИЯ. 81
12. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 86
13. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА 91

1. Основные сведения ФЗ 135 Ст.11, ФСО VI,п.7

Дата осмотра Объекта оценки (документов)	16 ноября 2024 г.
Дата оценки Объекта оценки	16 ноября 2024 г.
Период проведения оценки	С 16.11.2024 г. по 23.11.2024 г.
Срок проведения оценки	10 (десять) рабочих дней с момента предоставления полной информации
Дата составления Отчета об оценке (ФСО VI П.7ПП.1)	23 ноября 2024
Порядковый номер Отчета об оценке (ФСО VI П.7ПП.1)	№ 25-Н/2024

Основание для проведения оценки (ФСО VI П.7 ПП.2)	Договор № 25-Н/2024 от 16 ноября 2024г., заключённый между Заказчиком – Финансовый управляющий должника Исмаилова С.Т. Козырев. С. М. и Исполнителем- ООО "ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК ПЛЮС".
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, ул. Ватутина, д. 7, а именно: • Земельный участок для ИЖС, кадастровый номер 50:26:0160308:94, категория: земли населенных пунктов, общей площадью 4 974 кв. м; • Жилой дом, 3-х этажный, назначение жилое, кадастровый номер 50:26:0160308:458, площадь 876,1 кв.м; • Прочие хозяйственные постройки.
Правообладатель оцениваемого недвижимого имущества	Исмаилов Сархан Тельманович
Ограничения и обременения указанных прав в отношении оцениваемого недвижимого имущества	Право собственности на квартиру имеет обременение – запрещение регистрации. Согласно Заданию на оценку, оценке подлежит право собственности без учета обременений и ограничений собственности
Текущее использование	Жилое
Наилучшее и наиболее эффективное использование Объекта оценки	Жилое
Данные бухгалтерского учета Объекта оценки	Не представлено
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (ФСО VI П.7 ПП.14).	Данный Отчет, а также полученная в нем итоговая стоимость, могут использоваться только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки, установленными в Задании на оценку. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.» (ФЗ-135 ст. 12) Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на

	себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

2. Информация, содержащаяся в задании на оценку (ФСО IV, ФСО VI П.7 ПП.3, ФСО-7 П.8

Объект оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Недвижимое имущество по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, ул. Ватутина, д. 7, а именно: • Земельный участок для ИЖС, кадастровый номер 50:26:0160308:94, категория: земли населенных пунктов, общей площадью 4 974 кв. м; • Жилой дом, 3-х этажный, назначение жилое, кадастровый номер 50:26:0160308:458, площадь 876,1 кв.м; • Прочие хозяйственные постройки

Права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра для реализации имущества.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Предпосылки стоимости:	Результаты оценки будут использоваться Заказчиком в соответствии с указанной целью. Ограничения, связанные с использованием результатов данной оценки не определены.
Дата оценки	16 ноября 2024
Специальные допущения	Не имеет
Ограничения оценки	Не имеет
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют.
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Не предусмотрено
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Справочные данные
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Нет необходимости

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Нет
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации. Результат оценки представить без диапазонов.
Специфические требования к отчету об оценке	Не имеются
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не требуется.

3. Общие сведения

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

Сведения о Заказчике Объекта оценки	Финансовый управляющий должника Исмаилова С.Т. Козырев. С. М., СНИЛС: 025-375-789 69,Паспорт РФ серия 45 09 № 248981 выдан 06.09.2007 г. отделением по району Люблино ОУФМС России по г. Москве в ЮВАО, код подразделения: 770-105, Адрес: город Москва, улица Краснодонская, дом 39, кв. 69
ФИО оценщиков	Крамаренко Оксана Валентиновна.
Местонахождение оценщика	143965 , Московская область, г. Реутов, ул. Октября, д.3. кв.41
Номер контактного телефона	8-916 249 13 36
Адрес электронной почты оценщика	ovkramarenko@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены.
Нормативные документы, использованные при проведении оценки	Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом

	Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, вступивший в силу с 25.09.2014 г
Основания применения Федеральных стандартов оценки	Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при составлении отчетов об оценке
Основания применения стандартов оценки СРО	Членство в саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения о профессиональном образовании оценщиков	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 653043, выдан 25 июня 2004 г. Московской государственной технологической академией. Свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 05.02.2010 г., рег. № 015 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 041606-1 от 18 июля 2024 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков» № 0001391 от 22.07.2020 г., регистрационный номер 004558, Членский билет РОО № 05с-07892 от 27.05.2008 г. Местонахождение: г. Москва, Новая Басманная, 21-1
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис АО «АльфаСтрахование» и СПАО «Ингосстрах» № 433-121121/23/0325R/776/000001/23-004558 от 19.06.2023 г срок действия с 01.01.2023 г. по 31.12..2024 г. Страховая сумма 300 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Наименование: Общество с ограниченно ответственностью "ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК ПЛЮС" ОГРН 1215000121390 от 30.11.2021 ИНН 5024217957 КПП 502401001 Генеральный директор: Кругляков Сергей Александрович Контакты: Телефон (499)721-03-33 Адрес юридический и почтовый:111625, Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 5, кв./оф. 0333
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Ответственность ООО "ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК ПЛЮС" застрахована в АО «Альфастрахование», номер полиса 0991R/776/20605/23, период страхования с 15.12.2023 года по 14.12. 2024 года. Размер страхового покрытия – 5 000 000 рублей

3.2. Термины и определения

Аренда - юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Синоним аренды - имущественный найм.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) — это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату

оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Движимое имущество - имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Дебиторская задолженность - сумма долгов, причитающихся предприятию, от юридических или физических лиц в итоге хозяйственных взаимоотношений с ними. Обычно долги образуются от продаж в кредит.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затраты – при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Износ - потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Итоговая величина стоимости– стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

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

Наиболее эффективное использование объекта оценки – определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимое имущество - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (статья 130 Гражданского кодекса РФ).

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

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки (ФСО №3), стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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

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

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

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

Стоимость объекта оценки — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Цена — *это* денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

В соответствии с задачей оценки рыночная стоимость недвижимого имущества определялась на основе следующих стандартов:

- ФЗ-135 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в редакции от 02.07.2021;

- ФСО I/2022 - 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, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО II/2022 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» , утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО III/2022 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО IV/2022 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО V/2022 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО VI/2022 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО 7/2014 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611(ФСО №7).
  Обязательность применения ФСО обусловлена требованиями ст.15 Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Международные Стандарты Оценки МСО-2011;
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО

Федеральные стандарты оценки использовались при определении стоимости объекта оценки в силу обязательности их применения субъектами оценочной деятельности РФ.

Применение МСО-2011 связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения (ФЗ-135 СТ.11)

Перечень нормативных актов, на которых основывается оценка:
Конституция РФ.
Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.).
Налоговый Кодекс в действующей редакции.
В части, не противоречащей указанным выше нормативным актам, использовались следующие нормативные акты и литература:
ФЗ-135 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в редакции от 02.07.2021;
ФСО I/2022 - 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, вступивший в силу с 07.11.2022;
ФСО II/2022 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
ФСО III/2022 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;

ФСО IV/2022 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
ФСО V/2022 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
ФСО VI/2022 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
ФСО 7/2014 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611(ФСО №7).
Методическая литература:
Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. "Финансы и статистика", 2007.
Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. "Маросейка", 2009.
Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. "КноРус", 2008
Специализированные интернет-сайты риэлтерских и консалтинговых компаний Московского региона.
База данных www.realto.ru.
Публичная кадастровая карта (http://maps.rosreestr.ru/)
Справочника оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Полная версия. Нижний Новгород, 2024
Справочник оценщика. Под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки». Часть №2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Нижний Новгород.
Справочник оценщика недвижимости-2019. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2019.
Обзоры рынка, подготовленные аналитическими агентствами по итогам 2023-2024 года.
Интернет-порталы: https://www.cian.ru, https://www.avito.ru,
http://www.zemer.ru, http://www.novosel.ru, http://www.roszem.ru, https://move.ru и др.

3.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения. ФЗ-135 СТ.11, ФСО III П.4, П.7, ФСО VI П.7 ПП.11

1. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия могут быть изменены только по соглашению сторон и должны быть оформлены в письменной форме. Настоящие условия распространяются в случае правопреемства, если право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.
2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях.
3. Оценщик не несет ответственности за предоставленную информацию. Ответственность за такого рода информацию, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта.
4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда судебным решением определено, что убытки,

потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

5. Представленный объект, оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
6. Все иллюстрированные материалы использованы в настоящем отчете, исключительно в целях помощи пользователю визуально представить себе описываемый объект.
7. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности: за изменение экономических, социальных, физических факторов; за изменения федерального и местного законодательства; за наличие документов по объекту оценки, не предоставленных Заказчиком на дату составления отчета, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.
8. Информация, полученная от сторонних специалистов, представляется достоверной. Тем не менее, мы не предоставляем гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности.
9. В своих действиях мы поступали как независимые эксперты-оценщики. Размер нашего вознаграждения не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта.
10. Мы исходили из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.
11. Подразумевается, что у оцениваемых объектов недвижимости и территории, на которой они расположены, не имеется каких-либо скрытых недостатков или преимуществ, которые могли бы соответственно уменьшить или увеличить стоимость имущества. Оценщик не несет ответственности за наличие таких недостатков или преимуществ, а также за организацию независимой технической экспертизы, которая могла бы выявить такие преимущества или недостатки.
12. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.
13. Осмотр объекта оценки оценщиком не проводился, допускается осмотр объекта представителем. Физическое состояние оцениваемых объектов определялось на основании информации предоставленной Заказчиком и оценивается как хорошее.
14. При расчете не учитывались обременения и ограничения прав на имущество в виде залога, лизинга и пр., по причине отсутствия подробной информации, характеризующей данные обременения.
15. При расчете не учитывались неизвестные и не подтвержденные факторы, которые могут значительно повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества.
16. При проведении работ по оценке Оценщик исходил из достоверности информации, предоставленной Заказчиком об отсутствии на оцениваемый объект каких-либо разрешительных документов на изменение назначения земельного участка, проектов его застройки и инвестиционных проектов по вовлечению его в хозяйственный оборот.
17. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о сделке отчуждения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.

Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки) определяется в соответствии со ст.24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ – это дата, по состоянию на которую проведена оценка

Полученная итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки может быть использована согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки, указанных в Задании на оценку.

3.6. Процесс оценки объекта оценки (ФСО III П.1)

ФСО III и включает в себя следующие действия:

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. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости Объекта оценки;

Составление отчета об оценке Объекта оценки.

В отношении недвижимого имущества неотъемлемой частью оценки является также анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки, который проводится до применения подходов к оценке и на основе результатов которого строится оценка в рамках каждого из подходов.

Согласно ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки». Выбор методов Оценщик осуществлял с учетом специфики Объекта оценки, определяемого вида стоимости, и цели оценки.

Согласно ст. 11 №135-ФЗ: «Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки». Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действа. редакции) и федеральными стандартами оценки.

3.7. Определение оцениваемой стоимости права, учитываемые при оценке объекта оценки (ФЗ-135 СТ.3, ФСО II П.13, П.14)

В соответствии с Договором на оценку Оценщик определяет рыночную стоимость указанного в задании на оценку объекта.

Рыночная стоимость в контексте Федерального закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется следующим образом:

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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

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

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

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Согласно Заданию на оценку в рамках данного Отчета оцениваются следующие права: право собственности.

В соответствии со статьей 209 (п. 1, 2) ГК РФ: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать

им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

4. Точное описание объекта оценки ФЗ-135 СТ.11, ФСОVI П.7 ПП.10)

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

В распоряжение эксперта Заказчик предоставил следующие правоподтверждающие и информационные документы:

Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-134721658 от 09.06.2023

4.2. Юридическое описание объекта оценки и балансовой стоимости

Вид права: Право собственности

Субъект права: Исмаилов Сархан Тельманович

Обременения –запрещение регистрации.

Согласно Заданию на оценку, оценке подлежит право собственности без учета обременений и ограничений собственности.

.

4.3. Качественные характеристики объектов оценки

4.3.1. Описание объектов оценки

Объект оценки: К оценке представлено недвижимое имущество, расположенное на земельном участке, по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, ул. Ватутина, д. 7.

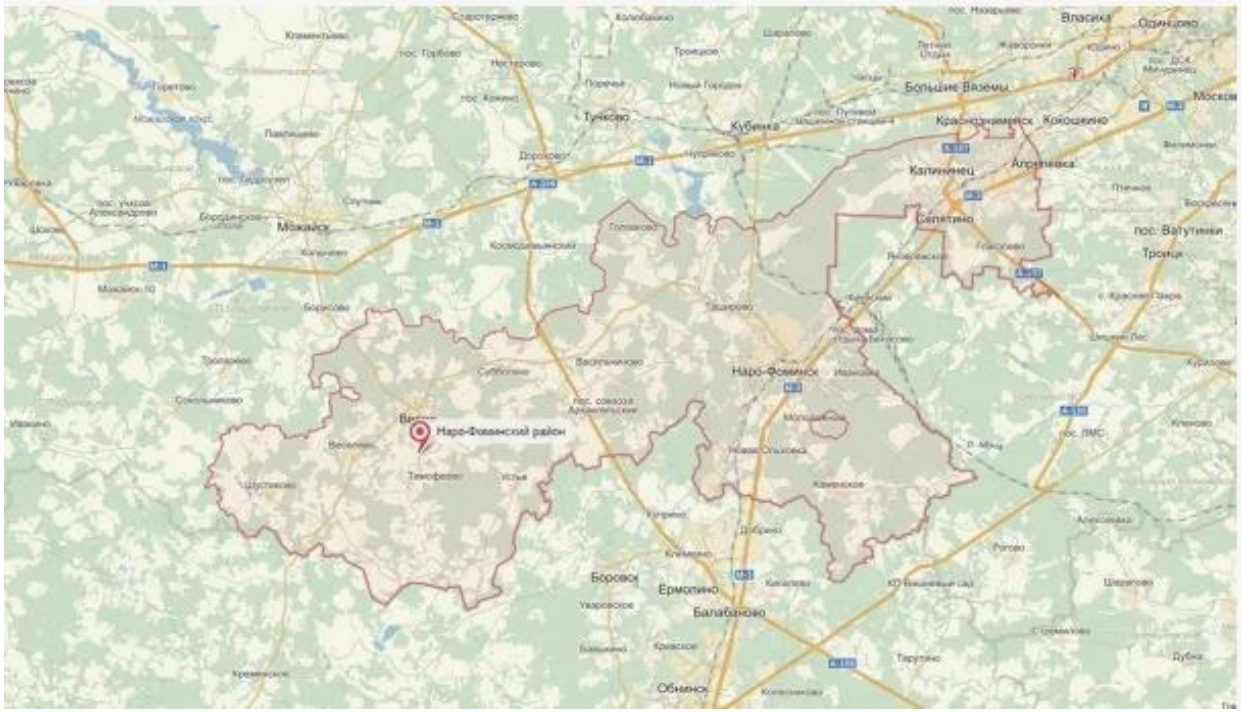
Таблица 1. Состав объекта оценки

НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА
– Земельный участок для ИЖС, кадастровый номер 50:26:0160308:94, категория: земли населенных пунктов, общей площадью 4 974 кв. м; – Жилой дом, 3-х этажный, назначение жилое, кадастровый номер 50:26:0160308:458, площадь 876,1 кв.м; – Прочие хозяйственные постройки. o Двухэтажное здание бассейна, литера г8, г9, общей площадью 571,1 кв. м o гараж, литера г7, общей площадью 157,6 кв. м; o двухэтажный хоз.блок, литера г3, г10, г11, общей площадью 138,0 кв. м; o электрощитовая, литера г13, общей площадью 19,8 кв. м; o беседка, литера г12, общей площадью 10,3 кв. м; o колодец, литера г, общей площадью 0,8 кв. м.

4.3.2. Анализ местоположения

Объект оценки расположен в Московской обл., р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, ул. Ватутина, д. 7.

На́ро-Фоми́нский райо́н — упразднённая административно-территориальная единица (район) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район) в Московской области России.



Образован в 1929 году. Прекратил своё существование в 2017 году: преобразован в город областного подчинения **Наро-Фоминск** с административной территорией[5][6], а Наро-Фоминский муниципальный район преобразован в Наро-Фоминский городской округ с упразднением всех ранее входивших в него поселений[7].

Административный центр — город Наро-Фоминск. На территории также располагались города Апрелевка и Верея и посёлки городского типа Калининец и Селятино

Площадь территории района на момент упразднения составляла 1547,43 км²[3], на момент до расширения Москвы 2012 года — 1929 км².

Северо-восточная граница проходила в 23 км от МКАД, юго-западная — в 110 км.

Район граничил:

- с запада — с Можайским районом Московской области;
- с севера — с Одинцовским и Рузским районами Московской области;
- на северо-востоке — с ЗАТО Краснознаменска Московской области;
- на востоке — с Новомосковским и Троицким округами Москвы;
- на юге — с Калужской областью.

Внутри территории района был один анклав ЗАТО Молодёжный.

Наро-Фоминский район был образован 12 июля 1929 года в составе Московского округа Московской области на территории бывших Наро-Фоминской и Петровской волостей Звенигородского уезда Московской губернии.

С 1 июля 2012 года до 9 июня 2017 года в Наро-Фоминском муниципальном районе было 5 городских и 4 сельских поселения.

В ходе муниципальной реформы в Московской области по преобразованию муниципальных районов в городские округа 9 июня 2017 года законом № 77/2017-ОЗ муниципальное образование **Наро-Фоминский муниципальный район** было преобразовано в Наро-Фоминский городской округ с одновременным упразднением всех ранее входивших в него муниципальных образований нижнего уровня — 5 городских и 4 сельских поселений[7].

8 июля 2017 года с точки зрения административно-территориального устройства, административно-территориальная единица Наро-Фоминский район была преобразована в город областного подчинения **Наро-Фоминск** с административной территорией

Расположение объекта оценки

Апре́левка — город в России (с 1961) в Наро-Фоминском городском округе Московской области[4].

Население города — 38 483[3] чел. (2024).

Апрелевка находится на берегу реки Десны[4], в 28 км к юго-западу от МКАД и в 28 км к северо-востоку от города Наро-Фоминска[5].

В Апрелевке преобладает умеренно континентальный климат. Среднегодовая норма осадков — 644 мм. Самый холодный месяц январь, средняя температура составляет -9,3 ° С. Самый тёплый месяц июль, средняя температура составляет +19,3 ° С.

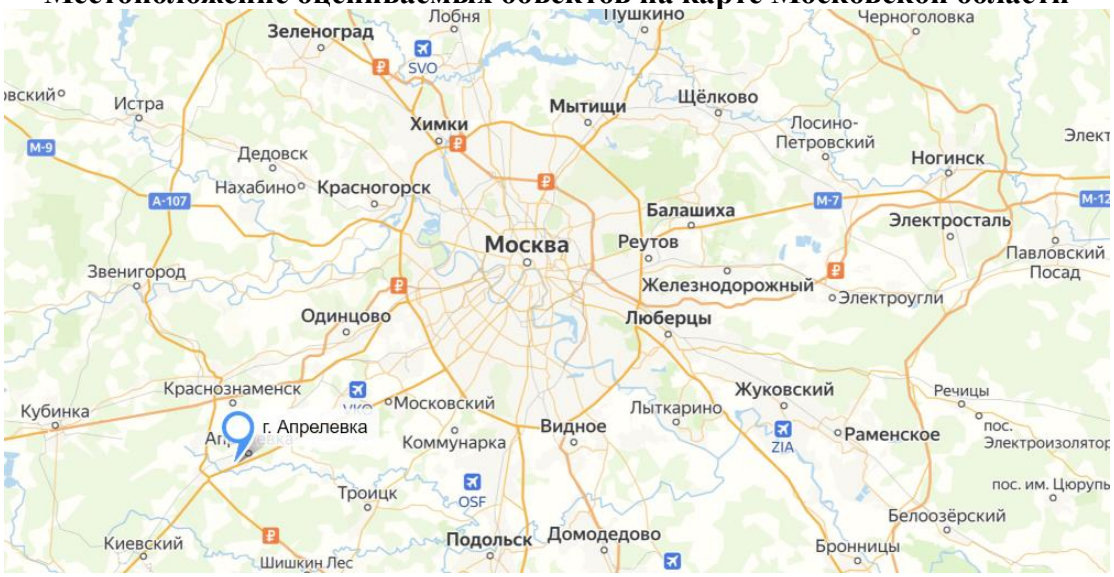
Железнодорожная станция на линии Москва — Калуга Московской железной дороги.

27 сентября 1899 года была открыта станция Апрелевка Московско-Киевско-Воронежской железной дороги. Название станции дала одноимённая усадьба, принадлежавшая писателю Николаю Николаевичу Златовратскому (1845—1911). Усадьба в свою очередь была названа по имени речки Апрелевки. Речка значилась на карте с 1850 года и в прошлом называлась «Опреловка», «Апреловка», название связано со словом «прелый»[6].

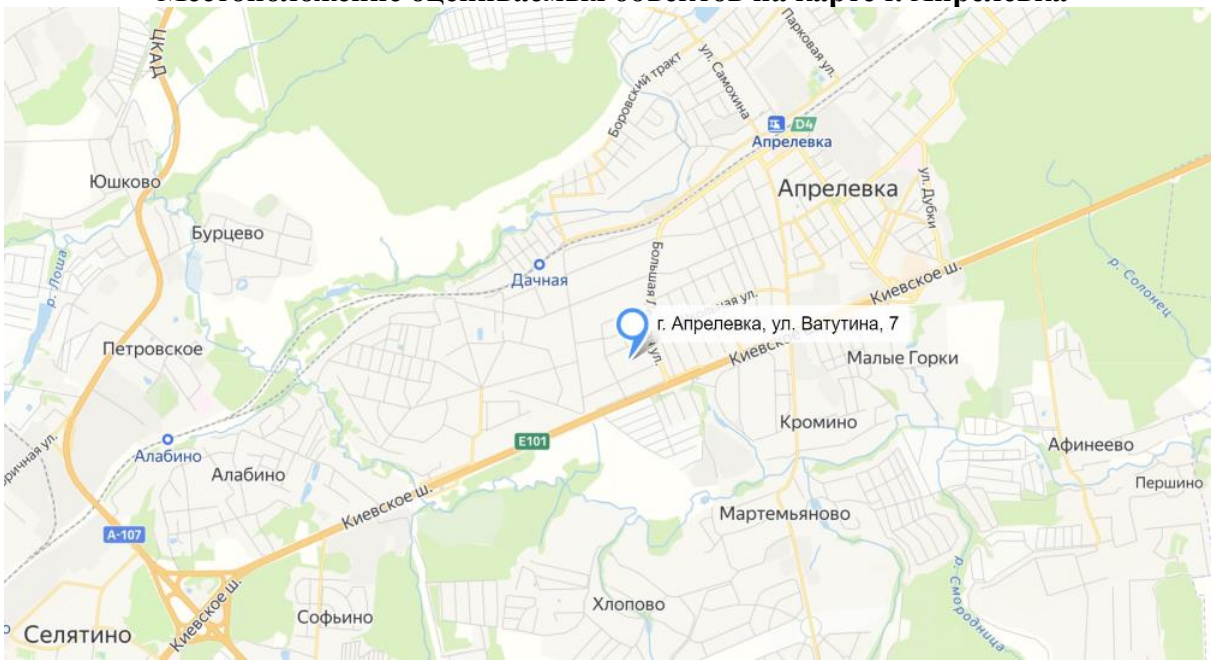
В 1899 году помещик О. С. Дубович основывает кирпичный завод. В 1910 году немецкие промышленники Готлиб (Богдан) Молль, Альберт Фогт и Август Киберт строят фабрику по изготовлению граммофонных пластинок «Метрополь-Рекорд». В 1918 году фабрику национализировали и переименовали в Апрелевский завод грампластинок «Памяти 1905 года».

В 1935 году Апрелевке присвоен статус рабочего посёлка. В 1961 году Апрелевка стала городом районного подчинения[7].
В 2004 году в состав города были включены деревня Мамыри и посёлок Фрунзевец[8].
В 2005 году в связи с реформой местного самоуправления город Апрелевка стал центром муниципального образования «Городское поселение Апрелевка»
Основным производством города являлся Апрелевский завод грампластинок, но в настоящее время пластинки не выпускаются. На территории завода сейчас располагается более 30 предприятий малого и среднего бизнеса.
Всего в городе находится более 70 промышленных предприятий. Старейшее предприятие — Апрелевский завод теплоизделий (с 1899 года до 1939 года назывался Апрелевский кирпичный завод) — выпускает теплоизоляционные материалы с температурой применения от −200 °С до +1200 °С; единственное в России предприятие, производящее известково-кремнезёмистые плиты. НПО «Прибор» разрабатывает и производит современные средства измерения и контроля. Современное крупное полиграфическое предприятие «Формс Технолоджи» печатает бланочную полиграфическую продукцию. Спортивно-экипировочное предприятие «Луч» — лидер по производству хоккейной формы, единственный российский производитель, имеющий право выпуска формы для сборной России по хоккею, официальный поставщик хоккейных команд «Динамо», «ЦСКА», «Спартак» и ещё 1500 организаций по различным видам спорта. Предприятие «Пингонс» производит чулочно-носочную продукцию. Апрелевский завод рентгенотехники — «АЗРТ» занимается производством рентгенодиагностических комплексов.
В городе расположен Центральный научно-исследовательский, экспериментальный и проектный институт по сельскому строительству (ЦНИИЭПсельстрой), ещё несколько научно-исследовательских институтов
На территории города три остановочных пункта электропоездов Киевского направления Московской железной дороги: платформа Победа, станция Апрелевка и платформа Дачная. Станция Апрелевка с сентября 2023 года является конечной станицей четвёртого диаметра МЦД-4, соединяющего Апрелевку со станцией «Железнодорожная» горьковского направления. Также в городе расположено моторвагонное депо Апрелевка (ТЧ-20 МСК ЖД). К депо Апрелевка приписаны и обслуживаются электропоезда серий ЭД4М, ЭП2Д, ЭП2ДМ. Электропоезда приписки депо Апрелевка обслуживают плечи «Москва-Киевская — Калуга I / Калуга II», «Москва-Киевская — Аэропорт Внуково», «Детково — Поварово II», а также маршруты четвёртого диаметра МЦД-4 «Апрелевка — Железнодорожная (Горьковское направление)». Железнодорожная станция соединяет город с Москвой, Наро-Фоминском, Балабаново, Обнинском, Малоярославцем, Балашихой, Реутовом, Электросталью, Ногинском, Электрогорском, Орехово-Зуево, Владимиром.

Местоположение оцениваемых объектов на карте Московской области



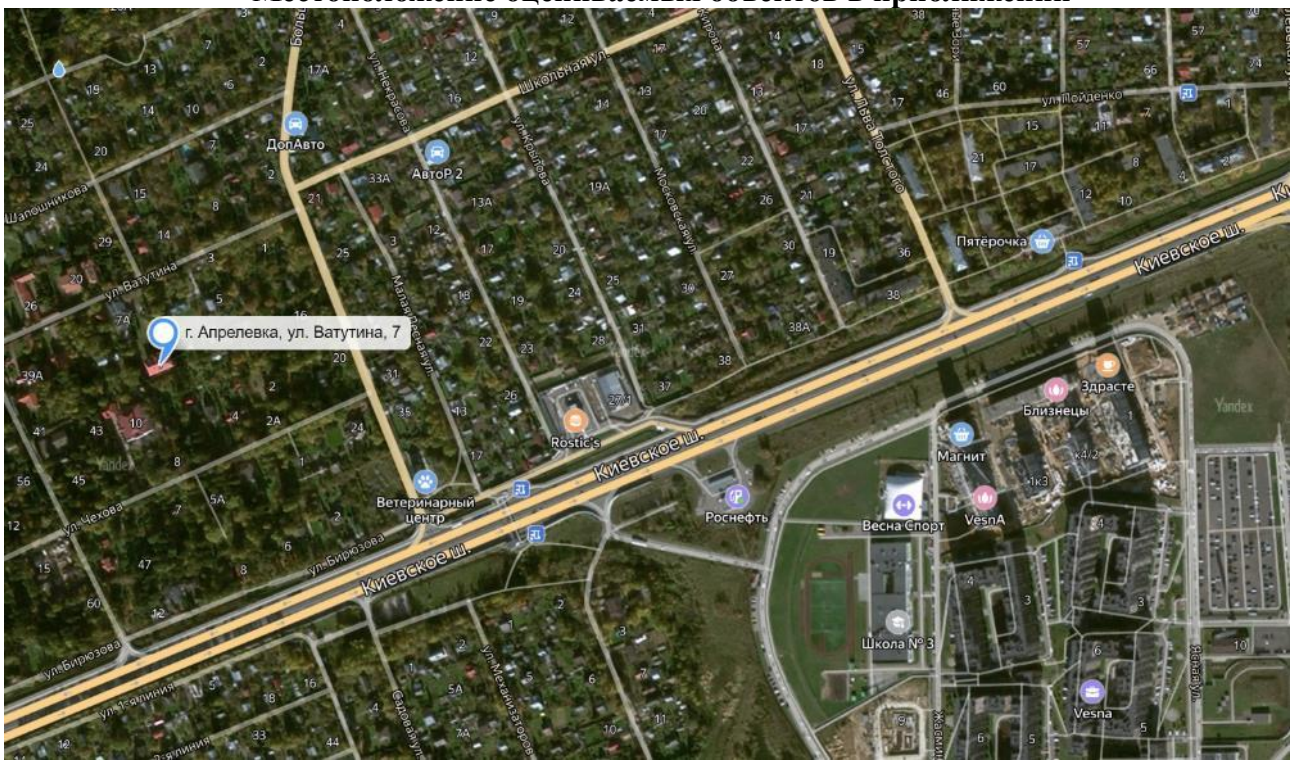
Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Апрелевка



4.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

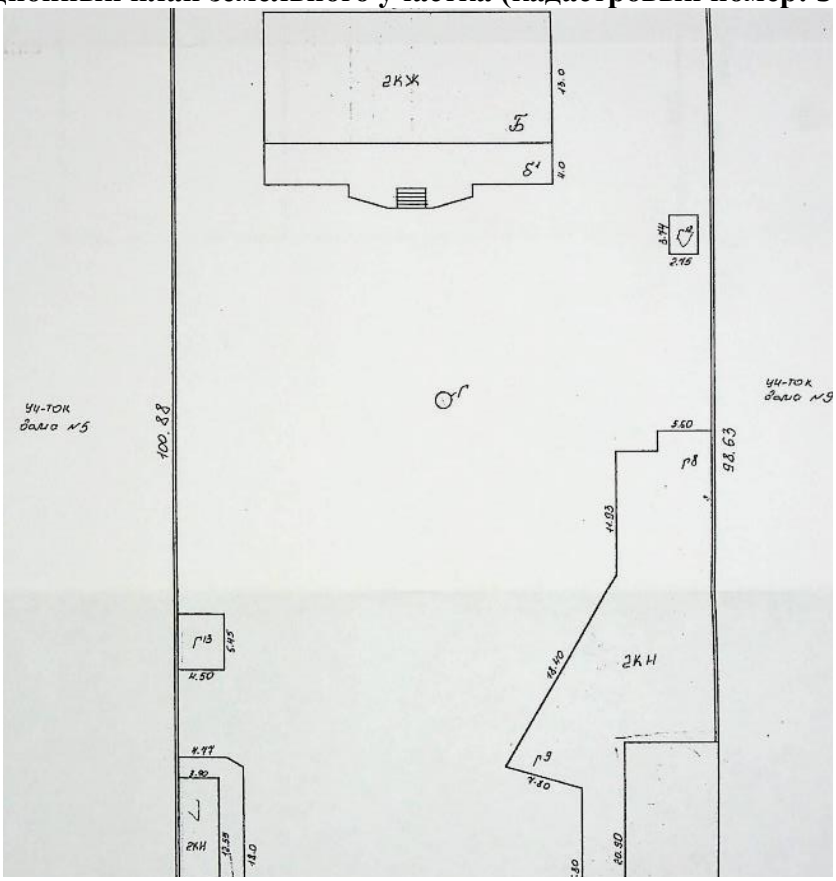
Техническое освидетельствование объекта оценки было выполнено экспертами-оценщиками Обследование технического состояния улучшений проводилось на основании изучения документации об объекте недвижимости. Более сложные методы определения технического состояния строительных материалов и конструкций, такие как отборы проб и испытания образцов с помощью специальных приборов и оборудования, оценщиками не применялись.

Местоположение оцениваемых объектов в приближении



С точки зрения местоположения, оцениваемый объект имеют неплохие качественные характеристики. В непосредственной близости от объектов находится вся необходимая инфраструктура.

Ситуационный план земельного участка (кадастровый номер: 50:26:0160308:94)



Жилой дом

З	Камин
Б2	Мансарда
б1	Терраса
б	Балкон
2	АОГВ-123
Б	Основное строение
Б1	Цокольный этаж
А	

Служебные постройки:

4	АОГВ-123
г12	Беседка
г8	Бассейн
г9	Бассейн
г10	Хозблок
г11	Хозблок
г13	Электрощитовая
г3	Хозблок
г7	Гараж

Сооружения:

1	Забор
г	Колодец

Описание физических характеристик земельного участка

Форма земельного участка прямоугольная. Рельеф земельного участка ровный, без уклонов и перепадов высот.

Территория оцениваемого земельного участка огорожена кирпичным забором. Имеются железные ворота для въезда автомобилей.

На земельном участке имеются:

- жилой дом с камином, террасой, мансардой, балконом;
- здание бассейна и гаража;
- хозяйственные постройки;
- электрощитовая и котельная;
- мощеные дорожные покрытия;
- кирпичное ограждение по всему периметру с железными воротами;
- колодец;
- многолетние зеленые насаждения.

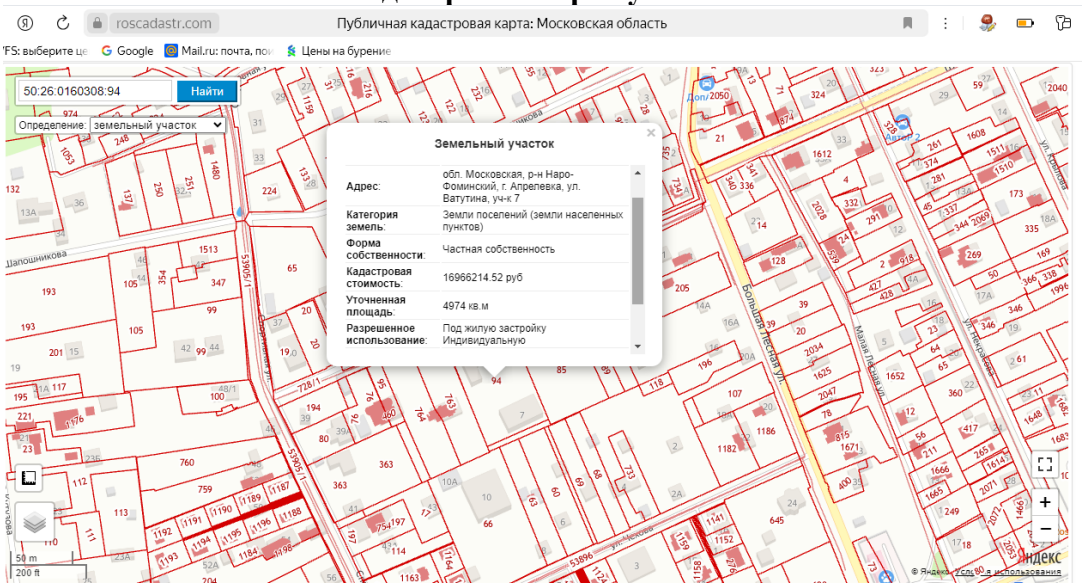
– **по информации Заказчика*

Таблица 2. Характеристики земельного участка

НАИМЕНОВАНИЕ	ЗНАЧЕНИЯ
Объект оценки	
Площадь, кв.м.	4974
Адрес объекта	Московская обл., р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, ул. Ватутина, д. 7
Кадастровый номер земельного участка	50:26:0160308:94
Права на земельный участок	Собственность
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов

НАИМЕНОВАНИЕ	ЗНАЧЕНИЯ
Разрешенное использование земельного участка (назначение)	Индивидуальное жилищное строительство
Рельеф ровный	ровный
Форма	правильная
Улучшения на земельном участке	Жилой дом, двухэтажное здание бассейна с гаражом, двухэтажный хоз.блок, электрощитовая, беседка, колодец,
Ограждение	кирпичное ограждение
Коммуникации	Электричество, водопровод, центральная городская канализация
Ландшафтные характеристики	стандартные
Кадастровая стоимость земельного участка на дату оценки, руб.	16 966 214,52
Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки, руб./кв. м	3 410,98
Основное ш.	Киевское ш. 29 км. от МКАД
Экологическое состояние земельного участка	Оценщику не было предоставлено официальных документов, характеризующих экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. Оценщик предполагает, что состояние окружающей среды хорошее

Кадастровая карта участка



–

Описание физических характеристик жилого дома, строений, сооружений

Оцениваемый объект является комплексом зданий с помещениями различного назначения (жилые помещения, боулинг, спортзал, душевые, гостевые помещения, бассейн, сауна, гараж, хозяйственные помещения). С учетом вида разрешенного использования земельного участка (индивидуальное жилищное строительство) и назначения здания (жилое) объект рассматривается как жилое здание с вспомогательными помещениями иных назначений.

Перепрофилирование объекта под объект гостиничной недвижимости, здание ресторана не рассматривается. Для проведения анализа возможности смены назначения необходим градостроительный план земельного участка с указанием правил землепользования, застройки, существующих ограничений по виду разрешенного использования возводимых улучшений на земельном участке.

Со слов Заказчика все помещения здания требуют косметического ремонта. Существенные повреждения внешней отделки здания не были выявлены.

Таблица 3. Перечень оцениваемых строений

Наименование	Литера	Общая площадь, кв. м
Жилой дом	Б, Б1, Б2, б1, б	876,1
Двухэтажное здание бассейна	г8, г9	571,1
Гараж	г7	157,6
Двухэтажный хозяйственный блок	г3, г10, г11	138,0
Электрощитовая	г13	19,8
Беседка	г12	10,3
Колодец	г	0,8
Итого общая площадь улучшений земельного участка, кв. м		**1 773,7**

Таблица 4. Жилой дом

ХАРАКТЕРИСТИКА	ЗНАЧЕНИЕ
Объект оценки	Жилой дом
Кадастровый номер	50:26:0160308:458
Адрес	Московская обл., р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, ул. Ватутина, д. 7
Год завершения строительства	1999
Назначение	жилой дом
Имущественные права	Собственность
Общая площадь, кв.м	876,1
Этажность	2+ мансарда+ подземный этаж
Материал стен	Обыкновенный глиняный кирпич, кладка в 2 кирпича
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен дом	50:26:0160308:94
Информация о виде (видах) фактического использовании объекта оценки	по назначению
Сведения об обременениях	Нет
Состояние	хорошее
Отделка	есть
Коммуникации	Электричество, водопровод, центральная городская канализация, отопление от АГВ, отопление печное, ванные души с горячей водой, горячее водоснабжение от колонок, сетевое газовое снабжение
Основное ш.	Киевское ш. 29 км. от МКАД

Экспликация к поэтажному плану основного строения (жилого дома)

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Подсобная площадь, кв. м	Лоджии, балконы, веранды с коэффициентом	Высота, м
Б1	0	1	Котельная	13,9		13,9		2,75
Б	1	2	Жилая	179,1	179,1			4,50
Б	1	3	Санузел	3,8		3,8		4,50
Б	1	4	Кухня	78,7		78,7		4,50
Б	1	5	Прихожая	40,3		40,3		4,50
61	1	6	Терраса	40,2			40,2	4,50

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Подсобная площадь, кв. м	Лоджии, балконы, веранды с коэффициентом	Высота, м
Б	2	7	Санузел	5,2		5,2		3,30
Б	2	8	Санузел	5		5		3,30
Б	2	9	Жилая	25,8	25,8			3,30
Б	2	10	Холл	77		77,1		3,30
Б	2	11	Жилая	24,0	24,0			3,30
Б	2	12	Кладовая	5		5,2		3,30
Б	2	13	Санузел	20		20,3		3,30
Б	2	14	Жилая	59,1	59			3,30
Б	2	15	Жилая	26	26			3,30
Б	2	16	Санузел	5,3		5,3		3,30
Б	2	17	Санузел	5,5		5,5		3,30
Б	2	18	Жилая	23,8	24			3,30
6	2	19	Балкон	40,2			40,2	3,30
Б2	3	20	Бильярдная	31,5		31,5		2,65
Б2	3	21	Бильярдная	158,3		158,3		2,65
Б2	3	22	Санузел	7,7		7,7		2,65
Итого				**876,1**	**337,5**	**458,2**	**80,4**	

Экспликация к поэтажному плану двухэтажного здания бассейна с гаражом

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение	Общая площадь, кв. м	Основная площадь, кв. м	Вспомогательная площадь, кв. м	Высота, м
г7	1	1	Гараж	157,6	157,6		3,5
г8	1	2	Котельная	12,5	12,5		3,5
г8	1	3	Санузел	2,8		2,8	3,5
г8	1	4	Прихожая	9,6		9,6	3,5
г8	1	5	Сауна	8,9		8,9	3,5
г8	1	6	Туалет	1,5		1,5	3,5
г8	1	7	Санузел	13,3		13,3	3,5
г8	1	8	Площадь под лестницей	3,4		3,4	3,5
г8	1	9	Бассейн	283,1	283,1		3,5
г8	1	10	Комната отдыха	39,4	39,4		3,5
г8	1	11	Прихожая	3,7		3,7	3,5
г8	1	12	Санузел	3,2		3,2	3,5
г9	2	13	Спортзал	164,3	164,3		3,5
г9	2	14	Спортзал	15,5	15,5		3,5
г9	2	15	Санузел	9,9		9,9	3,5
Итого				**728,7**	**672,4**	**56,3**	

Экспликация к поэтажному плану хозблока

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение	Общая площадь, кв. м	Основная площадь, кв. м	Вспомогательная площадь, кв. м	Высота, м
г3	1	1	Санузел	5,7		5,7	2,35
г3	1	2	Комната отдыха	10,2	10,2		2,35
г10	1	3	Коридор	3,2		3,2	2,4
г10	1	4	Санузел	8,5		8,5	2,4
г10	1	5	Склад	23,4	23,4		2,4
г11	1	6	Основное	41,0	41,0		2,3
г3	2	7	Комната охраны	14,4	14,4		2,5
г10	2	8	Комната охраны	25,7	25,7		2,5
г10	2	9	Комната охраны	5,9	5,9		2,5
Итого				**138,0**	**120,6**	**17,4**	

4.5. Позиционирование объекта оценки

Логическим результатом данных процедур является позиционирование объекта оценки на рынке. Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки по основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам. Проанализировав характеристики объекта оценки, его местоположение, текущее состояние – оценщик пришел к выводу, что объект оценки можно позиционировать в сегменте недвижимости (жилые дома с земельным участком) .

К характеристикам оцениваемого имущества, положительно влияющих на стоимость можно отнести:

- Расположение оцениваемого объекта в непосредственной близости от трассы

-Есть подъездные пути

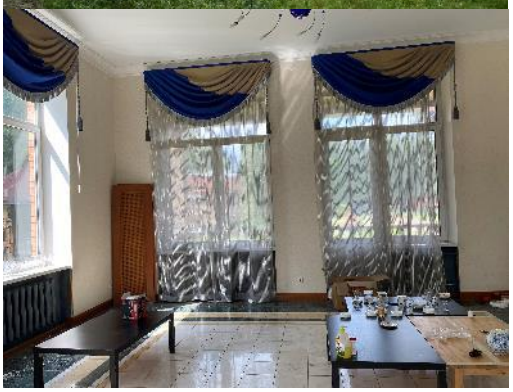
-Инфраструктура развита

К характеристикам оцениваемого имущества, отрицательно влияющих на стоимость можно отнести: Нет

Основные выводы

1. Объект оценки имеет транспортную доступность.
2. Инженерное обеспечение есть.

Жилое здание



Здание бассейна

Территория оцениваемого земельного участка

Прилегающая улица, заезд на территорию

5. Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. (ФСО VI П.7 ПП.12, ФСО-7 П.11)

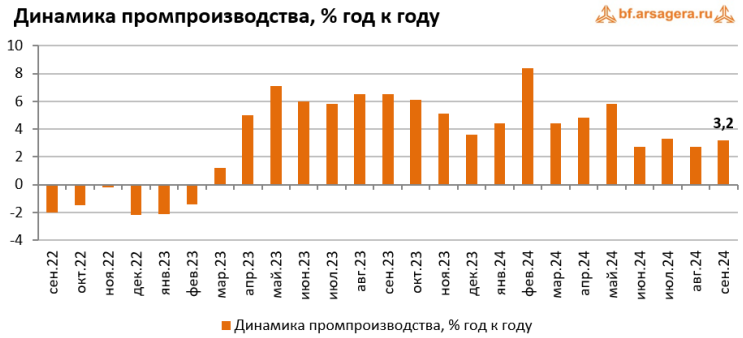
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта (ФСО-7 П.11)

https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-oktiabr-2024

В первую очередь отметим, что по данным Минэкономразвития темп роста ВВП страны в годовом выражении в сентябре 2024 года ускорился до 2,9% после увеличения на 2,4% месяцем ранее. При этом по итогам января-сентября 2024 года, по предварительной оценке ведомства, ВВП вырос на 4%. Однако следует отметить, что уже в ноябре, после выхода фактических данных Росстата за III квартал, Минэкономразвития повысило свою оценку роста ВВП за 9 месяцев текущего года до 4,2%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в сентябре 2024 года рост промышленного производства ускорился до 3,2% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 2,7% в августе. По итогам января-сентября 2024 года промпроизводство выросло на 4,4%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в сентябре сегмент **«Добыча полезных ископаемых»** вернулся к снижению, потеряв 1,8% после слабого роста на 0,1% в августе. В сегменте «**Обрабатывающие производства»** рост ускорился до 6,6% после увеличения на 4,7% месяцем ранее. Что касается сегмента **«Электроэнергия, газ и пар»**, то здесь рост выпуска ускорился до 1,7% после увеличения на незначительные 0,2% в августе. В сегменте **«Водоснабжение»**, в свою очередь, снижение выпуска на 1,2% месяцем ранее ускорился до 3,1% в сентябре.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май'24	-0,3	+10,2	+4,2	+5,4
Июнь'24	-2,3	+5,7	+4,1	+6,4
Июль'24	-2,2	+6,6	+4,1	+2,5
Август'24	+0,1	+4,7	+0,2	-1,2
Сентябрь'24	**-1,8**	**+6,6**	**+1,7**	**-3,1**
Январь-сентябрь'24	**-0,6**	**+7,9**	**+3,2**	**+0,7**

Таким образом, ускорению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в сентябре способствовало улучшение динамики в **Обрабатывающих производствах**, а также в сегменте **Электроэнергия, газ и пар**. При этом ухудшение динамики в секторах **Добыча полезных ископаемых** и **Водоснабжение** оказывало давление на совокупный индекс промышленного производства. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

bf.arsagera.ru Вид продукции	Январь-сентябрь 2024	Сентябрь 2024 / Сентябрь 2023	Январь-сентябрь 2024 / Январь-сентябрь 2023
Добыча угля, млн тонн	310,0	-0,7%	-1,7%
Природный газ, млрд м3	420,0	+7,1%	+10,3%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	25,3	+5,8%	+7,1%
Мясо скота, млн тонн	2,8	-3,2%	+2,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,9	+6,7%	+2,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,3	-2,9%	-5,7%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	180,0	+4,4%	+0,5%
Спецодежда прочая, млрд руб.	52,3	+79,8	+40,5%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,2	+0,6%	+3,0%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	21,6	-1,1%	-1,0%
Цемент, млн тонн	50,9	+3,6%	+3,4%
Бетон товарный, млн м3	53,5	+3,7%	+3,7%
Прокат готовый, млн тонн	45,3	-18,2%	-6,7%
Трубы стальные, млн тонн	9,6	-9,5%	-5,2%
Автомобили легковые, тыс. штук	508,0	+2,7%	+39,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	141,0	+3,9%	+11,7%

В **добывающем секторе** в августе продолжился рост объемов добычи **газа** и снижение добычи **угля**. Темп роста добычи **природного газа** сократился с 12% до 7,1%, однако темп роста добычи с начала года при этом не изменился, оставшись на уровне 10,7%. Производство **СПГ** увеличилось на 5,8% после скачка на 30% месяцем ранее (за 9 месяцев увеличение на 7,1% после увеличения на 7,3% в январе-августе). В **продовольственном** сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Выпуск **мяса скота** снизился на 3,2%, а мяса птицы – увеличился на 6,7%, при этом производство рыбных продуктов сократилось на 2,9%. Таким образом, в продовольственном сегменте выпуск как **мяса скота**, так и **мяса птицы** с начала года показывает увеличение на 2,7%, в то время как **рыбные продукты** демонстрируют снижение производства на 5,7%.

В **легкой промышленности** рост объемов производства **спецодежды** в сентябре вырос почти на 80% после скачка в 2,1 раза месяцем ранее, при этом с начала года рост составляет 40,5% (месяцем ранее: 34,3%). Динамика выпуска **стройматериалов** вновь оказалась разнонаправленной. В то время как **строительные блоки** показали негативную динамику в сентябре (-1,1%), **керамические кирпичи** – слабоположительную (+0,6%), выпуск **товарного бетона** и **цемента** увеличился на 3,7% и 3,6% соответственно. По итогам 9 месяцев наиболее сильный рост выпуска отмечается у **бетона** (+3,7%), наиболее слабая динамика – у **строительных блоков** (-1,0%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что падение производства **готового проката** в сентябре усилилось до 18,2% после снижения на 12,1% месяцем ранее. При этом падение выпуска **стальных труб** ускорилось с 7,2% до 9,5%. По итогам января-сентября объемы производства готового проката и стальных труб показали снижение на 6,7% и 5,2% соответственно. Что касается автомобилестроения, то рост производства **легковых автомобилей** в сентябре продолжил замедляться и составил 2,7% после 5,2% месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска **грузовых авто** составил 3,9% после увеличения на 4,9% в августе. По итогам января-сентября рост производства грузовых автомобилей составил 11,7% (13,0% за восемь месяцев), в то время как выпуск легковых авто вырос на 39,3% (47,2% за восемь месяцев).

В конце октября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-августа 2024 года. Этот показатель составил 20,03 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 21,26 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за восемь месяцев 2024 года сократилась на 5,8% (за январь-июль снижение составляло 6,3%).

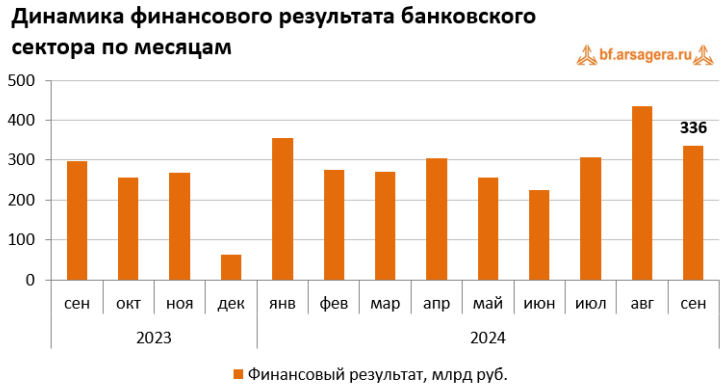
Показатель (bf.arsagera.ru)	Январь-август 2024 г.	Справочно: Январь-август 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+20 026,6	+21 264,3
Доля убыточных предприятий	27,8%	27,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,4 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,8%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

bf.arsagera.ru Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-августе 2024 г., млрд руб.	Январь-август 2024 г. / Январь-август 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+467,0	+23,1%
Добыча полезных ископаемых	+4 519,5	+10,8%
Обрабатывающие производства	+6 284,0	-8,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+909,6	-23,0%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+872,3	-21,3%
Водоснабжение	+79,0	+5,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 820,8	-25,1%
Строительство	+468,3	+5,1%
Транспортировка и хранение	+1 501,1	+16,5%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+53,6	+27,9%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-22,7	-
Информация и связь	+594,6	-13,8%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+67,3	> в 2,4 раза

По итогам января-августа 2024 года практически все представленные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -22,7 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяются **Гостиницы и предприятия общественного питания**, нарастившие свой финрез в 2,4 раза. Более чем на четверть вырос финрез в **Пассажирских перевозках на ж/д транспорте** (+27,9%). Заметный прирост также наблюдается в **Сельском хозяйстве** (+23,1%), а также **Транспортировке и хранении** (+16,5%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в виде деятельности **Оптовая, розничная торговля и ремонт** (-25,1%). За ним следует **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** (-23,0%), при этом его составляющая, **Производство, передача и распределение электроэнергии** показало схожую динамику (-21,3%). Кроме того, двузначное снижение финреза показал сегмент **Информация и связь** (-13,8%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в сентябре 2024 года составила 336 млрд руб., что на 22,8% ниже результата августа в 435 млрд руб. На такой результат повлияло сокращение положительной валютной переоценки активов, а также рост резервов по кредитам. При этом прибыль оказалась на 13,5% выше, чем в сентябре 2023 года (296 млрд руб.). По итогам девяти месяцев 2024 года банковский сектор заработал 2,76 трлн руб. по сравнению с 2,67 трлн руб. в аналогичном периоде годом ранее.



Банк России в обзоре ключевых тенденций сентября указывает, что темп роста корпоративного кредитования в этом месяце продолжал быстро расти. Так, **корпоративный**

портфель вырос на значительные 2,0% (или 1,6 трлн руб.) после августовского роста на 1,9%. По пояснениям ЦБ, прирост обеспечили рублевые кредиты компаниям из широкого круга отраслей, взятые как на пополнение оборотных средств, так и на реализацию инвестиционных проектов. Регулятор отмечает, что отдельные крупные выдачи пришлись на нефтегазовые и транспортные компании. По состоянию на 1 октября объем корпоративного портфеля составил 84,2 трлн руб.

Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, в сентябре сохранился их умеренный рост, который составил 0,9%, что также соответствует показателю августа. При этом объемы выдач ипотеки несколько сократились, с 375 млрд руб. в августе до 373 млрд руб. По пояснениям ЦБ, выдачи более чем наполовину обеспечены господдержкой, при этом 90% ее приходится на программу «Семейная ипотека». По состоянию на 1 октября объем ипотечного портфеля составил 19,8 трлн руб. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что по предварительным данным его темп роста в сентябре замедлился до 0,7% после 1,3% в августе. Это могло быть связано как с ростом процентных ставок, так и с сокращением банками объема предложения из-за ужесточения макропруденциального регулирования (лимитов на одного заемщика с учетом долговой нагрузки). Тем не менее, существенный объем выдач приходится на сегмент кредитных карт, где ставки всегда находятся на достаточно высоком уровне и поэтому не являются чувствительными к росту ключевой ставки. По состоянию на 1 октября объем портфеля потребительских кредитов составил 15,4 трлн руб.

Также Банк России отметил, что банковский сектор в сентябре нарастил портфель **долговых ценных бумаг**, в основном, за счет сделок секьюритизации ипотеки. Вложения в новые выпуски ипотечных облигаций составили 0,2 трлн руб. Что касается эмиссионной активности Минфина, то в сентябре она несколько выросла. Объем размещения ОФЗ после 211 млрд руб. в августе составил 223 млрд руб., из которых около 80% пришлось на бумаги с плавающим купоном. Исходя из этого, можно заключить, что банки продолжают предъявлять осторожность в ходе размещений и предпочитают брать страховку от процентного риска в случае продолжения ужесточения денежно-кредитных условий. При этом отметим, что несмотря на то, что банки выкупили 95% размещения за месяц, объем вложений в ОФЗ практически не изменился из-за их продажи на вторичном рынке, а также отрицательной переоценки портфеля. По состоянию на 1 октября объем вложений банковского сектора в облигации составил 21,3 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в октябре 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в интервале 0,12%-0,27%. За весь октябрь рост цен составил 0,75% (в октябре прошлого года инфляция составила 0,83%) после 0,48% месяцем ранее. В годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция замедлилась до 8,54% по сравнению с 8,63% на 1 октября. По итогам 10 месяцев инфляция составила 6,57%.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	2024	2023
Июль	1,14%	0,63%
Август	0,20%	0,28%
Сентябрь	0,48%	0,87%
Октябрь	0,75%	0,83%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В октябре 2024 года среднее значение курса доллара выросло до 96,2 руб. после 91,2 руб. месяцем ранее. Банк России отмечает, что ослабление курса рубля относительно основных иностранных валют в октябре произошло на фоне восстановления объемов импорта. При этом чистые продажи иностранной валюты со стороны крупнейших экспортеров в прошедшем месяце увеличились на 21% относительно сентября и составили

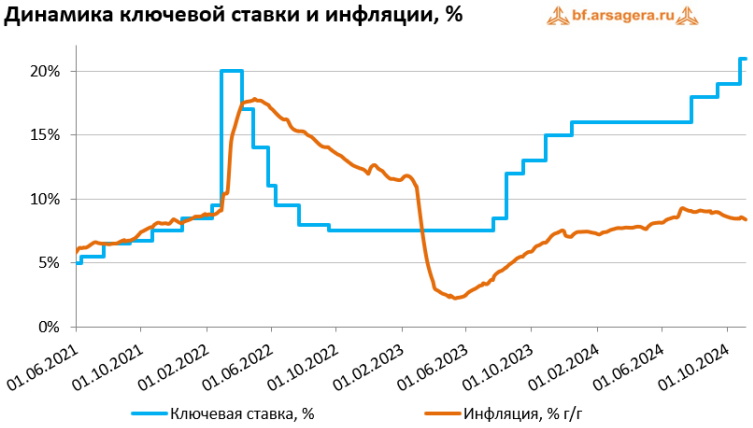
$10,3 млрд. В то же время чистые продажи иностранной валюты банкам со стороны всех клиентов в октябре продолжили оставаться отрицательными, что стало фактором ослабления рубля.

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июнь'24	89,8	85,7	87,8
Июль'24	85,7	86,3	87,5
Август'24	86,3	91,2	89,2
Сентябрь'24	91,2	92,7	91,2
Октябрь'24	92,7	97,1	96,2

Отметим, что 25 октября состоялось очередное заседание Совета Директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была повышена на 200 б.п. до 21% годовых. Регулятор отметил, что инфляция складывается существенно выше июльского прогноза Банка России (6,5-7,0%). Кроме того, продолжают увеличиваться инфляционные ожидания, а рост внутреннего спроса значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. По оценке Центробанка, дополнительные бюджетные расходы и связанное с этим расширение дефицита федерального бюджета в 2024 году имеют проинфляционные эффекты. Исходя из этих факторов, по мнению ЦБ, требуется дальнейшее ужесточение денежно-кредитной политики, для того чтобы обеспечить возвращение инфляции к цели и снизить инфляционные ожидания. Отдельно отметим, что регулятор дал жесткий сигнал о возможном дальнейшем ужесточении денежно-кредитной политики, а также повысил прогноз по инфляции на 2024 год с 6,5-7,0% до 8,0-8,5%.



Что касается реакции валютного рынка на итоги заседания Совета директоров ЦБ, то курс рубля практически нейтрально отреагировал на ожидаемое рынком решение Банка России о повышении ключевой ставки. В долгосрочной же перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России в середине октября опубликовал предварительные данные об основных агрегатах платежного баланса страны по итогам января-сентября 2024 года.

Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** выросло по сравнению со значением в соответствующем периоде 2023 года на 30,4% до $50,6 млрд. Преимущественно это произошло из-за сокращения импорта в условиях усложнения логистики и сужения дефицита баланса первичных и вторичных доходов. Сальдо основной составляющей части счета текущих операций, **торгового баланса**, увеличилось на 13,9% до $102,7 млрд на фоне опережающего снижения импорта над экспортом. Что касается **экспорта товаров**, то его стоимостный объем изменился незначительно, сократившись на 0,8% до $315,1 млрд. **Импорт товаров**, в свою очередь, снизился на 6,6% до $212,4 млрд под давлением ослабевшего рубля и сложностей с логистикой. Отметим, что по комментариям ЦБ, давление на объемы ввоза товаров из-за границы оказывало и расширение внутреннего

производства. В январе-августе в России заметно увеличился объем производства многих пищевых продуктов, которые конкурируют с импортом.

Переходя к **балансу услуг**, отметим, что его отрицательное сальдо увеличилось на 12,3% до $30 млрд на фоне опережающего роста импорта услуг над их экспортом. **Экспорт услуг** увеличился на скромные 1,3% до $20,1 млрд. Вместе с этим, как отмечает Банк России, стоимостный объем экспорта услуг в III квартале 2024 года вырос на 6%, в том числе за счет услуг по статье «Поездки», что было частично связано с увеличением числа приехавших в Россию иностранных граждан. **Импорт услуг** вырос на 6,3% и составил $60,4 млрд. При этом наибольший вклад в его расширение внес рост стоимостного объема импорта услуг по статье «Поездки». Он был связан как с более значительными расходами россиян на зарубежные поездки, так и с увеличением туристического потока за границу по некоторым направлениям.

Что касается статьи **«Баланс первичных и вторичных доходов»**, то дефицит по ней снизился на 9,8% до $22,1 млрд.

Таким образом, основным фактором роста профицита счета текущих операций в отчетном периоде стало увеличение профицита торгового баланса, связанное с сокращением импорта товаров, а также некоторое снижение дефицита баланса первичных и вторичных доходов.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель (bf.arsagera.ru)	III кв. 2024 г.	I-III кв. 2024 г.	Справочно: I-III кв. 2023 г.	I-III кв. 2024 г. / I-III кв. 2023 г.
Счет текущих операций	9,1	50,6	38,8	+30,4%
Торговый баланс	32,0	102,7	90,2	+13,9%
Экспорт	108,0	315,1	317,6	-0,8%
Импорт	76,0	212,4	227,4	-6,6%
Баланс услуг	-13,3	-30,0	-26,8	+12,3%
Экспорт	10,3	30,4	30,0	+1,3%
Импорт	23,6	60,4	56,8	+6,3%
Баланс первичных и вторичных доходов	-9,6	-22,1	-24,5	-9,8%

Переходя к **сальдо финансового счета**, отметим, что оно сформировалось преимущественно **чистым приобретением иностранных финансовых активов**. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в отчетном периоде вырос на 26,6% до $50,4 млрд. В частности, приобретение финансовых активов в III квартале 2024 года обеспечивалось в большой степени за счет прочих инвестиций, в том числе в связи с увеличением лагов во внешнеторговых расчетах. Что касается **иностранных обязательств**, то объем их чистого погашения составил $15,1 млрд после наращивания долга на $1,2 млрд годом ранее. В итоге, значение **сальдо финансового счета** по итогам января-сентября 2024 года выросло на 69,4% до $65,4 млрд.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель (bf.arsagera.ru)	III кв. 2024 г.	I-III кв. 2024 г.	Справочно: I-III кв. 2023 г.	I-III кв. 2024 г. / I-III кв. 2023 г.
Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (чистое кредитование / чистое заимствование)	15,0	65,4	38,6	+69,4%
Чистое принятие обязательств (знак «–» - погашение)	-2,6	-15,1	1,2	-
Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы (знак «–» - продажа)	12,5	50,4	39,8	+26,6%
Изменение резервных активов	-3,2	-11,4	-8,8	+29,5%
Чистые ошибки и пропуски	2,8	3,6	-8,9	-

Таким образом, **сальдо финансового счета** в отчетном периоде выросло преимущественно на фоне более высокого объема приобретения иностранных финансовых активов, что также усилилось переходом к погашению иностранных обязательств.

bf.arsagera.ru

Показатель	1.10.24	1.10.23	Изменение
Объем внешнего долга, $ млрд	293,403	323,824	-9,4%
	1.10.24	1.10.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, $ млрд	633,737	569,021	+11,4%

Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2024 года за год сократился на 9,4%, составив $293,4 млрд. Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов преимущественно по привлеченным кредитам, в том числе в рамках отношений прямого инвестирования. На фоне такой динамики величины внешнего долга интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне вырос на 11,4%, и по состоянию на 1 октября 2024 года составил $633,7 млрд.

Выводы:

- ВВП в сентябре 2024 года превысил уровень прошлого года на 2,9% после роста на 2,4% в августе. При этом по итогам января-сентября 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 4,2% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в сентябре в годовом выражении увеличилось на 3,2% после роста на 2,7% месяцем ранее. За 9 месяцев 2024 года рост промпроизводства составил 4,4%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-августа 2024 года составил 20,03 трлн руб., сократившись на 5,8% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в сентябре составила 336 млрд руб. после 435 млрд руб. за август. С начала 2024 года кредитные организации заработали 2,76 трлн руб. по сравнению с 2,67 трлн руб. годом ранее;
- На потребительском рынке в октябре 2024 года цены выросли на 0,75% после увеличения на 0,48% в сентябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция замедлилась до 8,54% после 8,63% месяцем ранее;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 25 октября ключевая ставка была повышена на 200 базисных пунктов, с 19% до 21% годовых;
- Среднее значение курса доллара США в октябре 2024 года составило 96,2 руб. после 91,2 руб. месяцем ранее;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-сентября 2024 года составило $50,6 млрд, увеличившись на 30,4% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо финансового счета, исключая резервные активы, продемонстрировало рост на 69,4% до $65,4 млрд;
- Объем внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2024 года за год сократился на 9,4% до $293,4 млрд;
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 октября 2024 года на годовом окне увеличился на 11,4% до $633,7 млрд.

5.2. Анализ Социально-экономическое развитие Московской области в 2023 году

https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti/ezhemesyachnaya-godovaya-informaciya/14-03-2024-10-38-08-sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie-moskovskoy-oblas?ysclid=m3q3hnsfiw763180887

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 2023 года в Московской области наблюдался рост:

производства продукции сельского хозяйства – на 0,6%;

промышленного производства – на 13,7%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 15,6% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно);

объема платных услуг – на 0,9% (3 место по объему);

розничного товарооборота – на 8% (2 место по объему);

оборота оптовой торговли – на 10% (3 место по объему);

оборота общественного питания – на 17,3% (3 место по объему).

уровня среднемесячной заработной платы – на 16,2%;

среднесписочной численности работников – на 0,9%.

При этом в строительстве отмечена отрицательная динамика:

объем строительных работ снизился на 10% (3 место по объему в стране);

ввод жилья – на 11,4% (1 место по объему).

В среднем за 2023 год потребительские цены на товары и услуги выросли на 7,67% к уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 4,56%, непродовольственные – на 6,12%, услуги – на 13,15%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец 2023 года составила 9,7 тыс. человек, что на 45,5% ниже уровня конца 2022 года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,23% от численности рабочей силы.

Развитие промышленного производства

Промышленность формирует почти четверть валового регионального продукта Московской области (21,7% добавленной стоимости по итогам 2022 года).

В 2023 году индекс промышленного производства составил 113,7%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 111,8%, обрабатывающих производствах – 115,6%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 97,8%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 95,7%.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 5 566,9 млрд рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в 2023 году составил 23,2 млрд рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 89,4%, или 4 979,4 млрд рублей).

В 2023 году объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 394,4 млрд рублей, в том числе 212,8 млрд рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 141,8 млрд рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 39,8 млрд рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

Объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 169,9 млрд рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 23,8 млрд рублей, сбору и обработке сточных вод – 19,5 млрд рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 126,5 млрд рублей, предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,1 млрд рублей.

Развитие сельского хозяйства

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в 2023 году достиг 100,6%.

По итогам 2023 года объем произведенной сельскохозяйственной продукции составил 154,2 млрд рублей, в том числе растениеводства – 88,3 млрд рублей (рост на 3,4% в сопоставимых ценах), животноводства – 65,9 млрд рублей (снижение на 3,5%).

За 2023 год хозяйствами всех категорий произведено 711,6 тыс. тонн молока (97,2% к уровню 2022 года), 305,8 тыс. тонн скота и птицы на убой (94,7%), 185,6 млн штук куриных яиц (117,6%).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 7 983 кг против 8 193 кг в 2022 году (снижение на 2,6%).

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в отчетном периоде снизилось на 7,3% (185,4 тыс. голов, из них 88,7 тыс. голов коров), свиней – на 0,04% (329,7 тыс. голов), овец и коз – на 10,1% (68,5 тыс. голов). Поголовье птицы при этом увеличилось на 4,9% (11 млн голов).

Инвестиции

По итогам 2023 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах вырос относительно уровня 2022 года на 6,2% и составил 1 593,5 млрд рублей. По данному показателю Московская область занимает 2 место в Российской Федерации (1 место – г. Москва, 3 место – ХМАО, 4 место – ЯНАО).

Уход иностранных инвесторов, приостановка инвестиционной деятельности компаниями в связи с санкционными ограничениями и постепенный переход к политике импортозамещения в целом изменили видовую структуру инвестиций. Доля инвестиций в машины и оборудование выросла до 40,1% (+3,9 п.п. к уровню 2022 года), в нежилые здания – до 37% (+2,8 п.п.). А инвестирование в жилую недвижимость сократилось до 18,2% (–6,7 п.п.).

Строительство

В 2023 году отмечено снижение деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 680,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 10% ниже уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 56,4 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 19,7 млн кв. метров.

За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 152,2 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 12,5 млн кв. метров, что на 11,4% меньше, чем в 2022 году. При этом организациями-застройщиками возведено 1 153 жилых здания (или 6,5 млн кв. метров, что на 3,6% превышает показатель 2022 года), населением построено 54,1 тыс. жилых домов, из них 15,2 тыс. домов – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

По вводу жилья Московская область традиционно занимает 1 место в стране.

Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья составил 7,7 млн кв. метров (или 61,5% от общего объема введенного жилья).

Потребительский рынок

В структуре валового регионального продукта пятая часть добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (21% по итогам 2022 года).

Оборот розничной торговли Московской области в 2023 году составил 3 766,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 8% выше уровня 2022 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (6 606,6 млрд рублей).

В общем объеме оборота розничной торговли 78,8% приходилось на крупные организации *(в 2022 г – 81,3%),* 10,3% – на малые предприятия, включая микропредприятия *(в 2022 г – 8,5%),* 8% – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок *(в 2022 г – 7,8%),* 1,7% – на субъекты среднего предпринимательства *(в 2022 г – 1,2%),* 1,2% – на розничные рынки и ярмарки *(в 2022 г – 1,2%).*

В товарной структуре оборота 53,8% занимали непродовольственные товары (рост на 12,5% к уровню 2022 года в сопоставимых ценах) и 46,2% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 3,2%).

В 2023 году населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 830,6 млрд рублей, что на 0,9% выше уровня 2022 года.

Наиболее существенный вклад в прирост внесли:

услуги системы образования (6,2% от общего объема платных услуг) – рост на 6,1% к уровню прошлого года; 4

услуги специализированных коллективных средств размещения (2,4% от общего объема) – рост на 5,8%;

медицинские услуги (8,6% от общего объема) – на 3,1%;

коммунальные услуги (31% от общего объема) – на 1,9%;

бытовые услуги (16,2% от общего объема) – на 1,2%;

услуги учреждений культуры (0,9% от общего объема) – на 7,3%;

спортивные услуги (1,2% от общего объема) – на 2,2%.

По сравнению с уровнем 2022 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 7,7%, в том числе продукты питания подорожали на 4,6%, непродовольственные товары – на 6,1%, услуги – на 13,2%.

Рынок труда, занятость и заработная плата

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы (Московская область – 4,7 млн человек, г. Москва – 7,3 млн человек).

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в 2023 году составила 2,4 млн человек, что на 0,9% выше уровня 2022 года.

Наибольшая доля работников (20,5% из общей численности) заняты в обрабатывающих отраслях, 19% – в торговле, 8,2% – в образовании, 8,2% – в транспортировке и хранении грузов, 7,7% – в здравоохранении и социальных услугах, 6% – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за октябрь-декабрь 2023 года составил 2,5%, что ниже среднероссийского значения на 0,4 п.п. (2,9%).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец 2023 года составил 0,23% (в среднем по России – 0,6%).

В 2023 году среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 82 457,1 рубля, что выше аналогичного уровня 2022 года на 16,2%.

На протяжении восьми лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (139,9 тыс. рублей), в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (121,8 тыс. рублей), профессиональную, научную и техническую деятельность (110,6 тыс. рублей), в добыче полезных ископаемых (94,3 тыс. рублей). Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в транспортировке и хранении (89,3 тыс. рублей), обрабатывающих производствах (84,6 тыс. рублей), электроэнергетике (84,1 тыс. рублей).

5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты (ФСО-7 П.11Б)

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.
В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, Т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.
В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут. Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности про ведения сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от расстояния от областных и районных центров.

Сегментирование недвижимости

По характеру использования недвижимость: – жилая недвижимость, т.е. используемая для проживания: дома, коттеджи, квартиры; – коммерческая недвижимость, т.е. используемая для получения экономической выгоды: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса; – производственная недвижимость: заводы, склады; – сельскохозяйственная недвижимость: фермы, сады; – специальная недвижимость: школы, церкви, монастыри, больницы, ясли-сады, дома престарелых, здания правительственных и административных учреждений. Под производственно-складским помещением подразумевают склад, расположенный по соседству с промышленным цехом, а иногда и внутри него. Такое помещение может использоваться для хранения сырья, готовых товаров, иногда оно задействуется для выполнения отдельных производственных операций, включающих в себя действия по предпродажной подготовке. Сектор жилой недвижимости сосредоточен на покупке и продаже объектов, используемых в качестве жилья или для некоммерческих целей. В 2021-2022 гг. он неуклонно растет в цене причем во всех странах Европы. Сегментация рынка жилой недвижимости по основным объектам:

- Жилой дом. Отдельно стоящее здание любого размера, предназначенное для проживания одной семьи. Синонимическое понятие: «отдельный дом», «дом», «отдельностоящий дом».
- Многоквартирный дом. Группа домов разной этажности, предназначенная для проживания более, чем одной семьи.
- Квартира. Отдельная, изолированная от других жилплощадь, в которой проживает одна семья.
- Кондоминимум. Одно или двухэтажный дом с отдельными единицами, принадлежащими разным семьям.
- Мобильный дом. Транспортное средство на колесах с постоянным местом жительства. Синоним: «трейлер», «дом на колесах».
- Вилла. Здание с окружающей его территорией большой площади.

Сегментация рынка жилой недвижимости в России подразумевает деление по:
местоположению;
срокам использования.
Вывод:
Оцениваемые объекты относятся к сегменту земельных участков с категорией земли населённых пунктов с расположенным на нем жилым домом, для садоводства.
Источник https://qayli.com/journal/segmentirovanie-rynka-nedvijimosti/

5.4. Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости (ФСО-7 П.11Д).

https://realty.rbc.ru/news/672354c99a79477647e1e675?from=copy

Земля в Подмосковье подорожала на 28% за год

Сильнее всего участки под строительство подорожали вдоль Киевского и Калужского направлений — это связано с активизацией дорожного строительства и запуском нового участка метро

За последние 12 месяцев цена сотки земли под индивидуальное строительство (ИЖС) в Подмосковье выросла на 28%, до 425 тыс. руб. В Новой Москве рост составил 18%, до 1,2 млн руб. за сотку. Об этом по запросу «РБК-Недвижимости» сообщили аналитики сервиса объявлений ЦИАН.

Максимальный рост цен зафиксирован в районах, расположенных вдоль Киевского шоссе, которое на значительном протяжении находится в границах столицы. Участки по этому направлению за год подорожали на 63%, до 960 тыс. руб. за сотку. Также в лидерах по росту Калужское направление, которое целиком проходит в Новой Москве: рост цен составил 50% — до 1 млн руб. за сотку. Кроме того, существенно цены выросли в районах вдоль Минского (+44%, 459 тыс. руб. за сотку) и Рязанского (+38%, 239 тыс. руб.) направлений, говорится в исследовании.

«Темпы роста цен в ТиНАО мы связываем с активизацией дорожного строительства, запуском первого участка Троицкой линии метро, определенным дефицитом предложения. Участки на юго-востоке Подмосковья (вдоль Новорязанского шоссе) подорожали на фоне открытия строившегося более десятилетия обхода Октябрьского и Островцов», — объяснил руководитель «ЦИАН.Аналитики» Алексей Попов.

Средняя цена сотки земли по направлениям Подмосковья в октябре 2024 года

Шоссе/Направление	Средняя стоимость сотки земли, тыс. руб.	Динамика за за год, %
Горьковское	288	35%
Дмитровское	332	32%
Калужское	1019	50%
Каширское	303	17%
Киевское	960	63%
Ленинградское	390	8%
Минское	459	44%
Новорижское	560	7%
Новорязанское	239	38%
Пятницкое	637	33%
Рублево-Успенское	1570	17%
Симферопольское	380	18%
Щелковское	363	32%
Ярославское	455	24%

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 Подмосковья, 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 Подмосковья

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

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%).

Выводы

В первом полугодии 2024 года на рынке элитной загородной недвижимости региона зафиксировано рекордное количество сделок за последние пять лет: продано свыше 160 лотов. Это на 11% больше, чем в 2023 году, и на 47% больше, чем в 2022.

При этом спрос сместился в сторону земельных участков: около 60% сделок пришлось на них. Это связано ещё и с тем, что предложение готовых домов на рынке в два раза меньше, чем земельных наделов.

Цена «голого» участка в элитных локациях начинается от 3,5 млн рублей за сотку.

5.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений (ФСО-7 П.11Д).

5.5.1. Анализ рынка продаж жилой недвижимости в районе месторасположения объекта оценки

Оценщиком проведен анализ продаж аналогичных жилых домов в районе расположения объекта оценки, для анализа оценщиками были использованы и проанализированы интернет-ресурсы, такие, как: https://www.cian.ru, https://www.avito.ru, https://domclick.ru, https://dom.mirkvartir.ru, https://avaho.ru/dom/moskva, https://www.russianrealty.ru.

На данном этапе исследовался рынок продаж объектов, расположенных в ТАО. г. Москва Сегментация рынка проводилась по критерию приближенности месторасположения объектов-аналогов к району, в котором расположены объекты оценки, их функциональному назначению. Предложения подбирались по домам одного типа (жилые), и назначением садоводство. При этом не учитывались такие критерии как: наличие коммуникаций, площадь, качество отделки материал стен. Данное исследование проведено с целью понятия ценообразования рынка продаж жилых домов в районе расположения объекта оценки.

Местоположение предложения домов в Наро-Фоминском районе Московской области, Киевское ш. в пределах 25-35 км., с учетом земельного участка под ИЖС, по критерию приближенности месторасположения объектов-аналогов к району, в котором расположены объекты оценки

Выводы по результатам анализа рынка загородной недвижимости в районе расположения объекта оценки

И проведенного анализа диапазон цен на жилые дома, в районе расположения объекта оценки – 35 468 -85 000 руб./м2.

Вывод: Основные характеристики рынка (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
динамика рынка	Цены предложения нестабильные
спрос	нестабильный
предложение	дефицитное
объем продаж	1 в месяц
емкость рынка	незначительная, не более 20 объектов в год
ликвидность,	сроки экспозиции до 1 года
колебания цен на рынке оцениваемого объекта	незначительные в течение года
ожидания участников рынка	с оживление спроса и положительная динамика цен ожидается не раньше, чем через 1,5 года.

5.6.2. Анализ рынка продаж земельного участка в районе месторасположения объекта оценки

Оценщиком проведен анализ продаж аналогичных земельных участков в районе расположения объекта оценки, для анализа оценщиками были использованы и проанализированы интернет-ресурсы, такие, как:
https://www.cian.ru/kupit-zemelniy-uchastok/
https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/prodam-ASgBAgICAUSWA9oQ
https://move.ru/moskva_zemelnie_uchastki/
https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__
https://dom.mirkvartir.ru/Москва/Участки/

На данном этапе исследовался рынок продаж объектов, расположенных в Наро-Фоминском районе Московской области, Киевское ш. в пределах 25-35 км. Сегментация рынка проводилась по критерию приближенности месторасположения объектов-аналогов к району размещения объекта оценки и его функциональному назначению.

Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки и прогноз рынка

Из проведенного экспертного анализа, диапазон цен земельных участков под ИЖС, в районе расположения объекта оценки, ориентировочно составит от 6 000- 13 333 рублей за 1 кв.м

Вывод: Основные характеристики рынка свободных земельных участков. (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
динамика рынка	Цены предложения стабильные
спрос	стабильный
предложение	дефицитное
объем продаж	1-3 в месяц
емкость рынка	незначительная, не более 10 объектов в год
ликвидность,	сроки экспозиции до 1 года
колебания цен на рынке оцениваемого объекта	незначительные в течение года
ожидания участников рынка	с оживление спроса и положительная динамика цен ожидается не раньше, чем через 1,5 года.

5.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены сопоставимых объектов недвижимости (ФСО-7 П.11Г)

На разброс цен жилой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

Местоположение объекта.

Местоположение (локальное, относительно основных транспортных магистралей, относительно центра города.

Площадь объекта.

При значительном увеличении площади стоимость 1 м2, как правило, снижается. Размер корректировки был рассчитан на основе аналитической информации.

Время продажи/предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Факт сделки (уторгование).

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Использование цен предложения, как уже было указано, допустимо и выполняется по причине отсутствия информации о реальных сделках в свободном доступе, конфиденциальности данных и неразглашении данной информации участниками рынка.

Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада.

Таблица 5. Ценообразующие факторы на рынке загородной недвижимости (*п.8з ФСО3)*

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЙ ФАКТОР	ХАРАКТЕРИСТИКА
Передаваемое право	Собственность
Финансовые условия и условия сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки Нетипичные условия: расчет неденежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки, необходимость быстрой продажи уменьшает цену сделки
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Скидка: до 15%*
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная в период между наблюдаемыми ценами сделок и предложений
Местоположение	Связана с удаленностью от базового местоположения
Транспортная доступность	Подъездные дороги
Наличие обременений (сервитуты, доля инвестора/муниципалитета и проч.)	Не зарегистрировано
Наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций	Наличие полных коммуникаций на 30% повышает цену по сравнению с необеспеченным земельным участком (расчетные данные)***
Площадь (эффект масштаба)	Является ценообразующим (расчетные данные)****
Тип дома	Является ценообразующим (расчетные данные)****
Материал стен	Является ценообразующим (расчетные данные)****
Состояние	Является ценообразующим (расчетные данные)****

** Справочника НЦПО расчетных данных СРД №28, 2021 г. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича*

*** в Ежемесячном информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости «Rway»*

**** Источник www.kupizemli.ru .*

***** «Справочника оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Полная версия. Нижний Новгород, 2024*

Ценообразующие факторы земельного участка

На стоимость земли могут в основном влиять следующие факторы: физические, экономические и политические. Основным определяющим фактором является географическое и территориальное расположение участка земли. Так, если земля расположена в центре города, либо в престижном спальном районе, то его стоимость будет максимальна, а если в селе, то значительно дешевле, хотя и необязательно. Городская земля имеет совсем другие приоритеты

по сравнению с землей в сельской местности. Учитывая влияние различных факторов, эксперт должен производить объективную оценку, иметь достаточно большой опыт и быть в курсе последних изменений на рынке. Подход к оценке должен быть в каждом случае индивидуальным.

Рассмотрим факторы, влияющие на стоимость земельного участка:

Физический фактор. Он оказывает большое влияние на городскую местность, так как именно там удаленность от центра города влияет на стоимость. Основное влияние оказывает учет окружающей обстановки, наличие различных построенных объектов, качество земли. Так в селе актуальным будет наличие плодородной земли, в то время как в городе этот фактор не будет помехой. Кроме того, будут влиять наличие промышленных предприятий, связанных с наличием постоянного повышенного шума и, возможно, загрязненности, которая сделает землю непригодной для покупки частными покупателями под застройку жилых домов, однако будет ценной для постройки дополнительных складов для хранения товара.

Экономический фактор. Он в основном зависит от экономического состояния региона, в котором находится участок земли, а также от наличия спроса на землю. Влияние могут оказывать затраты на разравнивание участка, завоз плодородной земли, либо уплотняющего слоя при наличии рыхлого грунта, затраты на государственные налоги, связанные с площадью земельного участка. Кроме того, на стоимость сильно будет влиять наличие коммуникаций на земельном участке, так как их проведение стоит значительных финансовых средств.

Политические и социальные факторы могут оказывать прямое воздействие на спрос. Политика может стимулировать освоение земельных участков в слаборазвитых регионах страны, путем снижения стоимости земли, а также обеспечением дополнительных благоприятных условий для собственников земли, например, снижением налогов на землю. Социальный фактор также оказывает влияние на качество оказания услуг, оказываемых населению, а также наличием социальных организаций, призванных помогать населению.

Ценообразующие факторы

- Плотность застройки;
- Обременения;
- Местоположение (локальное, относительно основных транспортных магистралей);
- Вид разрешенного использования (ВРИ);
- Менее значимые ценообразующие факторы на рынке земли:
- Вид права (собственность, переуступка прав аренды

Таблица 6. Анализ ценообразующих факторов

Ценообразующий фактор	Характеристика
Передаваемое право	Собственность
Финансовые условия и условия сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки Нетипичные условия: расчет неденежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки, необходимость быстрой продажи уменьшает цену сделки
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Скидка: до 15%*
Вид использования земельного участка	Является ценообразующим – самые дорогие участки под строительство торговых объектов
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная в период между наблюдаемыми ценами сделок и предложений
Местоположение	Связана с удаленностью от базового местоположения в районе **
Транспортная доступность	Выход границ участка к крупным автомагистралям
Наличие обременений (сервитуты, доля инвестора/муниципалитета и проч.)	Не зарегистрировано
Наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на	Наличие полных коммуникаций на 30% повышает цену по сравнению с необеспеченным земельным участком

Ценообразующий фактор	Характеристика
подключение инженерных коммуникаций	(расчетные данные) ***
Площадь земельного участка (эффект масштаба)	Является ценообразующим (расчетные данные) ****
Форма участка	Не является ценообразующим фактором для ВРИ оцениваемого объекта
Подъездные пути с твердым покрытием	Является ценообразующим *****
Рельеф участка	Не является ценообразующим фактором для ВРИ оцениваемого объекта
Почвенные условия и орошение	Является ценообразующим*****
Наличие зданий под снос	нет

** Справочника оценщика недвижимости-2020. Под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки». Часть №2.Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Нижний Новгород. Стр.104.Стр.196.*
*** Под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки». Часть №1.Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Нижний Новгород. Стр.306..*
**** Источник www.kupizemli.ru .*

6. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке и обоснование выбора используемых подходов (ФСО VI П.7 ПП.13)

6.1. Методологические основы применения подходов к оценке недвижимого имущества

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости применяются три классических подхода:

- Затратный подход;
- Доходный подход;
- Сравнительный подход.

В нижеследующих разделах дано краткое описание каждого из вышеупомянутых подходов.

Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход в наибольшей степени применим для стандартных объектов, рынок продаж которых хорошо развит.

В п.22 (д) ФСО № 7 приведен открытый перечень методов оценки в рамках сравнительного

подхода. 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. Здесь и далее приводятся названия методов в соответствии с тем, как они описаны в учебной литературе, в том числе и приведенной в перечне использованной литературы.

В рамках сравнительного подхода обычно используются метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов оценки, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Применительно к перечню, указанному в п.22(д) ФСО № 7, данные методы относятся к группе количественных методов оценки.

Доходный подход

Этот подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор *сегодня* приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости недвижимости обычно применяют один из двух методов:

- ***метод прямой капитализации***

В этом методе стоимость объекта недвижимости определяется путем деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

- ***метод анализа дисконтированных денежных потоков***

Техника данного метода подразумевает:

1. составление прогноза функционирования объекта в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
2. оценку стоимости будущей продажи (стоимости *реверсии*) в конце периода владения;
3. пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

Метод анализа дисконтированных потоков дает наилучшую возможность учесть тенденции изменения доходов и расходов в прогнозируемый период владения объектом недвижимости.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся рыночной ситуации.

Затратный подход

Расчет стоимости недвижимости затратным подходом основывается на принципе замещения, который гласит, что благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости дороже, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью.

Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом, в общем

случае может быть получена как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости прав на улучшения.

На достоверность результатов, полученных данным подходом, может в значительной степени повлиять неточность при определении стоимости строительства и накопленного износа. Этот факт может внести значительную погрешность в результаты расчета.

Обоснование выбора подходов и методов к оценке

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки (что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода).

На активно функционирующих рынках недвижимости акцент при определении рыночной стоимости делается на подход прямого сравнения продаж или на доходный подход. При этом затратный подход как бы отступает на второй план.

Оцениваемый жилой дом относится к рынку жилых домов Рынок жилых домов достаточно развит, информация по ценам предложения доступна. Рыночная стоимость объектов оценки определялась на основе сравнительного подхода.

Затраты на замещение жилого дома, физический износ и все виды устаревания жилого дома не могут быть определены без значительной доли погрешности по укрупненным расценкам стоимости строительства, поскольку рынок загородной недвижимости (домов и земельных участков) развит в достаточной мере, оценщик отказывается от затратного подхода при определении рыночной стоимости жилого дома. С другой стороны, для расчета рыночной стоимости бассейна, оценщик счел возможным применить затратный подход для оценки здания бассейна и хозблока

Сравнительный подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором покупаются и продаются аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Метод сравнения продаж является одним из методов сравнительного подхода и предполагает определение рыночной стоимости объекта оценки на основании сопоставления цен продаж или предложений аналогичных объектов. Экономические преимущества и недостатки оцениваемого объекта по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих корректировок. Так же вводятся корректировки, учитывающие качественные различия между оцениваемым объектом и его аналогами. Оцениваемый объект не является уникальным. Вторичный рынок аналогичных объектов существует и информация по ценам доступна, поэтому стоимость определялась на основе сравнительного подхода, в рамках которого было принято решение использовать метод сравнения продаж, как наиболее действенен для объектов оценки, по которым имеется достаточное количество достоверной рыночной информации. Для здания бассейна, рынок аналогичных объектов отсутствует, для этого объекта сравнительный подход не применялся.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

Рынок аренды подобных объектов активно развивается. Однако, в данном случае объекты оценки фактически представляют собой домовладение для проживания в черте населенного пункта. Учитывая местоположение и назначение рассматриваемого жилого дома,

вряд ли можно предположить, что может использоваться не как жилой дом, а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Рассматриваемый объект относится к доходоприносящей недвижимости условно, эти доходы незначительны, что является несоразмеримым с рыночной стоимостью, а значит, применение доходного подхода может привести к некорректному результату. Учитывая, что рассматриваемый жилой дом не имеет коммерческого назначения (приобретение с целью извлечения дохода), доходный подход к определению рыночной стоимости объекта недвижимости не применялся.

Таким образом, с учетом информации, которой владели оценщики, было принято решение об использовании одного подхода – **сравнительного подхода** для расчета стоимости жилого дома и затратный подход для здания бассейна.

6.2. Методологические основы применения подходов к оценке земельного участка

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости прав собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения); определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; 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.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен

предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей. К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений.

Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений. Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет рыночной стоимости единого объекта

недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений; расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий: расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени; расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду. Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения 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 земельного 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 от 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.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли, за вычетом арендных платежей, установленных договором аренды.

Выбор подходов к оценке и методов оценки в рамках подходов

На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением различных подходов. В нашем случае доходный подход не применялся, т.к. прогнозирование будущих доходов затруднительно. Результат расчетов по доходному подходу может привести к искажению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, т.к. при расчете пришлось бы вводить множество допущений в рамках расчета чистого операционного дохода, приходящегося на земельный участок. Метод предполагаемого использования, связанный с определением затрат улучшений, также потребует большого числа допущений, что в итоге снижает точность и достоверность расчетов. Доходный подход крайне чувствителен к малейшему изменению ключевых показателей. Выделение части дохода, приходящей на земельный участок, приводит к большим погрешностям. Рынок аренды земель ИЖС практически не развит. Допустимость отказа в данном случае связана также с тем, что оцениваемые земельные участки расположены в зоне деревни, а не коттеджной застройки. Поэтому возможность застройки оцениваемых участков в будущем не поддается прогнозированию с надлежащей степенью надежности. Обоснование отказа от затратного подхода Затратный подход при оценке земель используется только в части расчета затрат на строительство улучшений (построек) в рамках доходного подхода. Но так как в нашем случае доходный подход не применяется, то и необходимость в применении затратного подхода также отсутствует.

Степень развития рынка недвижимости на дату оценки, наличие достаточного объема информации по сделкам с сопоставимыми объектами для проведения достоверного сравнительного анализа, а также отсутствие у объекта оценки исключительных экономических выгод или каких-либо обременений, не отражающих общее состояние рынка, позволяют подход **сравнительного анализа продаж** рассматривать как достоверный.

6.3. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как *вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщиков на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. *Физическая возможность* – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.
3. *Финансовая целесообразность* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. *Максимальная продуктивность* – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков как свободных

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Законодательная разрешенность. Законодательно разрешенным является использование участка согласно правоустанавливающему документу.

Физическая осуществимость. Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участка и т.д.). Данная конфигурация оцениваемого участка позволяет сделать вывод, что на рассматриваемом земельном участке могут быть построены различные по назначению объекты, соответствующие требованиям действующих градостроительных нормативных документов (СНиП 2.07.01_89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Финансовая осуществимость. На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово осуществимые, при использовании по назначению.

Экономическая целесообразность. При анализе критерия экономической целесообразности, прежде всего следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого участка земли. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения участка земли влияет совокупность факторов — характеристика окружающего типа землепользования, транспортная доступность, удобство подъездов и т.п.

Оценщиками отмечены существенные для оцениваемого участка факторы:

-объектом оценки является : Недвижимое имущество, расположенное на земельном участке по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, ул. Ватутина, д. 7, а именно.

1. Жилой дом, 3-х этажный, назначение жилое, кадастровый номер 50:26:0160308:458, площадь 876,1 кв.м;
2. Прочие хозяйственные постройки.

-инфраструктура – населенный пункт,
-коммуникации- электричество, газ, водоснабжение (скважина), канализация центральная
- окружение — деревня, дачные построения, коттеджные поселки
-транспортная доступность – хорошая
-подъездные пути - есть;
- экологическое состояние — хорошее

По вышеизложенным факторам - наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых участков является ИЖС.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Таблица 7. Анализ НЭИ оцениваемого жилых домов

Критерии	**Возможные виды использования**
Физически возможные способы использования	Жилой дом
Правомочные способы использования	Жилой дом
Финансово осуществимые способы использования	Жилой дом
Максимально эффективный способ использования	Жилой дом

Вывод: таким образом, можно говорить о наилучшем и эффективном использовании домовладения исходя из целевого использования.

7. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж

7.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка.

Сравнительный подход — способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Основные этапы оценки при этом подходе

- Исследование рынка и выявление текущих (близких по времени к дате оценки) предложений продаж объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым Объектом.

- Сравнение оцениваемого Объекта и объектов-аналогов и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. Установление стоимости оцениваемого Объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

Методология

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).

Этапы оценки:

1. определяются аналогичные (близкие по характеристикам) земельные участки, рыночная стоимость которых известна;
2. определяются отличия аналогичных земельных участков от оцениваемого участка;
3. корректируется стоимость аналогичных земельных участков с учетом, проанализированных выше отличий;
4. оценивается рыночная стоимость оцениваемого участка на основе обобщения скорректированных цен на аналогичные земельные участки.

При этом основными анализируемыми характеристиками, влияющими на рыночную стоимость, являются: площадь и местоположение земельного участка; категория земель и вид разрешенного использования участка; установленные ограничения и обременения на участок; транспортная, энергетическая, коммунальная и социальная инфраструктура, градостроительные особенности и экология.

При отсутствии информации о ценах продаж подобных объектов сравнительный анализ допускается производить по ценам предложения с корректировкой на стоимость реальной сделки.

Метод наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

При продаже больших доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или не полна, поэтому в таких случаях методом сравнения продаж целесообразно определять диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому объекту на дату оценки, выполнялись корректировки продажной цены (цены предложения) объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

Принято выделять 5 основных элементов сравнения, которые анализируются в обязательном порядке:

- Права собственности на недвижимость,

- Условия финансирования,
- Условия и время продажи,
- Месторасположение,
- Физические характеристики.

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применялись количественные и качественные методики. *Описание аналогов и оцениваемого участка.*

***Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов*:**

- все объекты-аналоги свободны от застройки;
- все объекты аналоги расположены в районе объекта оценки;
- все объекты аналоги находятся в собственности;
- рыночная информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату оценки;
- все объекты-аналоги свободны от имущественных обременений;
- объекты-аналоги относятся к категории земли населенных пунктов;
- объекты-аналоги и оцениваемы объект по назначению идентичные;

Определение единицы сравнения

Принимая во внимание, что типичным для земельных участков удельным показателем является величина рыночной стоимости, отнесенная к единице площади, в дальнейших расчетах используется единица сравнения. Принимая во внимание, что оцениваемый участок имеет маленькую площадь в отличии от аналогов, для удобства расчета принята единица сравнения -рыночная стоимость объекта недвижимости в рублях за 1 кв.м. площади объекта.

Выбор элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

1.Состав и качество передаваемых прав на объект;

2.Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

3.Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;

4. Условия рынка (Период между датами сделок (предложений) и оценки);

5.Характеристики месторасположения объекта;

В том числе:

- Транспортная доступность
- Качество окружения (преимущественная застройка: промышленная зона, жилая застройка и т.д.)

6.Физические характеристики объекта;

В том числе:

- площадь объекта.
- рельеф

7. Категория, разрешенное использование

Экономические характеристики использования объекта (соответствие анализу НЭИ);

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- -в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4) которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату с последующим пересчетом стоимости;
- -во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (5-7), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (процентные корректировки складываются).

При выборе аналогов оценщиками были использованы и проанализированы интернет-ресурсы, такие, как:

https://www.cian.ru/kupit-zemelniy-uchastok/

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/prodam-ASgBAgICAUSWA9oQ

https://move.ru/moskva_zemelnie_uchastki/

https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__

Характер ценообразования больше зависит от реакции многочисленных участников рынка (покупателей, продавцов, девелоперов), то есть траектория изменения цен сохранится в среднем одинаковой, независимо от причин, породивших кризисные явления. В этом случае для прогнозирования можно использовать модели и методы статистического подобия, основанные на анализе прошлых кризисов, имевших место на данном рынке в более ранние периоды времени. Зависимость средней стоимости 1 кв.м недвижимости от дохода населения существует независимо от того, по какому субъекту и в какой период времени проводится анализ, что дает основания распространить результаты аналитического исследования на другие сегменты рынка недвижимости. Это характерно для всего рынка недвижимости в целом. Можно говорить о подобии в динамике цен по разным сегментам рынка.

Источник: Ааналитические исследования (Лейфер Л.А. Гришина М. Анализ и прогнозирование цен недвижимости (ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»)) (http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2009-1.pdf).

Скриншоты подобранных аналогов представлены в конце отчета.

Таблица 8. Аналоги

Объект	объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата		актуально	актуально	актуально	актуально
Состав передаваемых прав на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Расположение	Московская обл., р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, ул. Ватутина, уч-к 7	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Шевченко,	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Мишуткино деревня, ул. 1-я Солнечная	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Мартемьяново деревня, ул. 1-я Тихая, 17	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Новоглаголево деревня, ул. Верхняя Полевая
Основное ш. Расстояние от МКАД	29 км от МКАД по Киевскому шоссе,	30 км от МКАД по Киевскому шоссе,	35 км от МКАД по Киевскому шоссе,	30 км от МКАД по Киевскому шоссе,	39 км от МКАД по Киевскому шоссе,
Площадь, кв. м	4 974,0	3 200,0	2 700,0	2 100,0	8 300,0
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть
Инфраструктура	есть	есть	есть	есть	есть
Рельеф	средний	средний	средний	средний	средний
Наличие коммуникаций	электричество, вода, канализация, газ	электричество, вода, канализация, газ	электричество, вода, канализация, газ	электричество, вода, канализация, газ	электричество, вода, канализация, газ
Цена предложения, рублей		**32 000 000**	**24 300 000**	**21 000 000**	**83 000 000**
Источник		https://www.avito.ru/aprelevka/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._izhs_4651746921	https://www.cian.ru/sale/suburban/291688116/	https://www.cian.ru/sale/suburban/306925822/	https://www.cian.ru/sale/suburban/286521540/

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости земельного участка

ПАРАМЕТРЫ	ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ №1	АНАЛОГ №2	АНАЛОГ №3	АНАЛОГ №4
Стоимость предложения без НДС, руб./м2			32 000 000	24 300 000	21 000 000	83 000 000
Площадь земельного участка, кв.м.		4 974,0	3 200,0	2 700,0	2 100,0	8 300,0
Стоимость предложения с учетом корректировки на ЗУ, руб./м2			10 000	9 000	10 000	10 000
Обременения			отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 000	9 000	10 000	10 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0

ПАРАМЕТРЫ	ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ №1	АНАЛОГ №2	АНАЛОГ №3	АНАЛОГ №4
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	10 000	9 000	10 000	10 000
Наличие объектов капитального строительства		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	10 000	9 000	10 000	10 000
Оцениваемое право		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	10 000	9 000	10 000	10 000
Условия сделки		продажа	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
	руб.		-600	-540	-600	-600
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	9 400	8 460	9 400	9 400
Условия рынка (дата)		ноя.2024	ноя.2024	ноя.2024	ноя.2024	ноя.2024
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м**	-	9 400	8 460	9 400	9 400
Функциональное назначение земельного участка		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	9 400	8 460	9 400	9 400
Местоположение		29 км от МКАД по Киевскому шоссе,	30 км от МКАД по Киевскому шоссе,	35 км от МКАД по Киевскому шоссе,	30 км от МКАД по Киевскому шоссе,	39 км от МКАД по Киевскому шоссе,
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	9 400	8 460	9 400	9 400
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная	руб./кв.м	-	9 400	8 460	9 400	9 400

ПАРАМЕТРЫ	ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ №1	АНАЛОГ №2	АНАЛОГ №3	АНАЛОГ №4
стоимость						
Оцениваемая площадь объекта		4974	3200	2700	2100	8300
Корректировка	%	-	-4%	-5%	-7%	5%
	руб.		-376	-423	-658	470
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	9 024	8 037	8 742	9 870
Инженерные коммуникации		Электричество, канализация, водопровод, газоснабжение	Электричество, канализация, водопровод, газоснабжение	Электричество, канализация, водопровод, газоснабжение	Электричество, канализация, водопровод, газоснабжение	Электричество, канализация, водопровод, газоснабжение
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	9 024	8 037	8 742	9 870
Согласование результатов						
		Объект оценки	**Объект оценки**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**
Скорректированная стоимость	руб.		9 024	8 037	8 742	9 870
Скорректированная удельная цена	руб./кв.м		2,8	3,0	4,2	1,0
Валовая корректировка от цены продажи, без учета корректировки на торг	%		3,76%	4,70%	6,58%	24,44%
Показатель идентичности			96,24%	95,30%	93,42%	75,56%
Весовой коэффициент			0,27	0,26	0,26	0,21
Стоимость объекта	**руб./кв.м**	**8 454**				
Стоимость объекта	**руб**	**42 050 200,00**				

Т.к Второй земльный участок идентичный, расчет на производился

Внесение корректировок в цены аналогов.

1.**Корректировка на имущественные права**. Корректировка по данному параметру не применяется, для расчетов используется право собственности.

2.**Корректировка на финансовые условия**. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка равна нулю.

3.**Корректировка условия продаж**и. Условия продажи для всех объектов – аналогов и для оцениваемого объекта – свободная продажа, корректировка равна нулю.

4.**Корректировка на дату предложени**я. Поправка на дату не применялась, предложения актуальны.

5.**Корректировка на торг.** Отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. Размер корректировки рассчитан на основе Справочника СтатРиэлт, итоги II квартала 2024 года (опубликовано 11.07.2024 г.)

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2024 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	**0,93**	**0,94**	**0,93**	**0,92**
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,99	**0,95**	**0,96**	**0,95**	**0,94**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,99	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	**0,90**	**0,92**	**0,91**	**0,88**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,97	**0,87**	**0,91**	**0,88**	**0,84**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,63	0,92	**0,78**	**0,85**	**0,79**	**0,74**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,72	0,95	**0,88**	**0,92**	**0,89**	**0,86**

.

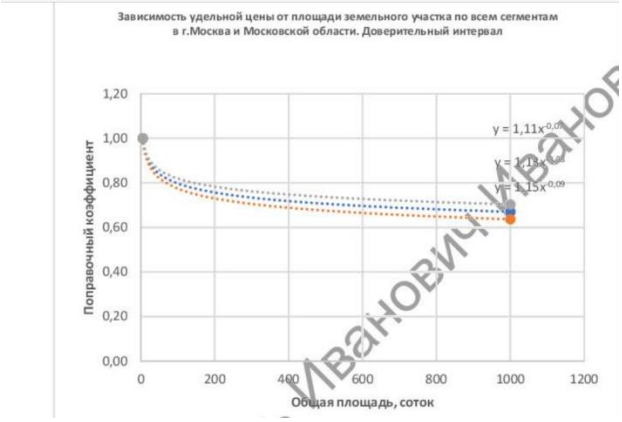
6.**Корректировка на местоположение**. Объект оценки и подобранные аналоги земель расположены в районе объекта оценки, и подобраны на расстоянии вблизи г. Апрелевка от МКАД в пределах 25-35 км. данная корректировка не применяется.

7.**Корректировка на разрешенное использование**. Категория и использование земель объекта оценки и объектов–аналогов одинаковая. Оцениваемый объекты имеет вариант разрешенного использования, соответствующий варианту разрешенного использования аналогов, корректировка равна нулю.

8.**Корректировка на подъездные пути**. Данная корректировка не применялась, учитывая наличие у оцениваемого объекта и аналогов подъездные пути.

9.**Корректировка на общую площадь**. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Таким образом, необходимо ввести корректировку к объектам-аналогам, чьи площади отличны от площади оцениваемого объекта.

Размер корректировки принят на основе Справочника оценщика недвижимости-2022. Под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки». Часть №2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Нижний Новгород. Стр.128,116



Таким образом, зависимость удельной цены от площади наиболее точно описывается следующей формулой:

C = 1,13* S-0,08, где

C – относительный показатель стоимости;

S – площадь, кв. м

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) \times 100\%$$, где:

$K_П$ – размер корректировки на площадь;

C_{OO} – относительный показатель стоимости в зависимости от площади для объекта оценки;

C_{OA} – относительный показатель стоимости в зависимости от площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировки, учитывающей общую площадь объекта, приведен в таблице ниже.

Таблица 10. Расчет корректировки на площадь.

Показатель	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Общая площадь, кв.м.	4974	3200	2700	2100	8300
Относительный показатель стоимости	1,316	1,366	1,386	1,416	1,259
Корректировка на общую площадь		-4%	-5%	-7%	5%

10.**Корректировка на наличие коммуникаций.** Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др. увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций. Корректировка не применялась

Окончательно рыночная стоимость оцениваемых объектов, согласно сравнительному подходу, рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчёт весовых коэффициентов проводился по формуле

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

где D - весовой коэффициент аналога;

Q - общее количество корректировок по всем аналогам / суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

q - количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n - количество аналогов, использованных при расчёте

Итоговая рыночная стоимость после проведения всех соответствующих для оцениваемо объектам корректировок(см. ценообразующие факторы)

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная по сравнительному подходу, составляет на дату оценки:

42 050 200 (Сорок два миллиона пятьдесят тысяч двести) рублей

7.2. Расчет рыночной стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Стоимость объекта оценки рассчитывается исходя из цены продажи аналогичных объектов.. Полученный результат сравнения корректируется исходя из существенные различия между сравниваемыми объектами.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были проведены следующие действия:

- сбор данных, фотографирование объекта оценки, изучение рынка недвижимости, отбор не менее пяти аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках объектов - аналогов, их местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой стоимости объекта оценки.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом существенных параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. Метод сравнения продаж базируется на трёх принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, приведённых к базовому удельному показателю, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за другой объект недвижимости, обладающий такими же свойствами. При оценке недвижимости методом сравнения продаж была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости. В нашем случае в качестве источников информации при создании такого рода информационной базы использовались данные о продаже ресурсов INTERNET, риэлтерских фирм и других открытых источников.

К элементам сравнения были отнесены следующие характеристики объекта оценки

1.Состав и качество передаваемых прав на объект;

2.Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

3.Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;

4. Условия рынка (Период между датами предложений и оценки);

5.Характеристики месторасположения объекта;

В том числе:

- Транспортная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к развязкам, удобство подъезда)
- Местоположение

6.Физические характеристики объекта;

В том числе:

- Площадь объекта.
- состояние объекта

Критерии отбора аналогов:

- функциональное назначение;
- место расположения ; наличие инфраструктуры (окружение).

Выбор единицы сравнения

В качестве объектов сравнения были использованы данные о предложениях на продажу объектов, сопоставимых с объектом оценки. В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади. Цена за 1 кв. м объектов жилой загородной недвижимости используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами объектов жилой загородной недвижимости для определения ценовых параметров того или иного объекта жилой загородной недвижимости. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м общей площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок. Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации (о реальных сделках и предложениях), аналитической информации и интервью с экспертами рынка жилой загородной недвижимости. Отсутствие репрезентативной базы по продажам объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, сказалось на точности проведения корректировок и, следовательно, на точности определения рыночной стоимости объекта. Это подтверждается и разбросом значений стоимости квадратного метра после проведения всех корректировок (в идеале они должны быть равны).

Поскольку оцениваемый объект является жилым домом, то оценщиком были выбраны в качестве объектов сравнения объекты домов для проживания, расположенные в районе объекта оценки. При выборе аналогов оценщиками были использованы и проанализированы интернет-ресурсы, такие, как:

https://www.cian.ru
https://www.avito.ru
https://move.ru
https://domclick.ru
https://dom.mirkvartir.ru

Таблица 11. Расчет стоимости объекта оценки

Наименование поправки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник			https://www.avito.ru/aprelevka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_650_m_na_uchastke_30_sot._4298874910	https://aprelevka.cian.ru/sale/suburban/297323782/	https://www.avito.ru/aprelevka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_7699_m_na_uchastke_17_sot._4409497284	https://aprelevka.cian.ru/sale/suburban/286810022/	https://www.avito.ru/aprelevka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_530_m_na_uchastke_15_sot._2289569732
Тип объекта		жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Адрес объектов		Московская обл., р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, ул. Ватутина, уч-к 7	Московская обл., Наро-Фоминский г.о., д. Хлопово, садовое товарищество Исток, 81	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Цветочная, 6	Московская обл., Наро-Фоминский г.о., д. Мартемьяново, Вишнёвая ул., 55	Московская область, Наро-Фоминский г.о., Апрелевка, Фрунзевец поселок, ул. Декабристов	Московская обл., Наро-Фоминский г.о., д. Афинеево
Расстояние от МКАД, км		29 км от МКАД по Киевскому шоссе,	30 км от МКАД по Киевскому шоссе,	27 км от МКАД по Киевскому шоссе,	29 км от МКАД по Киевскому шоссе,	29 км от МКАД по Киевскому шоссе,	26 км от МКАД по Киевскому шоссе,
Площадь дома	кв.м	876,1	650,0	575,0	769,9	800,0	530,0
Стоимость	руб.	-	69 000 000	55 000 000	71 700 000	82 500 000	48 000 000
Удельная стоимость	руб./кв.м	-	106 154	95 652	93 129	103 125	90 566
Площадь ЗУ		4 974	3 000	1 140	1 700	3 000	1 500
Стоимость ЗУ, руб.	руб.	-	25 362 000	9 637 560	14 371 800	25 362 000	12 681 000
Стоимость предложения с без стоимости ЗУ, руб.	руб.	-	43 638 000	45 362 440	57 328 200	57 138 000	35 319 000
Стоимость предложения с без стоимости ЗУ, руб./м²	руб/кв.м		67 135	78 891	74 462	71 423	66 640
Оцениваемое право		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	67 135	78 891	74 462	71 423	66 640
Обременения		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	67 135	78 891	74 462	71 423	66 640
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	67 135	78 891	74 462	71 423	66 640
Условия сделки		продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

Наименование поправки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка	%	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
	руб./кв.м		-6714	-7889	-7446	-7142	-6664
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	60 422	71 002	67 016	64 281	59 976
Условия рынка (дата)		ноя.2024	ноя.2024	ноя.2024	ноя.2024	ноя.2024	дек.2024
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	60 422	71 002	67 016	64 281	59 976
Местоположение		29 км от МКАД по Киевскому шоссе,	30 км от МКАД по Киевскому шоссе,	27 км от МКАД по Киевскому шоссе,	29 км от МКАД по Киевскому шоссе,	29 км от МКАД по Киевскому шоссе,	26 км от МКАД по Киевскому шоссе,
Корректировка	%	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	60 422	71 002	67 016	64 281	59 976
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	60 422	71 002	67 016	64 281	59 976
Оцениваемая площадь объекта	$м^2$	876,1	650,0	575,0	769,9	800,0	530,0
Корректировка	%	-	-4%	-5%	-1%	-1%	-6%
	руб./кв.м		-2417	-3550	-670	-643	-3599
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	58 005	67 452	66 346	63 638	56 377
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	58 005	67 452	66 346	63 638	56 377
Наличие ландшафтного дизайна		есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	58 005	67 452	66 346	63 638	56 377
Назначение помещений		жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое

Наименование поправки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	58 005	67 452	66 346	63 638	56 377
Инженерные коммуникации		электричество, водопровод, канализация, газ	электричество, водопровод, канализация, газ	электричество, водопровод, канализация, газ	электричество, водопровод, канализация, газ	электричество, водопровод, канализация, газ	электричество, водопровод, канализация, газ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	58 005	67 452	66 346	63 638	56 377
Состояние объектов		удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		58 005	59 358	58 384	56 001	49 612
Состояние отделки		отделка премиум	отделка премиум	отделка премиум	отделка премиум	отделка премиум	отделка премиум
Корректировка	руб./кв.м		1	1	1	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	58 005	59 358	58 384	56 001	49 612
Согласование результатов							
		Объект оценки	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**	**Аналог 5**
Скорректированная удельная цена	руб./кв.м		58 005	59 358	58 384	56 001	49 612
Валовая корректировка от цены продажи, без учета корректировки на торг	%		2,28%	3,71%	0,72%	0,62%	3,98%
Показатель идентичности	%		97,72%	96,29%	99,28%	99,38%	96,02%
Весовой коэффициент			0,249	0,245	0,253	0,253	0,246
Рыночная стоимость объекта недвижимости без ЗУ	**руб./кв.м**	**56 292**					
Рыночная стоимость недвижимости без ЗУ	**руб.**	**49 317 400**					

Внесение корректировок в цены аналогов.

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

Перед применением корректировок из стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) была вычтена стоимость земельного участка (Сзу).

Сзу – стоимость 1 кв. м земельного участка, определенная в разделе «Расчет стоимости земельного участка».

Сзу = 8 454 руб./кв. м

1.Корректировка на имущественные права. Объект оценки и все аналоги в собственности. Корректировка по данному параметру равна нулю.

2.Корректировка на финансовые условия. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка равна нулю.

3.Корректировка условия продажи. Условия продажи для всех объектов – аналогов и для оцениваемого объекта – свободная продажа, корректировка равна нулю.

4.Корректировка на дату предложения. Поправка на дату не применялась все подобранные аналоги актуальны. Корректировка рассчитана по индексу инфляции потребительских цен для аналога №4(дата предложения апрель). Источник: https://rosstat.gov.ru/statistics/price

5.Корректировка на торг. Отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Поправка на торг 8,3% учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 11.07.2024 г.)

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных[1], садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка** общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,87	0,96	**0,92**	0,95	0,93	0,91
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,83	0,97	**0,91**	0,94	0,92	0,90
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,79	0,96	**0,89**	0,93	0,90	0,87
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,72	0,93	**0,85**	0,90	0,86	0,82
5	Индивидуальный жилой дом или дача **первичного рынка** общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,89	0,97	**0,94**	0,96	0,94	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,85	0,95	**0,91**	0,94	0,92	0,89
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,76	0,93	**0,87**	0,91	0,87	0,84
8	**Садовый** (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,86	0,96	**0,92**	0,94	0,92	0,90
9	**Индивидуальный гараж** с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,84	0,94	**0,90**	0,93	0,91	0,88

01.07.2024

Примечания:

1. Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью,
- верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

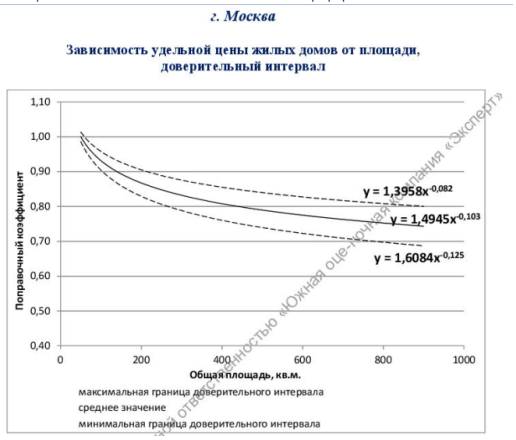
На основании Справочника СтатРиэлт, итоги II квартала 2024 года (опубликовано 11.07.2024 г.),

6.Корректировка на местоположение. Все подобранные аналоги, как и оцениваемый объект расположены в Наро-Фоминском районе, корректировка не применялась

7.Корректировка на тип дома. Не применялась. Объект оценки и аналоги жилые дома.

8.Корректировка на материал стен дома. Корректировка не применялась, все аналоги сопоставимы по данному параметру

9.Корректировка на общую площадь. Расчет величины корректировки на площадь (Обоснование приведено в разделе «Основные ценообразующие факторы»). Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большего помещения меньше, чем помещения меньшей площади.



Таким образом, зависимость удельной цены от площади наиболее точно описывается следующей формулой:

$C = 1{,}4945 * S^{-0{,}103}$, где

C – относительный показатель стоимости;

S – площадь, кв. м

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) \times 100\%$$, где:

$K_П$ – размер корректировки на площадь;

C_{OO} – относительный показатель стоимости в зависимости от площади для объекта оценки;

C_{OA} – относительный показатель стоимости в зависимости от площади для объекта-аналога.

Таблица 12. Расчет корректировки на площадь.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь кв.м.	876,1	650,0	575,0	769,9	800,0	530,0
Относительный показатель стоимости	1,34	1,39	1,41	1,36	1,36	1,43
Корректировка на общую площадь		-4%	-5%	-1%	-1%	-6%

На основании Справочника оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Полная версия. Нижний Новгород, 2024

10.Корректировка на наличие коммуникаций. Все объекты сопоставимы, корректировка не применялась

12.Корректировка на состояние отделки. Состояние отделки оцениваемого объекта и подобранных аналогов не отличается, корректировка не применялась.

7.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (бассейна с гаражом и хозблока) затратным подходом

7.3.1 Расчет стоимости затрат на замещение

Определение затрат на замещение объекта недвижимого имущества, расположенных на земельном участке.

Для определения затрат на замещение объектов был использован затратный подход.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, который означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Данный принцип исходит из возможности альтернативного выбора для покупателя, т.е. стоимость объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке идентичные/аналогичные замещающие объекты. Принцип замещения связан с установлением верхней границы стоимости объектов недвижимости, которая обусловлена затратами на строительство заменяющих улучшений в приемлемые сроки, т.е. разумный покупатель не будет платить за объект недвижимости больше стоимости незастроенного земельного участка и затрат на строительство на нем идентичных/аналогичных улучшений.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В данном отчете затраты на воспроизводство оценивалась через стоимость нового строительства оцениваемых зданий, при этом под ней понималась - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки на создание нового объекта идентичного оцениваемому по функциональным, конструктивным, эксплуатационным, потребительским и иным характеристикам, с учетом накопленного им износа и устареваний.

Формула для расчета стоимости воспроизводства в данном случае имеет следующий вид:

$$Ззамещ = Зсн – Ин,$$

где

Ззамещ - затраты на замещение оцениваемых улучшений;

Знс - затраты нового строительства;

Ин - накопленный износ оцениваемых улучшений.

Величина затрат замещения, чистый операционный доход от недвижимого имущества определяя как для зданий, так и сооружений и передаточных устройств, расположенных на земельном участке.

При определении затрат нового строительства (З нс) нами были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен (по сборникам «Жилые дома 2014 г.», фирмы «КО-ИНВЕСТ», «Общественные здания 2020 г.», фирмы «КО-ИНВЕСТ», ГСН укрупнённых нормативов цен строительства, издательства Минрегионразвитя 2014-2023г.) на единицу объема/площади, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен 2014-2024 г г.

Основная формула расчет для зданий и соорудений:

Знс = Оим х УСс х Кконстр х Кпрог х К пинв, где

Знс - затраты нового строительства оцениваемых улучшений;

Оим - объем оцениваемого помещения (здания), (м3);

УСс - базовый удельный стоимостной показатель

К костр-коэффициент отличий конструктивных элементов;

К прог - прогнозная величина изменения индекса цен на дату проведения оценки;

К Пинв - коэффициент прибыль инвестора (девелопера);

К прог - Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников оценщика (в нашем случае 01.01.2014 и 01.01.2020)

Показатель количества сравнительной единицы определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости, взятых из Технического паспорта.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (УС с) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих источниках:

При использовании справочников КО-ИНВЕСТ определяются затраты на замещение.

В качестве базисной стоимости единицы объема принимаются укрупненные показатели стоимости строительства.

Укрупненные показатели стоимости строительства зданий, сооружений и передаточных устройств сгруппированы в сборнике по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях народного хозяйства. Показатели содержат стоимость строительства 1 куб. м строительного объема зданий или других единицах измерения. Это зависит от назначения объекта, его конструкции, капитальности, благоустройства, размера.

В стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др., но не включен НДС.

Подбор здания-аналога производится следующим образом:

производится поиск отрасли и подотрасли, а также поиск здания-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому зданию;

в случае отсутствия подходящего здания-представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям-представителям других отраслей или о зданиях межотраслевого применения.

При оценке зданий и сооружений предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей принимается на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами зданий-аналогов.

Корректирующие показатели объединяются в две группы:

первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 куб. м объема здания (+ увеличение, - уменьшение);

вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Результаты учета корректировок справочной стоимости по зданиям-аналогам и расчета полной восстановительной стоимости оцениваемого здания сводятся в таблицу.

Поправки первой группы, выраженные в абсолютных показателях:

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (ΔСст), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$\Delta Сст = \alpha ст \times Сст, \text{ тыс. руб./м3 здания}$$

где,

αст – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен не пристроенного здания;

ΔСст – справочная стоимость стен.

Или:

$$\Delta C_{ст.} = \frac{S \times Ц_{ст}}{V}$$

где:

S – площадь отсутствующей стены кв. м,

Цст – справочная сметная стоимость стены определенной конструкции, тыс. руб. за 1 кв. м стены,

V – объем оцениваемого здания, куб. м.

Поправка на различия в высоте этажа (ΔCh) определяется по формуле:

$$\Delta Ch = (Цпер + Цпол + 0{,}6 \times Цкарк) \frac{h_a - h_0}{h_0} \text{ руб./ м3 здания,}$$

где,

Цпер , Цпол , Цкарк - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов зданий соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб./куб. м здания;

ha; h0 – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м. Средняя высота здания определяется как частное от деления строительного объема здания на общую площадь здания брутто.

Поправка на количество перегородок (ΔСпер) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемом объекте-аналоге

$$\Delta Спер = \frac{Ц_{пер} \times S_{пер}}{V_0} - C_{пер} \text{ руб./м3 здания,}$$

где,

Спер – справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом здании, руб./куб. м здания;

Цпер – удельный показатель стоимости 1 кв. м перегородки соответствующей конструкции, приведенный в справочнике;

Sпер – площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом здании, кв. м;

V0 - строительный объем оцениваемого здания.

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов.

Поправка на наличие фонарей производится с учетом показателей справочника.

Поправка на степень учета особо строительных и других видов работ (АСос) с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например, уменьшить величину справочной стоимости здания на величину стоимости особо строительных работ, если оценивается только здание.

В справочные таблицы показателей стоимости по зданиям наряду со стоимостью их элементов включены и показатели стоимости особо строительных работ (фундаментов под оборудование, приямков, каналов и других специальных работ, если оценивается здание производственного назначения). Стоимость этих видов работ согласно установленному порядку учитывается в балансовой стоимости оборудования и не должна входить в стоимость строительства здания. То есть, при определении стоимости зданий из расчета исключается стоимость особостроительных работ.

Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см2). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, умножается на коэффициенты, приведенные ниже в таблице:

Расчетное давление на основание, Мпа (кг/кв.см)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже в таблице:

Глубина заложения фундаментов, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах. При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведенных в справочнике.

В расчете стоимости строительства корректировки первой группы не вводились, т.к. объекты недвижимости являются отдельно стоящими зданиями, а в отношении прочих параметров существенных различий нет.

Поправки второй группы, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания:

Поправка на разницу между объемом оцениваемого здания (Vo) и объемом здания-аналога (Va) определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом. Величина корректировки рассчитывается по таблицам, которые находятся в справочниках.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием (Vo, So соответственно) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) определяется с помощью коэффициентов таблицы 1.5:

Таблица 1.5.

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,29 – 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

Регионально-климатические поправки определяются с помощью специального раздела справочника. Регионально-климатическая попроавка составляет 1.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$K_{сейс} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c}$,где

αj,αс – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-районе расположения оцениваемого объекта, определяемой по таблице:

Сейсмичность в баллах	а
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08

Корректировка на различие в сейсмичности не вводилась.

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводится соответствующая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. В качестве ориентира для назначения зонально-экономической поправки могут использоваться зональные коэффициенты уровня стоимости в рассматриваемом регионе по отдельным зонам, применявшимся до 1991 г.

Данные поправочные коэффициенты зависят от класса конструктивных систем здания и приводятся в приложениях к справочникам «Ко-Инвест». Для оцениваемых объектов данная поправка составляет 1.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (Ктерр-эк) к стоимости строительства рассчитывать по формуле:

Ктерр-эк = Крег-эк х Кзон-эк ,где

Крег-эк – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области

Кзон-эк – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе.

Коэффициент на зональное различие в расчеты не вводился.

В указанном справочнике предусмотрена следующая градация по конструктивным элементам зданий:

Основной материал ограждающих конструкций	**Основной материал несущих конструкций**	**Класс конструктивной системы**
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

Ниже приведено описание подобранных аналогов из справочника, расчет затрат нового строительства.

Таблица 13.Индекс перехода на дату оценки.

Период индексации	**Источник**	**Значение КС-1**	**Значение КС-1**
01.2014-01.2015 Московская область	КО-ИНВЕСТ, Выпуск 90, январь,2015 г., стр. 39	0,985	

Период индексации	Источник	Значение КС-1	Значение КС-1
01.2022-10.2022 Московская область	КО-ИНВЕСТ, Выпуск 121, октябрь, 2022 г., стр. 69		1,097
01.2015-10.2024 Московская область	КО-ИНВЕСТ, Прогноз индексов цен на СМР Выпуск 90, январь,2015 г., стр. 62, Выпуск 123, апрель,2023 г., стр. 94,	1,6168	
01.2020-01.2022 Московская область	КО-ИНВЕСТ, Прогноз индексов цен на СМР, Выпуск 112, октябрь, 2020 г., стр. 99, Выпуск 120, июль 2022 г., стр. 150,		1,1615
10.2022-10.2024 Московская область	КО-ИНВЕСТ, Прогноз индексов цен на СМР, Выпуск 123, апрель,2023 г., стр. 99, Выпуск 120, июль 2022 г., стр. 150,		1,1027
Региональный коэффициент, Московская область	КО-ИНВЕСТ, Средние региональные индексы. 123, апрель,2023 г., стр. 64	1,000	1
01.2020-03.2024 г.			**1,40502**
01.2014-03.2024 г.		**1,59255**	

Таблица 14. Расчет полной стоимости затрат на воспроизводство

Параметры	Значения	
Объект	***Здание басейна с гаражом, назначение нежилое***	***Хозблок 2-х этажный***
Год ввода		
Строительный объем, куб.м	**5829,6**	**717,6**
Общая площадь, кв м	728,7	138
Стоимость базовая аналога, руб./куб.м	**7 861,00**	**4310**
Источник информации о стоимости базовой аналога	СБОРНИК "Общественные здания" УПСС. Серия "Справочник оценщика".-М.:ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020 г., табл. ru03.07.000.0055.СТР.468	СБОРНИК "Жилые дома" УПСС. Серия "Справочник оценщика".-М.:ООО "КО-ИНВЕСТ", 2014 г., табл. Ж4.04.000.0077.СТР.518
Площадь аналога, куб.м.	до 25000	до 1000
Соотношение площади объекта/аналога	*0,233184*	*1*
Корректировка на отличия от оцениваемого объекта	***1,22***	***1***
Стоимость строительства здания, без учета НДС, руб.	55 908 312	3 092 856
Корректировка цены базового периода на цены на дату оценки	**1,4050**	**1,59255**
Стоимость нового здания, без НДС, руб.	***78 551 180***	***4 925 530***

.7.3.2. Расчет величины накопленного износа

Определение накопленного износа недвижимого имущества произведено по следующей методике.

Износ — это технико-экономическое понятие, отражающее, с одной стороны, снижение уровня потребительских свойств, а с другой стороны, соответствующее этим процессам снижение стоимости как объекта оценки (обесценение).

В зависимости от причин, вызвавших износ основного средства, различают три его вида: физический износ, функциональный износ (моральный износ), внешний экономический износ.

Расчет физического износа

Физический износ — потеря стоимости вследствие ухудшения работоспособности машины (объекта оценки), обусловленного естественным ее изнашиванием в процессе эксплуатации или длительного хранения.

Известны следующие методы определения степени физического износа основных средств при их оценке:

метод экспертизы физического состояния;

метод эффективного возраста (срока службы);

метод средневзвешенного хронологического возраста;

метод экспертно-аналитический;

метод ухудшения главного параметра.

Определения размера накопленного износа произведено с применением метода экспертно-аналитического.

При использовании метода экспертно-аналитического возраста используются данные, предоставленные в таблице ниже:

Физический износ	**Оценка технического состояния**	**Общая характеристика технического состояния**	**Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов**
1	2	3	4
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12 - 28
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятии или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Физический износ составил 30%

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание обычно вызвано несоответствием использованных материалов и конструкции здания современными стандартам. Такие недостатки могут быть устранимыми и неустранимыми.

Функциональное устаревание - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

недостатками, требующими добавления элементов;

недостатками, требующими замены или модернизации элементов;

«сверхулучшениями».

Учитывая текущее физическое состояние объекта оценки, можно утверждать об отсутствие функционального устаревания.

Расчет внешнего устаревания

Внешнее устаревание определяется как снижение функциональной пригодности имущества, вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть

вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале), или состояние рынка.

Внешний (экономический) износ – это потеря стоимости в результате изменения внешних по отношению к объекту недвижимости факторов (например, изменение законодательства, экономической ситуации, изменение ландшафта и т.д.).

При наличии улучшений на земельном участке перечисленные выше виды износа всегда относятся к улучшениям.

Учитывая конкретные особенности местоположения объекта оценки, его окружение, функциональное назначение строений и т.п. - внешний и функциональный износ с точки зрения перечисленных выше определений нами не выявлен и равен 0%.

Поскольку объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценивания, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ – Инакоп, рассчитываемый по формуле:

$$Инакоп = 1 - (1-Ифиз)\times(1-Ифун)\times(1-Ивн),$$

где

Инакоп –общий накопленный износ;

Ифиз – физический износ;

Ифун – функциональное устаревание;

Ивн – экономическое устаревание.

Таким образом, накопленный износ объекта равен по величине физическому износу.

Результаты оценки затрат замещения представлены в таблицах ниже.

Расчет Затрат замещения с учетом износа для зданий приведен в таблице ниже

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Затраты на воспроизводство, руб.	Накопл. Износ и устаревания %	Рыночная стоимость зданий, руб.
Двухэтажное здание бассейна с гаражом, литера г7,г8, г9, общей площадью 728,7 кв. м	78 551 180	30%	54 985 800
Двухэтажный хоз.блок, литера г3, г10, г11, общей площадью 138,0 кв. м	4 925 530	30%	3 447 900

7.4. Согласование результатов. ФСО1 п.п.23г,25-27, ФСО3 п.8к, ФСО7 п.п.26-30

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Обосновываемое количественное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество исходной информации, подкрепляющих каждый примененный метод, точность используемого метода и ряд других. Учитывая цель и задачи оценки, а также факт отказа от использования затратного и доходного подходов в рамках данного отчета, оценщики считают возможным, присвоить результатам, полученным в рамках перечисленных подходов весовые коэффициенты, приведенные в таблице.

Следуя данным рекомендациям, мы определили следующее распределение весовых коэффициентов, отражающих вклад каждого подхода в определение итоговой стоимости:

Таблица 16. Согласование для жилого дома

Затратный подход	0%	Не значимый
Доходный подход	0%	Не значимый
Сравнительный подход	100%	Значимый

Таблица 17. Согласование для хоз. построек

Затратный подход	100%	Значимый
Доходный подход	0%	Не значимый
Сравнительный подход	0%	Не значимый

Таблица 18. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование показателя	Рыночная стоимость имущества, руб.
Жилой дом, 3-х этажный, назначение жилое, кадастровый номер 50:26:0160308:458, площадь 876,1 кв.м,	49 317 400
Двухэтажное здание бассейна с гаражом, литера г7,г8, г9, общей площадью 728,7 кв. м	54 985 800
Двухэтажный хоз.блок, литера г3, г10, г11, общей площадью 138,0 кв. м	3 447 900
Земельный участок для ИЖС, кадастровый номер 50:26:0160308:94, категория: земли населенных пунктов, общей площадью 4 974 кв. м	42 050 200
ИТОГО	**100 483 900**

8. Итоговая величина стоимости

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного на земельном участке ,по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, г. Апрелевка, ул. Ватутина, д. 7., по состоянию на 30.07.2024 г., с учетом округления, составила:

100 483 900 (Сто миллионов четыреста восемьдесят три тысячи девятьсот) рублей, в том числе:

Рыночная стоимость земельного участка для ИЖС, кадастровый номер 50:26:0160308:94 составляет

42 050 200 (Сорок два миллиона пятьдесят тысяч двести) рублей

В конце оценщик хочет сделать замечание, что сделанный нами вывод о величине рыночной стоимости для рассматриваемого объекта недвижимого имущества основан на предположениях, при которых рассматриваемый объект оценки может перейти из рук в руки по цене, равной указанной выше стоимости. Однако необходимо принять во внимание, что величина стоимости, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной величины, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, осуществленной на других условиях договора, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины рыночной стоимости. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения этой величины.

Генеральный директор
ООО «ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК ПЛЮС» С.А Кругляков

Оценщик О.В. Крамаренко

23.11.2024 г

9. Сертификат качества оценки и сведения о независимости (ФЗ-135 СТ. 11)

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает следующее:

- Все факты, изложенные в настоящем отчёте, оценщиком проверены;
- Приведённые анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми оценщиком Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограниченных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщики не отвечают за точность и полноту заводских (проектных) данных;
- Образование подписавшего Отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.
- Аналитические исследования, выводы и заключения, а также настоящий отчет выполнены в соответствии с требованиями, изложенными в следующих документах: Исполнитель осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции от 02.07.2021, далее ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022.Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022 Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, вступивший в силу с 25.09.2014

Оценщик О.В. Крамаренко

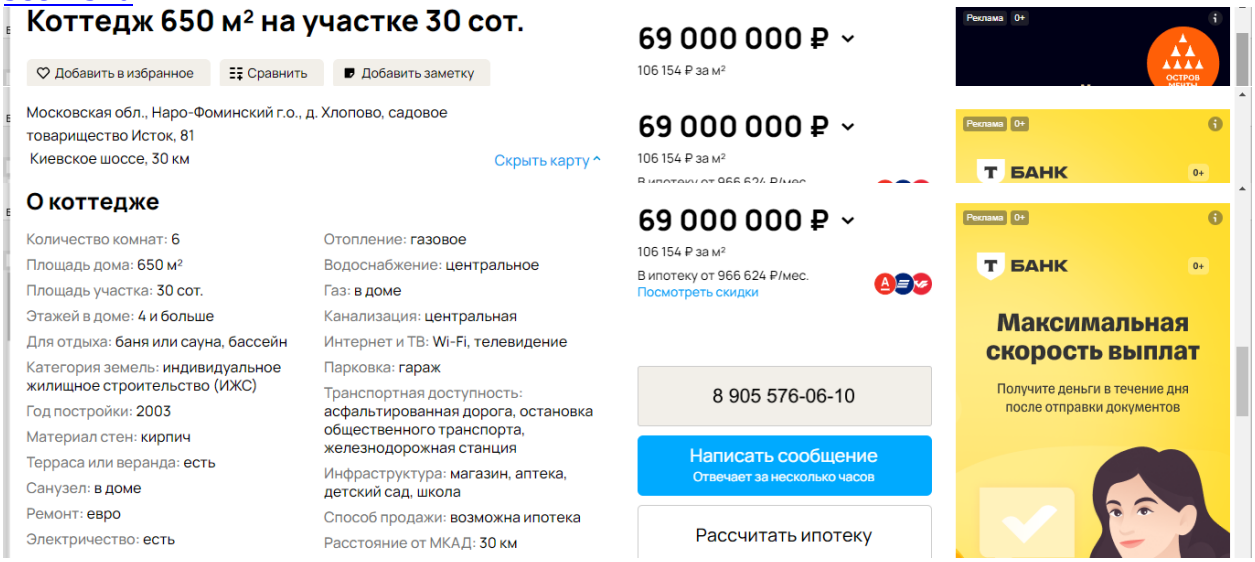
10. Перечень использованных при проведении оценки данных

1. Гражданский кодекс РФ, части I и II.
2. Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022
4. Федеральный стандарт оценки Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022.
8. «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022,
9. Международные Стандарты Оценки МСО-2011;
10. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков».
11. Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;
12. Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.;
13. Иванова Е.Н., Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – М: КРОНУС, 2008, стр. 163.
14. Григорьев В. В. "Оценка и переоценка основных фондов", г. Москва, Инфра-М, 1997 г.;
15. Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.;
16. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
17. Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. "Финансы и статистика", 2007.
18. Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. "Маросейка", 2009.
19. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. "КноРус", 2008.

11. Приложения.

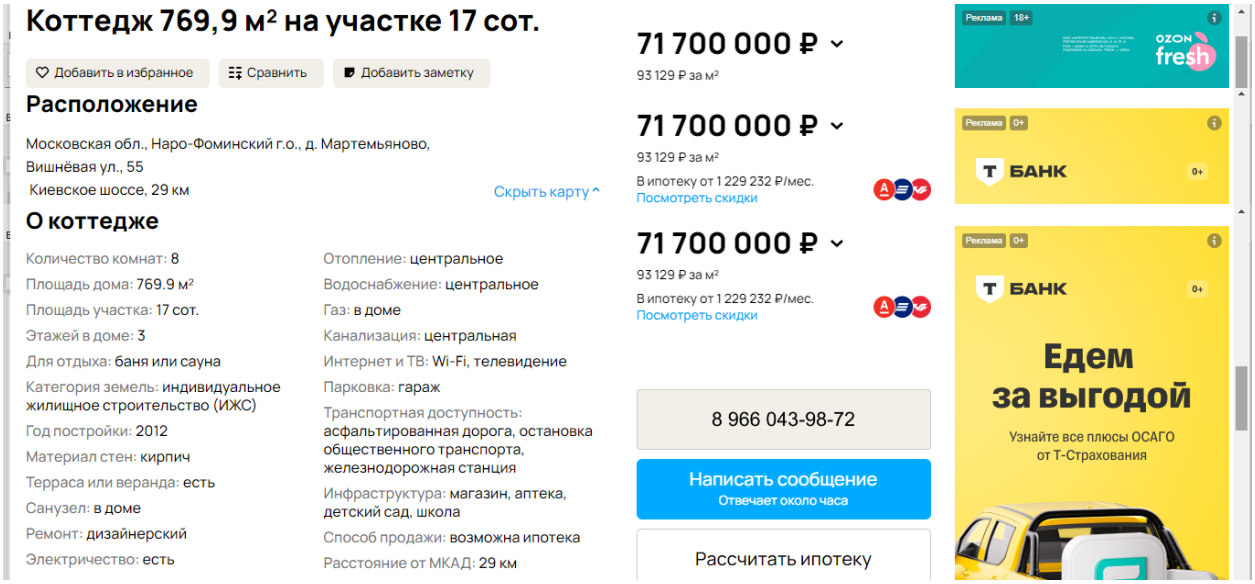
Аналоги для жилого дома

https://www.avito.ru/aprelevka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_650_m_na_uchastke_30_sot._4298874910



https://aprelevka.cian.ru/sale/suburban/297323782/

https://www.avito.ru/aprelevka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_7699_m_na_uchastke_17_sot._4409497284



Коттедж 769,9 м² на участке 17 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Расположение

Московская обл., Наро-Фоминский г.о., д. Мартемьяново, Вишнёвая ул., 55

Киевское шоссе, 29 км

Скрыть карту

О коттедже

Количество комнат: 8
Площадь дома: 769.9 м²
Площадь участка: 17 сот.
Этажей в доме: 3
Для отдыха: баня или сауна
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 2012
Материал стен: кирпич
Терраса или веранда: есть
Санузел: в доме
Ремонт: дизайнерский
Электричество: есть

Отопление: центральное
Водоснабжение: центральное
Газ: в доме
Канализация: центральная
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: гараж
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние от МКАД: 29 км

71 700 000 ₽
93 129 ₽ за м²

71 700 000 ₽
93 129 ₽ за м²
В ипотеку от 1 229 232 ₽/мес.
Посмотреть скидки

71 700 000 ₽
93 129 ₽ за м²
В ипотеку от 1 229 232 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 966 043-98-72

Написать сообщение
Отвечает около часа

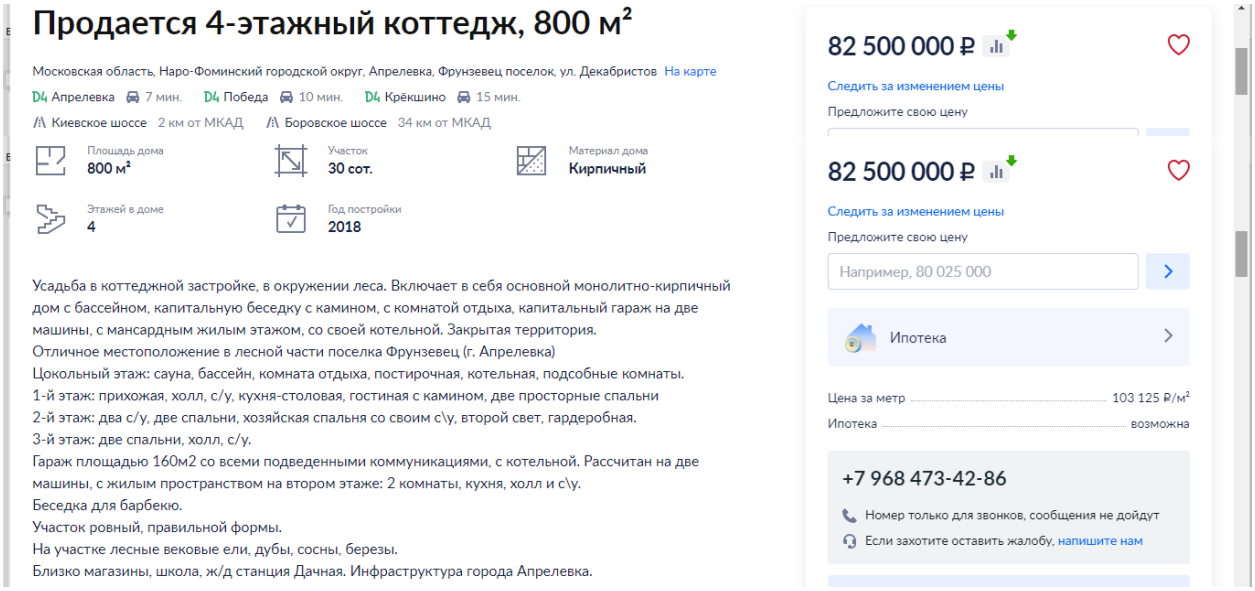
Рассчитать ипотеку

Реклама 18+ OZON fresh

Реклама 0+ Т БАНК 0+

Реклама 0+ Т БАНК 0+
Едем за выгодой
Узнайте все плюсы ОСАГО от Т-Страхования

https://aprelevka.cian.ru/sale/suburban/286810022/



Продается 4-этажный коттедж, 800 м²

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, Фрунзевец поселок, ул. Декабристов На карте

Апрелевка 7 мин. | Победа 10 мин. | Крёкшино 15 мин.

Киевское шоссе 2 км от МКАД | Боровское шоссе 34 км от МКАД

Площадь дома 800 м² | Участок 30 сот. | Материал дома Кирпичный

Этажей в доме 4 | Год постройки 2018

Усадьба в коттеджной застройке, в окружении леса. Включает в себя основной монолитно-кирпичный дом с бассейном, капитальную беседку с камином, с комнатой отдыха, капитальный гараж на две машины, с мансардным жилым этажом, со своей котельной. Закрытая территория.
Отличное местоположение в лесной части поселка Фрунзевец (г. Апрелевка)
Цокольный этаж: сауна, бассейн, комната отдыха, постирочная, котельная, подсобные комнаты.
1-й этаж: прихожая, холл, с/у, кухня-столовая, гостиная с камином, две просторные спальни
2-й этаж: два с/у, две спальни, хозяйская спальня со своим с\у, второй свет, гардеробная.
3-й этаж: две спальни, холл, с/у.
Гараж площадью 160м2 со всеми подведенными коммуникациями, с котельной. Рассчитан на две машины, с жилым пространством на втором этаже: 2 комнаты, кухня, холл и с\у.
Беседка для барбекю.
Участок ровный, правильной формы.
На участке лесные вековые ели, дубы, сосны, березы.
Близко магазины, школа, ж/д станция Дачная. Инфраструктура города Апрелевка.

82 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

82 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 80 025 000

Ипотека

Цена за метр 103 125 ₽/м²

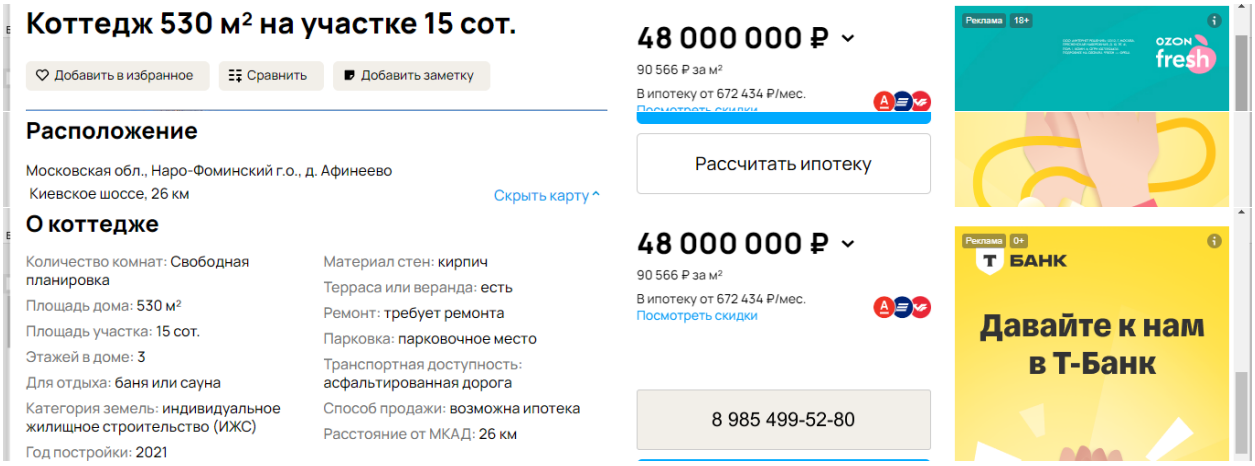
Ипотека возможна

+7 968 473-42-86

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

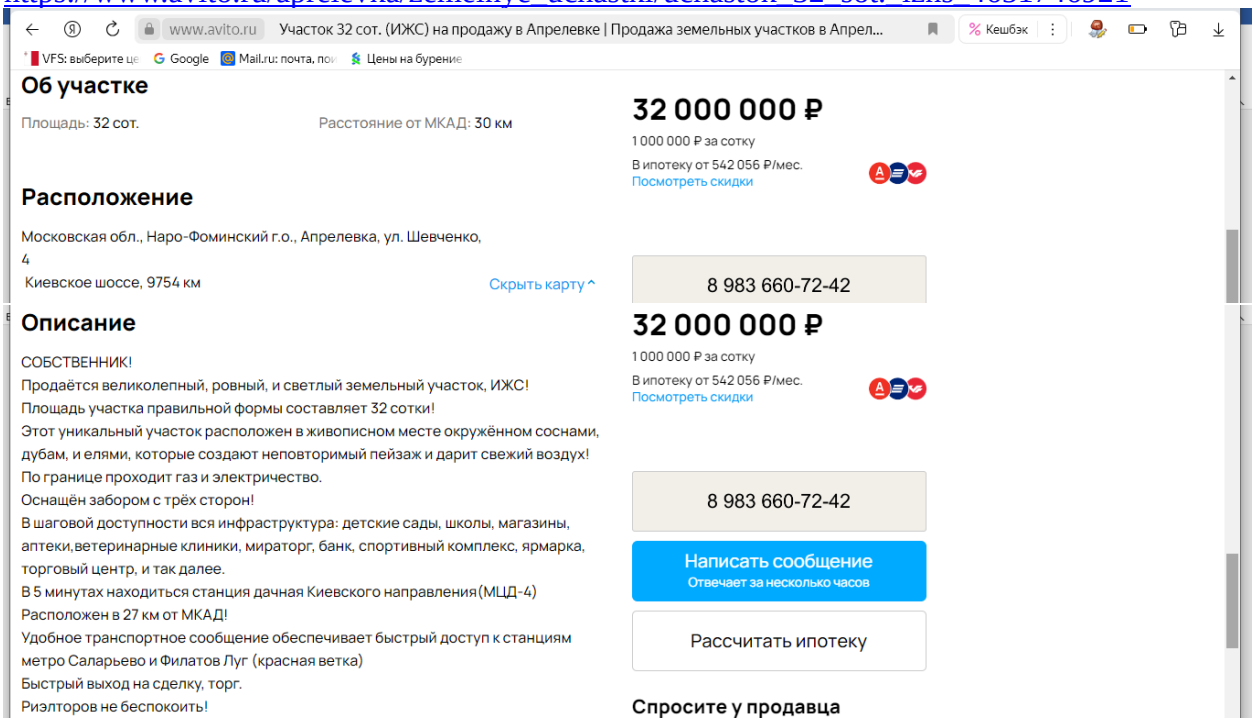
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

https://www.avito.ru/aprelevka/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_530_m_na_uchastke_15_sot._2289569732

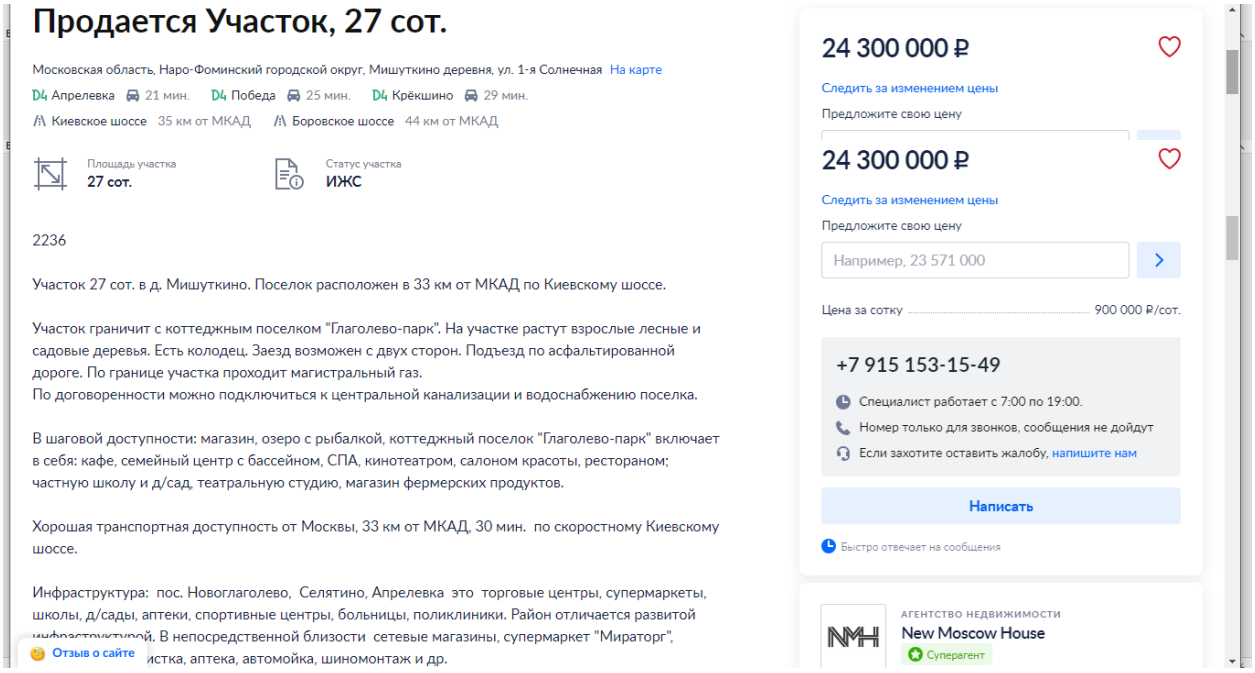


Аналоги для земельного участка

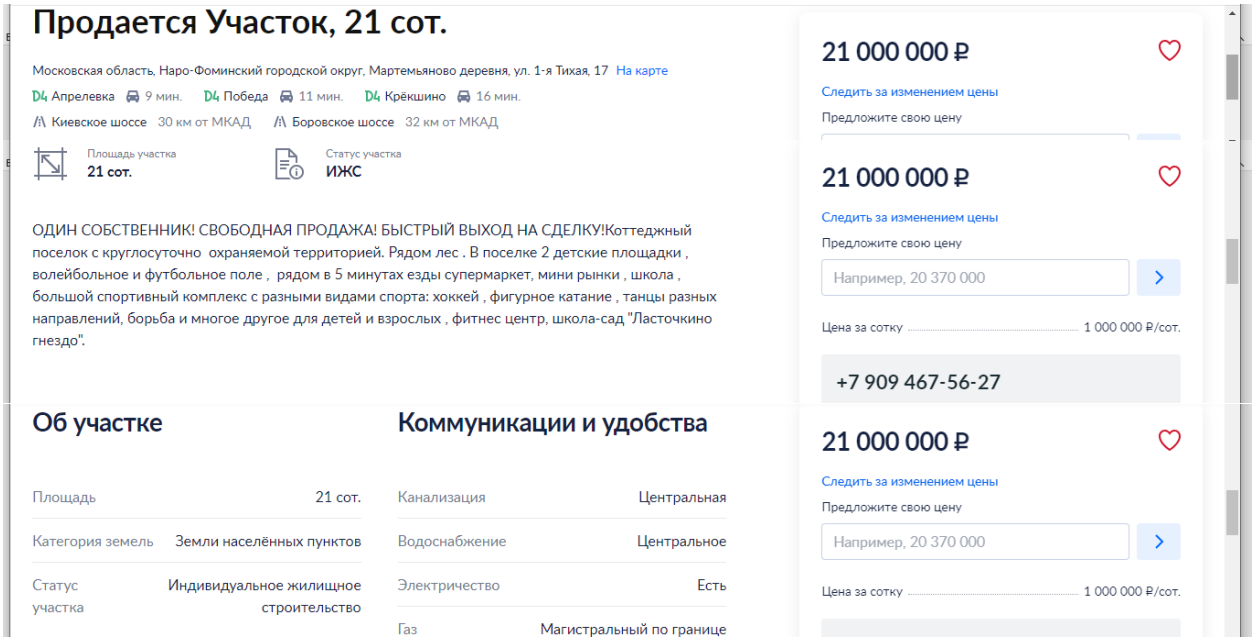
https://www.avito.ru/aprelevka/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._izhs_4651746921



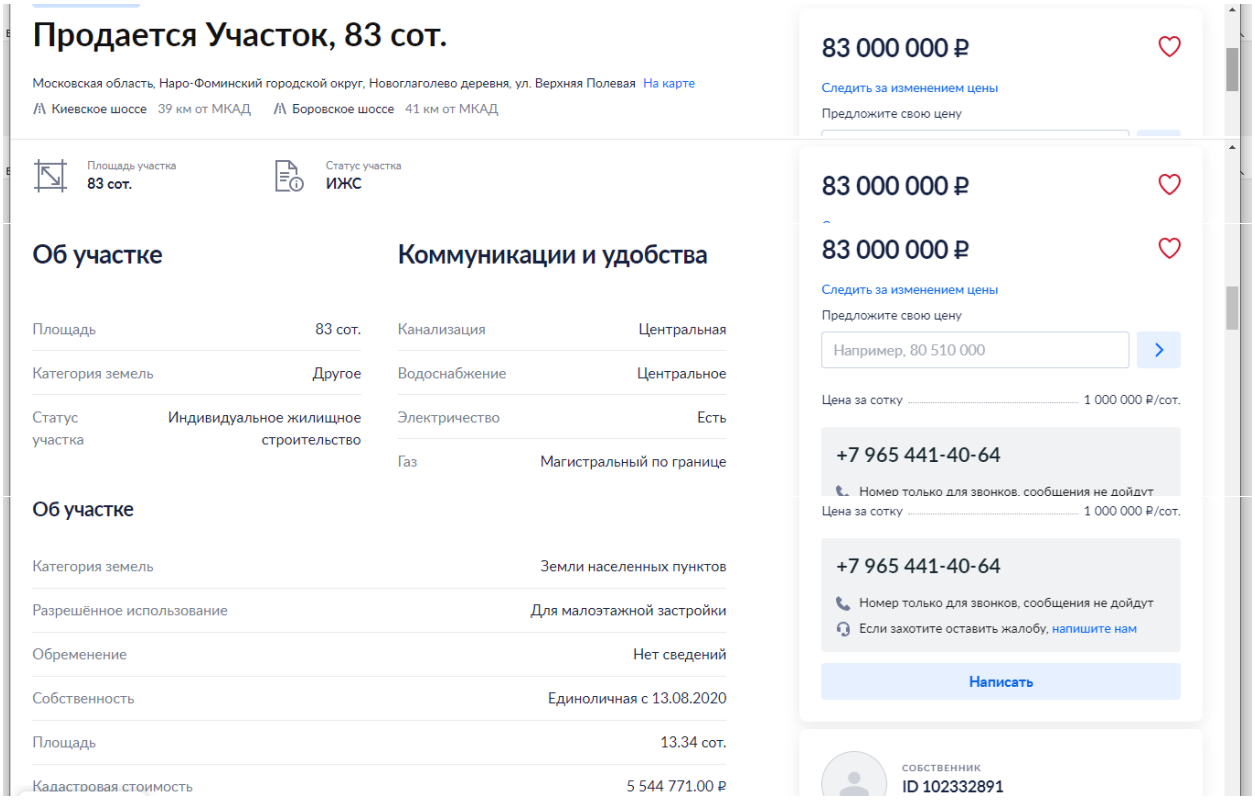
https://www.cian.ru/sale/suburban/291688116/



https://www.cian.ru/sale/suburban/306925822/



https://www.cian.ru/sale/suburban/286521540/



12. Документы Оценщика

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Крамаренко Оксана Валентиновна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 504103023995

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

06 июня 2008 года, регистрационный № 004558

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0001391

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

А4792

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041606-1 « 18 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Крамаренко Оксане Валентиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июля 20 24 г. № 361

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 18 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 364

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 653043

Настоящий диплом выдан Крамаренко (фамилия, имя, отчество)
Оксане Валентиновне

в том, что он(а) с 9 "февраля 2004 по 25 "июня 2004 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московской (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
государственной технологической академии

по программе "Оценка стоимости (наименование программы дополнительного профессионального образования)
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 июня 2004 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Крамаренко (фамилия, имя, отчество)
Оксаны Валентиновны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки (наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)

М. П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2004

МПФ Госнака. 1996.

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 004558 от «19» июня 2023 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахощики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 /0325R/776/0000001/23 – 004558 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Крамаренко Оксана Валентиновна** Паспортные данные: Сер. 4608 №538420 выдан Отделением УФМС России по Московской обл. в гор. Реутове (код подразделения - 500-010) 31.03.2009 Адрес регистрации: 143965, Московская область, г. Реутов, ул. Октября, д. 3, кв./оф. 41
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострахощик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахощик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахощиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахощика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. **С «01» июля 2023 года по «31» декабря 2024 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахощиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):	8.1 Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.** 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Крамаренко Оксана Валентиновна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Сострахощиков:

Вэньшова Е.В.
Начальник Отдела сопровождения бизнеса
СПАО «Ингосстрах»

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 015

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Крамаренко Оксане Валентиновне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „11" января 2010 г. по „05" февраля 2010 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО „Московская финансово-промышленная академия"
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценочная деятельность"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)

М. П.

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2010

Гознак, МНФ, Москва, 2009.

13. Документы Заказчика

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

09.06.2023г. № КУВИ-001/2023-134721658

На основании запроса от 09.06.2023, поступившего на рассмотрение 09.06.2023, сообщаем, что правообладателю Исмаилов Сархан Тельманович; дата рождения: 20.01.1985; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 45 18 № 056458 от 20.01.1985 выдан: Отделом УФМС России по г. Москве в району Дрогомилово; адрес места жительства или места пребывания: Москва, пр-кт. Кутузовский, д. 45, кв. 132., в период с 11.10.2011 по 11.10.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0160308:458
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Московская область, р-н. Наро-Фоминский, г. Апрелевка, ул. Ватутина, д. 7
		Площадь:	876.1
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.10.2005
		номер государственной регистрации:	50-50-77/016/2005-211
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка с жилым домом, выдан 26.09.2005
		дата государственной регистрации прекращения права:	23.04.2018
	5.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:26:0160308:94
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под жилую застройку Индивидуальную
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-Наро-Фоминский, г. Апрелевка, ул. Ватутина, уч к 7.
		Площадь:	4974
	7.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.10.2005
		номер государственной регистрации:	50-50-77/016/2005-210
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка с жилым домом, выдан 26.09.2005
		дата государственной регистрации прекращения права:	23.04.2018
	7.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 3094B7074B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023