



Ассоциация независимой оценки

ОТЧЕТ

Об оценке объекта оценки – объектов недвижимости:

- Жилого дома, общей площадью 963,8 кв.м., кадастровый номер №50:09:0070416:1450, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д. Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1;
- Жилого дома, общей площадью 156,7 кв.м., кадастровый номер 50:09:0070416:1455, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д. Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1;
- Земельного участка, общей площадью 2142 кв.м., кадастровый номер 50:09:0070416:90, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, деревня Благовещенка, улица Весенняя, земельный участок 1

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки» (ИНН 3664057994, КПП 366401001)

Заказчик: Гр. РФ Борисова Ольга Артуровна, паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 10 №553273, выдан 22.04.2010, Отделением по району Ясенево ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО, код подразделения 770-125. Зарегистрирован по адресу: г. Москва б-р Литовский, д. 9/7, кв. 211

Дата составления Отчета: 08 ноября 2023 года

Дата оценки: 07 ноября 2023 года

Номер Отчета: 50/жн-11-2023

Основание для проведения оценки: Договор № 50/жн-11-2023 от 03 ноября 2023 года

г. Воронеж 2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

Информация об итоговой стоимости объекта оценки	4
Раздел 1 Информация, содержащаяся в задании на оценку	6
Раздел 2 Сведения о заказчике оценки; об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку; о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор	9
2.1 Сведения о заказчике	9
2.2 Сведения об оценщике	9
2.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	9
2.4 Сведения о независимости оценщика и юридического лица	10
Раздел 3 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	11
Раздел 4 Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки и методические рекомендации по оценке	12
4.1. Информация о применяемых стандартах оценки	12
Раздел 5 Точное описание объекта оценки	14
5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.	14
5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки	14
Раздел 6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки.	19
6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	19
6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)	21
6.3. Ограничения оценки	21
Раздел 7 Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	22
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	22
1) Анализ внешних факторов, в том числе общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	22
2) Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	33
7.2. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки.	36
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	38
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественных и качественных характеристиках данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости:	40
1) Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	40
2) Информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.	44
3) Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.	45
4) Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение	47
5) Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	48
7.5. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов.	48
7.6. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки.	53
7.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта:	55
Раздел 8 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	57

8.1. Основные этапы процесса оценки.....	57
8.2. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке.....	57
1) Затратный подход	57
2) Доходный подход	58
3) Сравнительный подход	58
Раздел 9 Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.....	89
Раздел 10 Используемая литература и источники информации	91
Приложения к отчету	92



Ассоциация независимой оценки

394006, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56
ОГРН 1043600029065 дата регистрации 19.04.2004 г., ИНН 3664057994, КПП 366401001

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Дата составления отчета и его порядковый номер	08 ноября 2023 года	№ 50/жн-11-2023
Дата проведения оценки объекта оценки (дата определения стоимости объекта)	07 ноября 2023 года	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор	№ 50/жн-11-2023
	от	03 ноября 2023 года
Цели и задачи проведения оценки объекта оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с заданием на оценку, с учетом предполагаемого использования результата оценки – для информирования Заказчика о рыночной стоимости оцениваемого имущества	
Точное описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой недвижимое имущество: – - Жилой дом, общей площадью 963,8 кв.м., с кадастровым номером, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д. Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1; - Жилой дом, общей площадью 156,7 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0070416:1455, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д. Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1; - Земельный участок, общей площадью 2142 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0070416:90, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, деревня Благовещенка, улица Весенняя, земельный участок 1 Сведения об идентификации и технических характеристиках объекта оценки см. в соответствующих разделах Отчета.	
Вид разрешенного использования объекта оценки	В соответствии с назначением (домовладение)	
Реквизиты юридического лица (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	По состоянию на дату оценки принадлежит физ. лицу – Гр. РФ Борисовой Ольги Артуровне, паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 10 №553273, выдан 22.04.2010, Отделением по району Ясенево ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО, код подразделения 770-125. Зарегистрирован по адресу: г. Москва б-р Литовский, д. 9/7, кв. 211	

Вид стоимости, определенный в настоящем Отчете	Рыночная	
Итоговая величина стоимости объекта оценки – без учета НДС, руб. (не облагаются), в том числе:	120 170 668	Сто двадцать миллионов сто семьдесят тысяч шестьсот шестьдесят восемь рублей ноль копеек
<i>Жилой дом общей, площадью 963,8 кв.м., кадастровый номер №50:09:0070416:1450</i>	<i>92 301 198</i>	<i>Девяносто два миллиона триста одна тысяча сто девяносто восемь рублей ноль копеек</i>
<i>Жилой дом, общей, площадью 156,7 кв.м., кадастровый номер 50:09:0070416:1455</i>	<i>16 805 762</i>	<i>Шестнадцать миллионов восемьсот пять тысяч семьсот шестьдесят два рубля ноль копеек</i>
<i>Земельный участок, кадастровый номер 50:09:0070416:90, общей, площадью 2142 кв.м.</i>	<i>11 063 708</i>	<i>Одиннадцать миллионов шестьдесят три тысячи семьсот восемь рублей ноль копеек</i>

Директор ООО «Ассоциация независимой оценки» _____ /Жаркова О.Б./

Оценщик _____ /Кислов Ю.В./

РАЗДЕЛ 1 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

№ п\п	Наименование информации	Содержание информации
1	Объект оценки - ОКС	
1.1	Наименование	Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – жилой дом
1.2	Кадастровый номер:	50:09:0070416:1450
1.3	Общая площадь (строительный объем)	963,8 кв.м.
1.4	Место расположения	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д.Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1
1.5	Права на объект оценки	Собственность 50:09:0070416:1450-50/416/2023-17, от 05.10.2023
1.6	Правообладатель	Гр. РФ Борисова Ольга Артуровна
1.7	Обременения	Не зарегистрировано
2	Объект оценки - ОКС	
2.1	Наименование	Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – жилой дом
2.2	Кадастровый номер:	50:09:0070416:1455
2.3	Общая площадь (строительный объем)	156,7 кв.м.
2.4	Место расположения	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д. Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1
2.5	Права на объект оценки	Собственность 50:09:0070416:1455-50/416/2023-17, от 05.10.2023
2.6	Правообладатель	Гр. РФ Борисова Ольга Артуровна
2.7	Обременения	Не зарегистрировано
3	Объект оценки – земельный участок	
3.1	Наименование	Объект оценки представляет собой недвижимое имущество - земельный участок
3.2	Кадастровый номер:	50:09:0070416:90
3.3	Общая площадь (строительный объем)	2142
3.4	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
3.5	Вид разрешенного использования	Для дачного строительства
3.6	Место расположения	Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, деревня Благовещенка, улица Весенняя, земельный участок 1
3.7	Права на объект оценки	Собственность 50:09:0070416:90-50/416/2023-17, от 05.10.2023
3.8	Правообладатель	Гр. РФ Борисова Ольга Артуровна
3.9	Обременения	Не зарегистрировано
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результаты оценки предполагается использовать для информирования Заказчика о рыночной стоимости оцениваемого имущества.
4	Указание на соответствие ФЗ-135	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
5	Вид стоимости	Рыночная стоимость
6	Предпосылки стоимости	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

№ п\п	Наименование информации	Содержание информация
		способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. Согласно пункту II (ФСО II).
7	Дата оценки	07 ноября 2023 г.
8	Специальные допущения	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное
9	Иные существенные допущения	Иные существенные допущения отсутствуют
10	Ограничение оценки	Осмотр объекта оценки Оценщиком не производился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Оценка произведена с учетом предоставленных фотоматериалов, технического состояния, соответствующего на дату оценки, сроку эксплуатации объекта в нормальных условиях, а также на основании данных, предоставленных Заказчиком. Ограничения в отношении источников информации и объема исследования не выявлены.
10	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
11	Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном и электронном носителе.
12	Иная информация, предусмотренная ФСО	Отчет об оценке объекта недвижимости содержит следующую дополнительную к указанной в пункте 3 п.п 10 ФСО № IV информацию: - состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); - характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; - права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.
13	Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки	- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на жилой дом; - Сведения из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на жилой дом; - Сведения из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок
14	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой

№ п\п	Наименование информации	Содержание информация
		информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
15	Сведения о предполагаемых пользователях отчета (помимо заказчика)	Сведения об иных предполагаемых пользователях отчета, помимо Заказчика, отсутствуют.
16	Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях.
17	Специфические требования к отчету об оценке	В соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона.
18	Указание на необходимость Проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Необходимость в проведении дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки в целях настоящей оценки отсутствует.
19	Валюта, в которой должна быть представлена стоимость	Рубли.

РАЗДЕЛ 2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

2.1 Сведения о заказчике

Гр. РФ Борисова Ольга Артуровна, паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 10 №553273, выдан 22.04.2010, Отделением по району Ясенево ОУФМС России по гор. Москве в Ю3АО, код подразделения 770-125. Зарегистрирован по адресу: г. Москва б-р Литовский, д. 9/7, кв. 211

2.2 Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Кислов Юрий Васильевич
Место нахождения оценщика	397030, г. Воронеж, ул. Карла Маркса, д. 116 А, кв. 192, e-mail: Optium36@yandex.ru, контактный телефон +7 (920) 214-74-83
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Регистрационный номер оценщика	Свидетельство № 0847 от 21 июня 2011 года
Наименование СРОО	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Адрес СРОО	344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 841900, выдан 09 декабря 2006 года АНОО Региональным Банковским учебным центром. Свидетельство о повышении квалификации № 1084/6785 Выдано 30 ноября 2012 года АНОО Региональным Банковским учебным центром
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 019723-1 выдан 31 мая 2021 года ФБУ «ФРЦ»; Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» № 019724-2 выдан 31 мая 2021 года ФБУ «ФРЦ»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 78-607/2022(ВР) от 21.12.2022 г., выдан АО «Страховая компания «ПАРИ», сроком действия с 13.01.2023 г. по 12.01.2024 г. на сумму 3 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С февраля 2006 года

2.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»
Сокращенное наименование	ООО «АНО»
Юридический адрес	394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
Почтовый адрес	Он же
Реквизиты организации	ИНН 3664057994, КПП 366401001 р/с 40702810402940008231, Валюта: Рубли, ИНН: 3664057994, Банк: АО «АЛЬФА-БАНК», КПП: 366401001, БИК: 044525593, кор.счѐт: 30101810200000000593
ОГРН, дата присвоения	№ 1043600029065 от 19.04.2004 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член некоммерческого партнерства «Межрегиональный союзоценочных организаций», свидетельство № 015 от 09 декабря 2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 78-606/2022(ВР) от 21.12.2022 г., выдан АО «Страховая компания «ПАРИ», сроком действия с 13.01.2023 г. по 12.01.2024 г. на сумму 5 000 000 руб.

2.4 Сведения о независимости оценщика и юридического лица

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика (ков), не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика;
- Юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки;
- Круг вопросов Оценщика, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки Заказчиком не ограничен;

РАЗДЕЛ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

РАЗДЕЛ 4 УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

4.1. Информация о применяемых стандартах оценки

Для определения стоимости объекта оценки были применены стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки: федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО 7). Утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков", Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

- Стандарты и правила оценочной деятельности (далее по тексту – Стандарты и Правила) Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее по тексту – Ассоциация) разработаны и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 01 декабря 2007г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», иными нормативными актами Российской Федерации и Уставом Ассоциации.

- Стандарты и Правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Ассоциации.

- Стандарты и Правила определяют основные принципы организации оценочной деятельности его членов, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации включают следующие уровни:

- Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются федеральными стандартами оценки и иными нормами, утверждаемыми уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. По мере разработки, утверждения и введения в действие в установленном порядке других федеральных стандартов оценки по отдельным направлениям оценочной деятельности (оценка бизнеса, оценка недвижимого имущества, оценка интеллектуальной собственности, оценка машин и оборудования и др.), а также федеральных стандартов оценки отдельных видов объектов оценки, требования указанных стандартов становятся обязательными для членов Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности. В ситуациях, когда федеральные стандарты оценки не обеспечивают однозначного понимания используемых терминов, определений или процедур, члены Ассоциации вправе использовать не противоречащие федеральным стандартам оценки нормы Международных стандартов оценки в редакции ближайшего к дате составления отчета перевода их на русский язык. Оценщик использует свой профессиональный опыт для формирования профессионального суждения о стоимости объектов оценки. Оценщик также вправе использовать собственные способы и методы оценки, не противоречащие федеральным стандартам оценки и принципам оценки, при этом на оценщике лежит обязанность обоснования их применения.

- Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются методическими материалами, разрабатываемыми и утверждаемыми Национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков.

- Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными Ассоциацией в соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

- За нарушение требований настоящих Стандартов и Правил к члену Ассоциации, допустившему нарушения, могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с «Положением о применении мер дисциплинарного воздействия» Ассоциации.

- Настоящие Стандарты и Правила вводятся в действие со дня их утверждения.

4. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России в настоящей оценке не использовались.

5. Иные документы методического характера:

- Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР;

- Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков; В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.; - Тарасевич Е.И.

- Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997;

- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998;

- Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994;

- Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009.

РАЗДЕЛ 5 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.

- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на жилой дом;
- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на жилой дом;
- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок

5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

5.2.1 Сведения о наименовании объекта оценки и правах на объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество:

- Жилой дом, общей площадью 963,8 кв.м., с кадастровым номером, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д. Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1;
- Жилой дом, общей площадью 156,7 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0070416:1455, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д. Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1;
- Земельный участок, общей площадью 2142 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0070416:90, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, деревня Благовещенка, улица Весенняя, земельный участок 1.

- земельный участок:

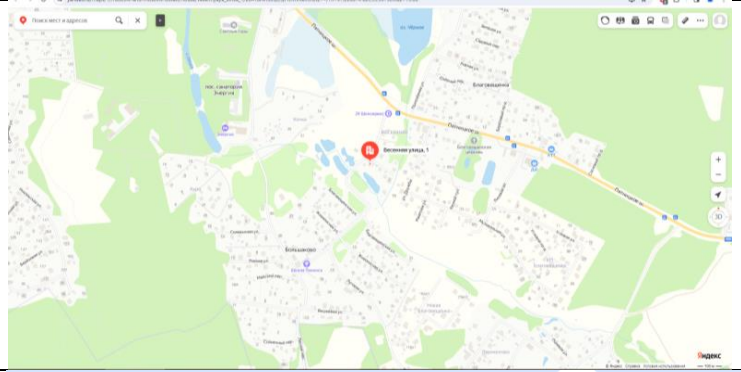
Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость	Категория земель	Разрешенное использование земель	Общая площадь, кв.м.	Сведения о государственной регистрации права собственности	Собственник на дату оценки	Ограничения (обременения) на дату оценки	Наличие ОН
Земельный участок	Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, деревня Благовещенка, улица Весенняя, земельный участок 1.	50:09:0070416:90	5 325 376,14 руб.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	2142, Уточненная площадь, погрешность 0.0	Собственность 50:09:0070416:90-50/416/2023-17, 05.10.2023	Гр. РФ Борисова Ольга Артуровна, паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 10 №553273, выдан 22.04.2010, Отделением по району Ясенево ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО, код подразделения 770-125. Зарегистрирован по адресу: г. Москва б-р Литовский, д. 9/7, кв. 211	Не зарегистрировано	Застроен ОКС – жилыми домами

- состав застройки земельного участка (ОКС):

Наименование	Жилой дом	Жилой дом
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д. Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д. Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1
Год ввода в эксплуатацию	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Общая площадь, кв.м.	963,8	156,7
Кадастровый номер	50:09:0070416:1450	50:09:0070416:1455
Кадастровая стоимость	23 233 698,35 руб.	4 543 825,98 руб.
Технические характеристики	Отдельно стоящее 4-этажное здание	Отдельно стоящее 2-этажное здание
Сведения о государственной регистрации права собственности	Собственность 50:09:0070416:1450-50/416/2023-17, от 05.10.2023	Собственность 50:09:0070416:1455-50/416/2023-17, от 05.10.2023
Собственник на дату оценки	Гр. РФ Борисова Ольга Артуровна, паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 10 №553273, выдан 22.04.2010, Отделением по району Ясенево ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО, код подразделения 770-125. Зарегистрирован по адресу: г. Москва б-р Литовский, д. 9/7, кв. 211	
Ограничения (обременения) на дату оценки	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано

5.2.2. Сведения о характеристиках объекта оценки

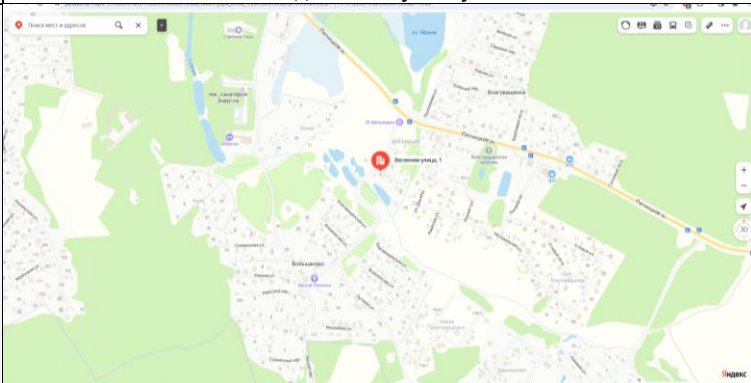
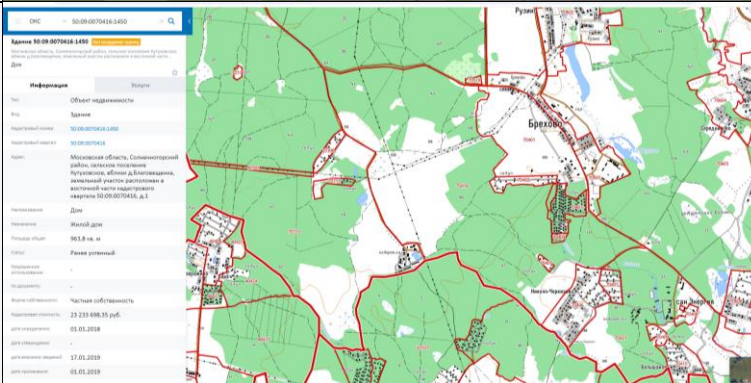
-
- земельный участок:

Наименование данных	Содержание данных
Индивидуализирующие данные для земельного участка	
Кадастровый номер	50:09:0070416:90
Вид объекта оценки	Застроенный земельный участок.
Кадастровая стоимость земельного участка	5 325 376,14 руб.
Балансовая стоимость земельного участка	В собственности физического лица
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, деревня Благовещенка, улица Весенняя, земельный участок 1.
Площадь земельного участка	2142, Уточненная площадь, погрешность 0.0
Конфигурация земельного участка	Многоугольная (приближена к прямоугольной)
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид или виды разрешенного использования земельного участка	Для дачного строительства
Фактическое использование земельного участка	В соответствии с разрешенным использованием
Номер кадастрового квартала, в котором находится земельный участок	50:09:0070421
Описание местоположения объекта оценки на карте	
- расположение на карте градостроительного зонирования	

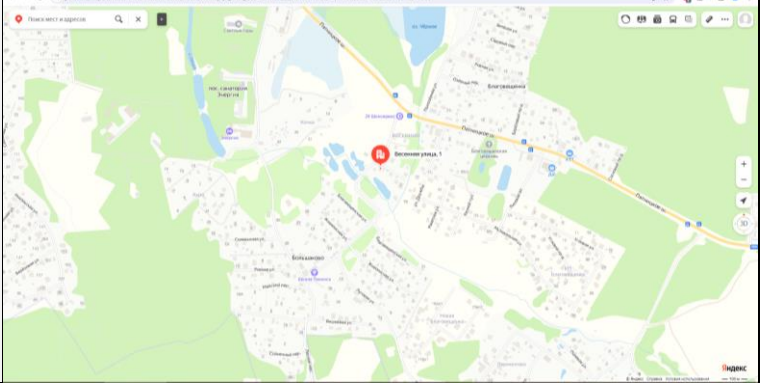
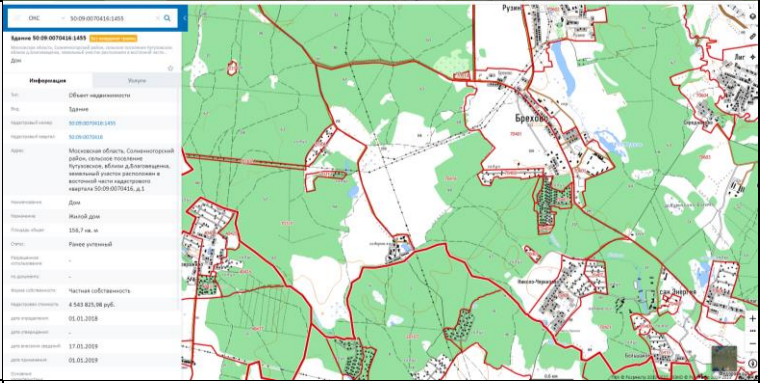
- состав застройки земельного участка (ОКС):

- Жилой дом общей площадью 963,8 кв.м., кадастровый номер №50:09:0070416:1450

Индивидуализирующие данные для объекта капитального строительства	
Вид объекта оценки	Жилой дом
Адрес объекта оценки	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д. Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1
Кадастровый номер	50:09:0070416:1450
Назначение объекта оценки	Жилое

Площадь объекта оценки	963,8 кв. м.
Материал стен	Из прочих материалов (газоблоки по информации Заказчика)
Строительный объем объекта оценки	Сведения в информации, предоставленной Заказчиком, отсутствуют
Площадь застройки	Сведения в информации, предоставленной Заказчиком, отсутствуют
Количество этажей здания	4
Год ввода в эксплуатацию здания	Сведения отсутствуют
Местоположения объекта оценки на карте	
- расположение на карте градостроительного зонирования	
- обеспеченность подъездными путями	Доступ к объекту оценки осуществляется по асфальтовым подъездным путям
- обеспеченность инженерными коммуникациями	Здание обеспечено всеми коммуникациями, необходимыми для эксплуатации жилого здания, в соответствии с его назначением
- виды недвижимости, соседствующие с оцениваемым объектом	Ближайшее и дальнейшее окружение – жилая, застройка.
Сегмент рынка объекта оценки	Объект оценки Оценщик полагает целесообразным сегментировать в качестве жилой недвижимости, в том числе: - В зависимости от объекта - рынок жилых зданий; - В зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости – жилая недвижимость; - В зависимости от типа операций в зависимости от типа операций - рынок продажи; - В зависимости от экономической активности регионов – неактивные рынки; - По различным регионам - регионы с цикличной занятостью; - В зависимости от степени представленности объектов – широко распространенные объекты.

- Жилой дом, общей, площадью 156,7 кв.м., кадастровый номер 50:09:0070416:1455

Индивидуализирующие данные для объекта капитального строительства	
Вид объекта оценки	Жилой дом
Адрес объекта оценки	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д. Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1
Кадастровый номер	50:09:0070416:1455
Назначение объекта оценки	Жилое
Площадь объекта оценки	156,7 кв. м.
Материал стен	Из прочих материалов (бревна по информации Заказчика)
Строительный объем объекта оценки	Сведения в информации, предоставленной Заказчиком, отсутствуют
Площадь застройки	Сведения в информации, предоставленной Заказчиком, отсутствуют
Количество этажей здания	2
Год ввода в эксплуатацию здания	Сведения отсутствуют
Местоположения объекта оценки на карте	
- расположение на карте градостроительного зонирования	
- обеспеченность подъездными путями	Доступ к объекту оценки осуществляется по асфальтовым подъездным путям
- обеспеченность инженерными коммуникациями	Здание обеспечено всеми коммуникациями, необходимыми для эксплуатации жилого здания, в соответствии с его назначением
- виды недвижимости, соседствующие с оцениваемым объектом	Ближайшее и дальней окружение – жилая, застройка.
Сегмент рынка объекта оценки	Объект оценки Оценщик полагает целесообразным сегментировать в качестве жилой недвижимости, в том числе: - В зависимости от объекта - рынок жилых зданий; - В зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости – жилая недвижимость; - В зависимости от типа операций в зависимости от типа операций - рынок продажи; - В зависимости от экономической активности регионов – неактивные рынки; - По различным регионам - регионы с цикличной занятостью; - В зависимости от степени представленности объектов – широко распространенные объекты.

РАЗДЕЛ 6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.

6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, 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. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на застроенный земельный участок полностью или частично перейдет к другому лицу.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.

Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.

Данные, использованные Оценщиком при проведении оценки, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда (в случае необходимости присутствия Оценщика в суде оплата проезда и проживания Оценщика производится за счет стороны).

Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором. сделанные в отчете базируются на существующей рыночной ситуации. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, природных, экологических и иных факторов, возникших после даты оценки и, влияющих на рыночную ситуацию и соответственно на рыночную стоимость объекта. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект в будущем будет продан по цене, равной стоимости объекта на дату оценки. Заключение о стоимости объекта, содержащееся в отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать имя или отчет Оценщика полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без письменного на то согласия Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных Законом и условиями Договора. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в

соответствии с задачами оценки. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Подготовка Отчета осуществляется в соответствии и на условиях требований законодательства, профессиональной этики и стандартов оценки, обязательных к применению.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер, нашего вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки. Оценщик исходит из того, что предоставленная сторонними организациями и частными лицами информация точна и достоверна. Информация, полученная, от сторонних специалистов представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии ее полной достоверности. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Оценщик не обязан прилагать к отчету обзорный материал по оцениваемому объекту. Все планы, схемы-чертежи и иные материалы могут быть использованы в отчете исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект. Оценщик для проведения работ использует информацию, предоставленную Заказчиком. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе. Оценщик не проводит точных измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственность за таковые. Если не указано иначе, Оценщик исходит из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемого объекта оценки. Анализ исходит из того, что на территории объекта (при оценке объектов недвижимости) нет вредоносных почв, ограничивающих наилучшее и оптимальное использование объекта.

Оценщик исходит из предположения, что объект оценки, в соответствии со ст. 5 ФЗ № 135 (Федерального закона «Об оценочной деятельности»), является отдельным материальным объектом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте, в том числе по мере его размежевания с регистрацией в регистрирующем органе как самостоятельного.

Осмотр объекта оценки Оценщиком не производился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Оценка произведена с учетом предоставленных фотоматериалов, технического состояния, соответствующего на дату оценки, сроку эксплуатации объекта в нормальных условиях, а также на основании данных, предоставленных Заказчиком.

Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.

При наличии альтернативных данных или несогласованности, поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делаются, исходя из информации и предположений Оценщика.

Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей, указанных в настоящем договоре.

Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки либо данных на последнюю отчетную дату или последних данных,

представленных в открытой информационной среде, если они соответствуют ситуации, сложившейся на дату оценки и не повлияют на результаты оценки на дату оценки.

Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки. Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении оцениваемого объекта оценки или имущественных прав. Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии, или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, документы на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

В случае, если представленная Заказчиком внутренняя информация либо сведения, представленные внешними источниками, создадут необходимость дополнительных допущений и ограничивающих условий в ходе оценки, Оценщик вправе самостоятельно применить их в Отчете. Использование Отчета Заказчиком в целях, предусмотренных заданием на оценку, предполагают факт согласования дополнительных допущений и ограничивающих условий с целью оценки объекта оценки и составления Отчета об оценке.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость по результатам оценки, не требуется.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)

В рамках настоящей Оценка не требуется введение специальных допущений.

6.3. Ограничения оценки

- Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Осмотр объекта оценки Оценщиком не производился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Оценка произведена с учетом предоставленных фотоматериалов, технического состояния, соответствующего на дату оценки, сроку эксплуатации объекта в нормальных условиях, а также на основании данных, предоставленных Заказчиком.

РАЗДЕЛ 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

1) АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

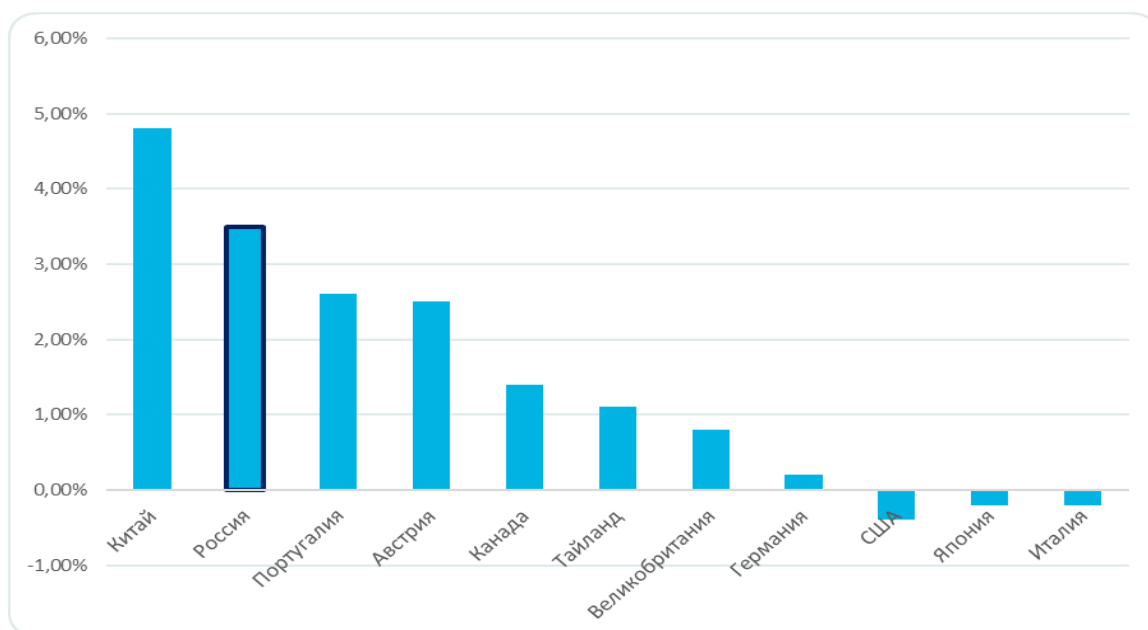
Формирование массива экономической информации целесообразно начать со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния мировой и национальной экономик.⁸

Согласно докладу Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), общий рост ВВП в странах — участниках ОЭСР замедлился, увеличившись всего на 0,1% относительно аналогичного показателя прошлого года. ВВП стран G7, напротив, снизился на 0,1%.

Несмотря на сложную геополитическую ситуацию и введение санкций в конце I квартала 2022 г., российская экономика продемонстрировала один из самых высоких показателей роста за первые три месяца текущего года. Так, за аналогичный период экономика Китая выросла на 4,8% за счёт роста доходов в обрабатывающей промышленности. ВВП Португалии вырос на 2,6%, Австрии — на 2,5%, Канады и Таиланда — на 1,4% и 1,1% соответственно. Экономика Великобритании и Германии замедлилась, увеличившись на незначительные 0,8% и 0,2%.

Снижение показателя ВВП зафиксировано в США (-0,4%), Японии (-0,2%) и Италии (-0,2%).

Динамика ВВП России и других стран в I квартале 2022 г., %



Главные факторы замедления роста ВВП во многих странах:

1. Рост мировых цен на энергоресурсы.
2. Сокращение частного потребления на фоне роста инфляции.
3. Нарушения в цепи поставок, что негативно отразилось на сальдо торгового баланса ряда европейских стран, США и Японии.
4. Продолжающиеся ограничения из-за распространения нового омикрон-штамма COVID-19.
5. Сложная геополитическая ситуация в мире.

Прогноз на 2022 год

Согласно последнему прогнозу социально-экономического развития России Минэкономразвития, российский ВВП по итогам 2022 г. в базовом сценарии снизится на 7,8%. На это

окажет влияние внутреннего спроса — потребительский и инвестиционный — из-за падения реальных располагаемых доходов населения и роста безработицы, что приведёт к снижению оптовой и розничной торговли. На падение инвестиционного спроса также повлияет снижение инвестиций в основной капитал из-за действующих импортных и экспортных ограничений и высокой экономической неопределённости.

Согласно макроэкономическому опросу Банка России, по итогам текущего года ВВП может снизиться на 7,5%.

Основными причинами, которые могут оказать влияние на падение российской экономики, являются:

1. Сокращение импорта и отказ от сотрудничества с Россией многих зарубежных партнёров на фоне западных санкций.
2. Затяжной период переориентации экспортных поставок, поиск новых партнёров для сотрудничества.
3. Перебои в цепи поставок и логистике.

Что касается темпов роста мировой экономики, МВФ ухудшил прогноз по итогам 2022 г., полагая, что рост мирового ВВП замедлится до 3,6%, и предвещая падение ВВП России и европейским странам.

Экономика России¹

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития снижение ВВП в мае 2022 года усилилось до 4,3% после сокращения на 2,8% в апреле (оценка была уточнена с минус 3%). По оценке ведомства, за январь-май российская экономика все еще показывает небольшой рост в годовом выражении (+0,5%). В докладе Минэкономразвития сообщается, что основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

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

По данным Росстата, в мае 2022 промышленное производство снизилось на 1,7% (г/г) по сравнению с сокращением на 1,6% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам января-мая промпроизводство увеличилось на 2,8%. При этом по отношению к марту 2022 года падение в апреле составило 8,5% (м/м).



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что снижение в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» замедлилось до 0,8% после 1,6% в апреле. Снижение

¹ https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_iyun_2022/

выпуска в сегменте «**Обрабатывающие производства**» усилилось до 3,2% после 2,1% месяцем ранее. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» выпуск, напротив, ускорил свой рост с 2% в апреле до 4% в мае. В свою очередь, падение в сегменте «**Водоснабжение**» замедлилось до 4,4% после спада на 8% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Январь'22	+9,1	+10,1	+2,0	+0,4
Февраль'22	+8,7	+6,9	-4,2	+6,9
Март'22	+7,8	-0,3	+1,5	+7,2
Апрель'22	-1,6	-2,1	+2,0	-8,0
Май'22	-0,8	-3,2	+4,0	-4,4
Январь-май'22	+4,5	+1,9	+0,8	-0,1

Таким образом, снижению совокупного индекса промышленного производства в мае способствовали все сегменты, за исключением «**Электроэнергии, газа и пара**» (единственный сегмент, показавший положительную динамику по итогам месяца). Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Январь-май 2022	Май 2022 / Май 2021	Январь-май 2022 / Январь-май 2021
Добыча угля, млн тонн	175	-3,7%	-1,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	219	-2,4%	+3,4%
Природный газ, млрд м3	275	-10,8%	-3,6%
Сжиженный природный газ, млн тонн	14,3	+3,4%	+9,0%
Мясо скота, млн тонн	1,3	+6,1%	+7,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,1	+3,6%	+6,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,7	+3,6%	-0,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	67,5	-14,8%	-8,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,2	+11,8%	+12,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	9,8	+6,4%	+14,6%
Цемент, млн тонн	21,7	+2,3%	+11,1%
Бетон товарный, млн м3	14,8	+15,2%	+23,0%
Прокат готовый, млн тонн	27,0	-7,9%	-1,4%
Трубы стальные, млн тонн	5,2	+3,4%	+17,5%
Автомобили легковые, тыс. штук	268,0	-96,7%	-56,4%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	60,1	-39,3%	-12,0%

В **добывающем сегменте** отметим усиление снижения добычи **угля и природного газа** по итогам мая (-3,7% и -10,8% после -2,2% и -6,6% месяцем ранее). Добыча **нефти** замедлила темпы снижения до -2,4% после -4,1%. Производство СПГ продолжило рост (при этом его темпы замедлились до +3,4% после +8,6% в апреле).

В продовольственном сегменте динамика выпуска по основным позициям оставалась положительной, однако в производстве мяса произошло ее ухудшение: так, рост производства мяса

скота замедлился до 6,1% после 8,7% месяцем ранее, рост выпуска мяса птицы - замедлился с 8,2% до 3,6%, при этом выпуск рыбы перешел к росту (+3,6%) после сокращения на 4,2% в апреле. Динамика производства стройматериалов была положительной, причем темпы роста по большинству позиций в мае увеличились. Наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска товарного бетона (+15,2%), при этом рост с начала года замедлился до +23% с +26,1% за 4 месяца, за ним следуют керамические кирпичи (выпуск увеличился на 11,8% после роста на 8,8% месяцем ранее). Рост выпуска блоков и других сборных строительных изделий замедлился до 6,4% после 10,1% в апреле. При этом производство цемента увеличилось всего на 2,3% после роста выпуска на 3,5% месяцем ранее.

В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась преимущественно негативной. Отметим, что производство готового проката после незначительного увеличения на 0,7% в апреле, перешло к снижению в мае (-7,9%). Накопленным итогом с начала года производство этого вида продукции также перешло в отрицательную зону (-1,4% после +0,4% по итогам января-апреля). Динамика выпуска стальных труб также осталась положительной, однако темп роста замедлился до 3,4% после 6,6%. В производстве автомобилей ситуация с падением выпуска продолжила усугубляться. Так, падение выпуска грузовых автомобилей усилилось с 30,4% до 39,3%, а обвал выпуска легковых авто усилился до 96,7% после 85,4% в апреле. При этом падение выпуска легковых авто с начала года ухудшилось до 47,4% после 33,2% по итогам 4 месяцев. Снижение производства грузовых авто накопленным итогом с начала года усилилось до 12% после 5,9% по итогам января-апреля. Очевидно, столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабными приостановками весной поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконcernах, а также приостановкой на неопределенный срок локальных производств.

В конце июня Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2022 года. Этот показатель составил 11,439 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 7,562 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 51,3%.

Показатель	bf.arsagera.ru	
	Январь-апрель 2022 г.	Справочно: Январь-апрель 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+11 439,0	+7 562,1
Доля убыточных предприятий	30,6%	31,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30,6%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	bf.arsagera.ru	
	Сальдированный результат в январе-апреле 2022 г., млрд руб.	Январь-апрель 2022 г. / Январь-апрель 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+296,0	+43,7%
Добыча полезных ископаемых	+3 113,7	+91,7%
Обрабатывающие производства	+3 622,7	+55,4%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+579,1	+22,0%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+433,8	+13,5%
Водоснабжение	+33,9	+16,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3239,3	+88,7%
Строительство	+139,3	> в 2 раза
Транспортировка и хранение	+283,9	-6,5%
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	-6,7	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-11,6	-
Информация и связь	+87,1	-33,2%
Гостиницы и предприятия общественного питания	3,0	-54,4%

По итогам января-апреля 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказались сектора Почтовая связь и курьерская деятельность, которая зафиксировала убыток в 11,6 млрд руб., Пассажирские перевозки на ж/д транспорте, показавшие убыток в 6,7 млрд руб. (он сократился с 7,7 млрд по итогам I кв.). Здесь же нужно отметить, что Гостиницы и предприятия общепита, ранее накопившие убыток с начала года на 16,3 млрд руб., за апрель смогли его перекрыть и перейти к прибыли в 3 млрд руб. Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. Добывающие предприятия, имеющие традиционно значительный финансовый результат в абсолютном выражении, увеличили его на 91,7%. Этот результат во многом обеспечен деятельностью по добыче нефти и природного газа. Вид деятельности Строительство, имеющий невысокую базу показателя, удвоил свой финансового результата (это единственный вид деятельности, показавший кратный рост сальдированного финансового результата). Также значительный рост продемонстрировали виды деятельности Обрабатывающие производства и Оптовая, розничная торговля и ремонт (наряду с Добычей, это одни из крупнейших отраслей по финансовому результату) нарастили сальдированный финансовый результат на 55,4% и 88,7% соответственно. Также следует отметить Сельское хозяйство, которое нарастило финансовый результат на 43,7% (рост ускорился с 23,2% по итогам I квартала). С другой стороны, такие отрасли как Транспортировка и хранение и Информация и связь отразили снижение сальдированного финансового результата.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора.

В обзоре Банк России среди ключевых тенденций сектора в мае отмечает, что кредитование, как розничное, так и корпоративное, не росло. Корпоративный портфель немного сократился (-124 млрд руб., или -0,2%) за счет снижения валютной части. Рублевый портфель практически не изменился, несмотря на выдачу около 300 млрд руб. в рамках государственных программ поддержки кредитования системообразующих компаний. Вместе с этим, другой особенностью месяца стал активный приток средств клиентов (+1,1 трлн руб.), а также государственных средств. В частности, средства юридических лиц выросли на значительные 859 млрд руб. (+2,2%), преимущественно у компаний нефтегазовой отрасли. Этот существенный результат может быть обусловлен, в том числе, высокими ценами на сырьевые товары и ростом выручки экспортеров.

Что касается средств населения, то они увеличились в мае на 257 млрд руб. (+0,8%), при этом валютные остатки росли активнее рублевых. Вероятно, рост валютных размещений физических лиц связан с конвертацией рублевых средств на фоне существенного укрепления рубля к доллару и евро, а также со снижением ставок по рублевым вкладам.

Переходя к инфляции на потребительском рынке, отметим, что большую часть июня 2022 года сохранялась недельная дефляция. На неделе с 18 по 24 июня рост цен оказался нулевым. А на неделе, закончившейся 1 июля, рост цен был вызван традиционной индексацией тарифов ЖКХ. По итогам месяца была зафиксирована дефляция на 0,35%. За I полугодие 2022 года цены выросли на 11,4%. В годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до 15,9% после 17,1% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.



Месяц	2021	2022
Март	0,66%	7,61%
Апрель	0,58%	1,56%
Май	0,74%	0,12%
Июнь	0,69%	-0,35%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В условиях действия ограничений на движение капитала и ограничений импорта, курс рубля продолжил укрепление и к концу месяца составил 51,2 руб. При этом в течение месяца курс доллара на Мосбирже достигал отметки в 50 руб. – минимального значения с 2015 года.

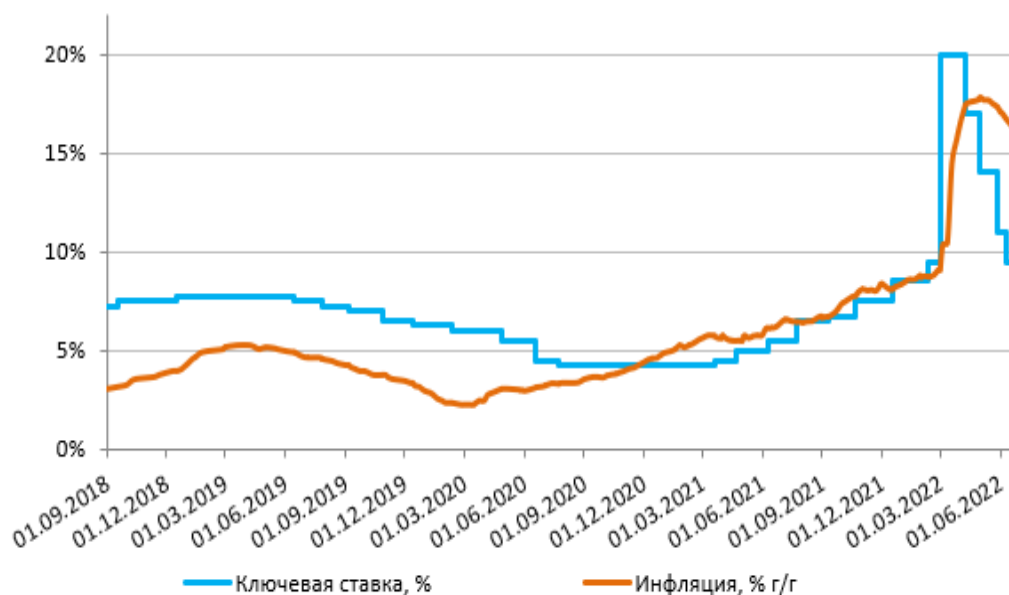
Динамика официального курса доллара США в 2022 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'22	83,5	84,1	103,5
Апрель'22	84,1	71,0	77,9
Май'22	71,0	63,1	63,3
Июнь'22	63,1	51,2	57,2

Отметим, что 10 июня состоялось внеочередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение снизить ключевую ставку на 150 б.п. до 9,5% годовых. Свое решение ЦБ обосновал ослаблением инфляционного давления, чему способствуют динамика курса рубля и заметное снижение инфляционных ожиданий населения и бизнеса. При этом внешние условия для российской экономики остаются сложными, что значительно ограничивает экономическую активность. Вместе с тем замедление инфляции происходит быстрее, а снижение экономической активности – в меньшем масштабе, чем Банк России ожидал в апреле. Дальнейшие решения по ключевой ставке ЦБ будет принимать с учетом динамики инфляции, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. При этом Банк России будет оценивать целесообразность снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях. Следующее заседание по ключевой ставке назначено на 22 июля.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Стоит отметить, что курс рубля отреагировал укреплением на решение по снижению ключевой ставки ЦБ. Курс доллара на Мосбирже при открытии составил около 59,5 руб., однако к концу дня опустился ниже 57 руб. Стоит также отметить, что с 10 июня было снято требование к экспортерам о продаже 50% валютной выручки. Это решение касалось как сырьевого, так и несырьевого экспорта и относилось к экспортным контрактам в любой иностранной валюте.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке будет определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в мае традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны.

Показатель	Январь-май 2021	Январь-май 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	32,1	110,3	> в 3,4 раза
Баланс товаров и услуг	44,5	124,3	> в 2,8 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит)	-12,4	-14,0	+12,9%
	1.07.21	1.07.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	591,7	586,8	-0,8%

Так, согласно ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса РФ продолжил рост и составил \$110,3 млрд, увеличившись в 3,4 раза по отношению к соответствующему периоду прошлого года. ЦБ отмечает, что такая динамика определялась в результате значительного роста экспорта при снижении импорта. Интересно отметить и то, что по заявлению ЦБ, совокупный дефицит прочих («неторговых») компонентов счета текущих операций увеличился за счет снижения полученных от нерезидентов инвестиционных доходов. Кроме того, регулятор сообщил, что положительное сальдо финансового счета платежного баланса стало следствием роста финансовых активов и менее значимого снижения обязательств. При этом оценку величины сальдо финансовых операций частного сектора (приток/отток капитала) ЦБ, как и месяцем ранее, публиковать не стал.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 июля на годовом окне их объем снизился на 0,8% до \$586,8 млрд.

Выводы:

- ВВП по итогам мая 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, упал на 4,3% после снижения на 2,8% в апреле. По итогам января-мая 2022 года ВВП показывает слабый рост на 0,5%;
- Промпроизводство в мае 2022 года в годовом выражении сократилось на 1,7% после снижения на 1,6% в апреле, по итогам пяти месяцев промпроизводство показывает рост на 2,8%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-апреле 2022 года составил 11,4 трлн руб., показав рост на 51,3% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;
- В июне на потребительском рынке была зафиксирована дефляция после роста цен на 0,12% по итогам мая, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до 15,9% после 17,1% по состоянию на 1 июня. За I полугодие 2022 года инфляция составила 11,4%;
- Среднее значение курса доллара США в июне 2022 года на фоне действия ограничений на движение капитала и ограничений импорта снизилось до 57,2 руб. после 63,3 руб. месяцем ранее. При этом в течение месяца курс доллара достигал отметки в 50 руб.;
- Ключевая ставка ЦБ в июне была снижена на 1,5 п.п., ее значение опустилось с 11% до 9,5% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января-мая 2022 года выросло в 3,4 раза до \$110,3 млрд.;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 июля на годовом окне сократился на 0,8% до \$586,8 млрд.

Социальные факторы определяют динамику потребительских предпочтений, распределение и структуру социальных групп населения, возрастную и гендерную структуру. К социальным факторам относятся изменения в базовых ценностях населения, в стиле и уровне жизни, отношении к труду и отдыху, демографические изменения, религиозные факторы, влияние СМИ и другие аналогичные.

Цель и объекты анализа социальных факторов:

- Изучить формирование потребительских предпочтений, их изменение и возможного спроса, активность потребителей.
- Демографическая структура населения, качество жизни людей и отношение к нему.
- Стиль жизни, обычаи и привычки, отношение людей к труду, социальная мобильность населения.

В настоящем отчете не ставится задача полноценного анализа социальных факторов, а приводится информация об основных социальных факторах, оказывающих влияние на состояние рынка недвижимости в целом и стоимость объекта оценки, в частности.

Образование	Общая тенденция к снижению уровня образования в стране, позволяет прогнозировать появление устойчивого спроса на квалифицированных специалистов и услуги
-------------	--

	организаций, предоставляющих консалтинговые услуги на контрактной основе. Поскольку государственная политика в области образования, скорее всего, не претерпит существенных изменений в ближайшие несколько лет, можно считать, что подобный спрос с течением времени будет только возрастать
Демографические показатели	Рост числа людей пенсионного и предпенсионного возраста, сокращение численности населения предположительно вынудит государство к увеличению налогового давления на заработную плату. Данный фактор является глобальным для всего постсоветского пространства и Европы
Распределение доходов	Высокий уровень коррупции, Налоговый Кодекс, увеличивший давление на малый и средний бизнес, может привести к серьезному расслоению бизнес-структур, появлению процессов слияния и концентрации. В результате чего выбранное направление ориентации на крупный и средний бизнес представляется оправданным

Наряду с вышеуказанными факторами, оказывающих влияние на стоимость недвижимости одним из основных пенообразующих факторов является регион, в котором расположен объект оценки.

Характеристика Московской области как региона расположения объекта оценки.

Московская область (неофициально — Подмоскóвье) — субъект Российской Федерации, входящий в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области — город Москва (не входит в состав области), часть органов административной власти области расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Область состоит из 52 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального деления область состоит из 60 городских округов.

Своё название область получила по Москве, которая, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории города Красногорска, в 350 м от границы с Москвой.

Географическое положение

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Экономика

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2016 г.). Объём валового регионального продукта области в 2017 году составил 3,8 трлн рублей; наиболее значительные доли в структуре ВРП занимают оптовая и розничная торговля (25 %), обрабатывающая промышленность (20,2 %), операции с недвижимым имуществом (11,9 %), транспорт и связь (8,6 %).

Численность рабочей силы на 1 января 2017 года составляла 4,078 млн человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2017 году составил 3,2 %. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в 2017 году составила 46,9 тыс. руб., 7,3 % населения имело доходы ниже прожиточного минимума.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб.). 88,2 % предприятий в 2018 году находились в частной собственности.

Промышленность

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Стоимость промышленной продукции в 2018 году составила 2995,4 млрд рублей; 86,8 % приходилось на обрабатывающие производства. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

Среди муниципальных образований Московской области лидерами по объёму отгружённой продукции являются Ступинский, Мытищинский, Раменский, Щёлковский, Рузский и Чеховский районы. Ведущие отрасли промышленности в 2018 году — пищевая промышленность (24,6 % производимой продукции), машиностроение (22,3 %), химическая промышленность (18,3 %), металлургия (14,7 %), издательская и полиграфическая деятельность (10,5 %). По темпам роста промышленного производства выделяется Волоколамский район (в 2011 году — 185 %).

В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королёв — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демидовский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, самолётостроительное производство корпорации МиГ в Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов.

Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и др). В Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты («Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объемов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцово), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и т. д.

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности. Область занимает одно из ведущих (в 2010 году — 2-е) мест в России по производству мяса и субпродуктов пищевых убойных животных, а также мяса птицы. По производству водки Московская область является лидером среди субъектов Российской Федерации (по производству ликёроводочных изделий с содержанием спирта до 25 % область занимает более скромное 12-е место). Важное место в структуре пищевой промышленности области принадлежит также производству цельномолочной продукции (в 2010 году объёмы производства цельномолочной продукции были третьими по России после Москвы и Краснодарского края).

Ранее ведущей отраслью являлась лёгкая промышленность (на неё приходилось свыше 35 % валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, лёгкая промышленность — старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в городах Егорьевск, Ногинск, Орехово-Зуево) и шерстяное (в городах Павловский Посад, Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в Ивантеевке, Дмитрове). В 2010 году по производству тканей область занимала лишь 11-е место в России (при этом по производству обуви — 2-е).

На территории области сосредоточено около половины российских наукоградов, где ведутся научно-исследовательские, опытно-конструкторские и опытно-экспериментальные разработки (Дубна, Жуковский, Королёв, Протвино, Пушкино и другие). Инвестиционные проекты в области нанотехнологий реализуются в Дубне, Краснознаменске, Хотькове; в городе Фрязино формируется научно-производственный кластер «Фотоника», суммарный объём инвестиций в создание которого оценивается в 150 млн долларов.

Развиты художественные промыслы (гжельская керамика, жостовские подносы, федоскинская лаковая миниатюра, игрушечный промысел). Действуют фаянсово-фарфоровые заводы в Ликино-Дулёве (Дулёвский фарфоровый завод) и Вербилках («Фарфор Вербилкок»).

Транспорт

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озёрам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединённых кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги. В сфере транспорта в 2010 году работало около 165 тыс. чел. — 7,7 % работающего населения области.

Однако, несмотря на свои масштабы, транспортная сеть региона развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти — не соответствует нормативным требованиям по транспортно-эксплуатационным показателям. Кроме того, большая часть дорожной сети субъекта находится в плохом техническом состоянии.

Железнодорожный

На территории области располагается крупнейший в России и бывшем СССР Московский железнодорожный узел (от Москвы расходятся 11 радиальных направлений, ежедневно перевозится более 1,5 млн пассажиров). Протяжённость железнодорожных путей общего пользования составляет 2172,4 километра, большинство из них электрифицированные, а по густоте железнодорожной сети регион занимает одно из первых мест в России. Сеть железных дорог Московской области имеет радиально-кольцевой рисунок. Большинство железнодорожных линий общего пользования на территории области обслуживаются Московской железной дорогой. Через Москву и ближайшие к столице города проходят Московские центральные диаметры, созданные на базе существующей

железнодорожной инфраструктуры; первые два диаметра общей протяжённостью 132 км были запущены в 2019 году.

В пределах Московской области расположена значительная часть Большого кольца Московской железной дороги, соединяющего все радиальные направления и играющего важную роль в грузовых железнодорожных перевозках области. Отправление грузов железнодорожным транспортом в Московской области выше среднероссийского показателя (2010 год — 12,1 млн т), хотя и сильно упало с начала 1990-х годов (1990 год — 45,5 млн т).

Автомобильный

Значительна и плотность автомобильных дорог на территории области (в 2006 году 356 км автодорог с твёрдым покрытием на 1000 км², что существенно выше, чем в среднем по России). Уровень автомобилизации — немногим менее 300 автомобилей на 1000 жителей — также выше среднероссийского по данным на конец 2010 года[208]. Динамика автомобилизации Московской области (в соотношении с автомобилизацией города Москвы, по данным аналитического агентства «Автостат»): 2010 г. — 291 авт./1000 чел. (294 авт./1000 чел. — автомобилей в г. Москве); 2011 г. — 295 авт./1000 чел. (298 авт./1000 чел.); 2012 г. — 302 авт./1000 чел. (303 авт./1000 чел.); 2013 г. — 305 авт./1000 чел. (307 авт./1000 чел.); 2014 г. — 309 авт./1000 чел. (311 авт./1000 чел.); 2015 г. — 334 авт./1000 чел. (339 авт./1000 чел.). Грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов деятельности — один из самых высоких в России (в начале 2010-х годов — около 6 млн тонно-километров).

Сеть автомобильных магистралей Московской области, как и железнодорожная, имеет радиально-кольцевой рисунок. Наибольшую густоту (свыше 1 км на км²) сеть автомобильных дорог имеет в прилегающих к Москве районах, а также вблизи магистральных автодорог федерального значения, наименьшую — менее 0,1 км на км² — в окраинных восточных (особенно в заболоченной части Мещёры), северных и западных районах области. Протяжённость дорог с твёрдым покрытием — 34,4 тыс. км. 10 радиальных направлений связаны Московской кольцевой автомобильной дорогой, а также тремя кольцами (А107, А108 и ЦКАД). Строительство основной трассы Центральной кольцевой автомобильной дороги завершено в 2021 году. Другими крупными строительными проектами являются скоростная автодорога Москва — Санкт-Петербург и северный автодорожный обход города Одинцово; ведутся работы по реконструкции Новорижского, Ярославского, Каширского, Минского шоссе.

В Московской области — два крупных пассажирских аэропорта, имеющих статус международных — Шереметьево (с пятью терминалами) и Домодедово. Аэропорт Быково в настоящее время закрыт и используется только как посадочная площадка для вертолётов МЧС и МВД РФ. Крупнейший военный аэродром — Чкаловский (близ города Щёлково), кроме военных способен принимать и гражданские рейсы (имеется полная инфраструктура, в конце 1990-х осуществлялись чартерные перевозки). 30 мая 2016 года открылся четвёртый пассажирский аэропорт — Жуковский. Через аэропорты Московского узла в 2010 году осуществлялось более 73 % пассажирских и свыше 23 % грузовых авиаперевозок Российской Федерации; спрос на пассажирские авиаперевозки в московском узле с каждым годом растёт.

Регулярное судоходство осуществляется по рекам Волге, Оке и Москве, а также по каналу имени Москвы. Крупнейшие речные порты — Серпухов и Коломна. Общая протяжённость судоходных путей свыше 600 км (2018 год). Наибольшее развитие водный транспорт области получил со вводом в эксплуатацию (1937 год) канала имени Москвы. В 1990-е—2000-е годы протяжённость водных путей сократилась. Вследствие длительной эксплуатации многие гидротехнические сооружения сильно изношены. Основным грузовым перевозчиком на территории области является ОАО «Московское речное пароходство». В структуре грузовых перевозок основное место занимают навалочные строительные материалы (песок, щебень, камень и др.).

В Московской области хорошо развит и трубопроводный транспорт; в пределах области расположены два кольцевых распределительных газопровода и множество магистральных газопроводов, соединяющих Москву с крупнейшими газодобывающими районами страны (в том числе Уренгой — Помары — Ужгород и Вуктыл — Уфа — Торжок). Около Москвы построены крупные подземные газохранилища. В пределах области — два нефтепровода («Рязань—Москва» и

«Ярославль—Москва»), кольцевой нефтепродуктопровод с 11 наливными станциями и нефтепродуктопровод «Рязанский НПЗ—Москва».²

2) АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Анализ рынка загородной недвижимости.

Федеральная база недвижимости Restate.ru подвела ценовые итоги года на рынке загородной недвижимости в 16 городах России с населением более 1 млн человек (плюс Сочи). Самый большой разброс тенденций был зафиксирован в сегменте земельных участков под ИЖС. В 7 из 16 «миллионников» стоимость сотки по результатам календарного года выросла, в остальных – снизилась.

При этом в Омске, Воронеже, Уфе, Новосибирске цены на землю обрушились в несколько раз. Так, в начале года сотка в Воронеже предлагалась в среднем за 3,2 млн рублей, а в конце – всего за 440 тыс. руб., то есть почти всемерно дешевле. Но все равно это в пять раз больше, чем стоит квадратный метр на первичном или вторичном рынке (86 тыс. руб. и там, и там).



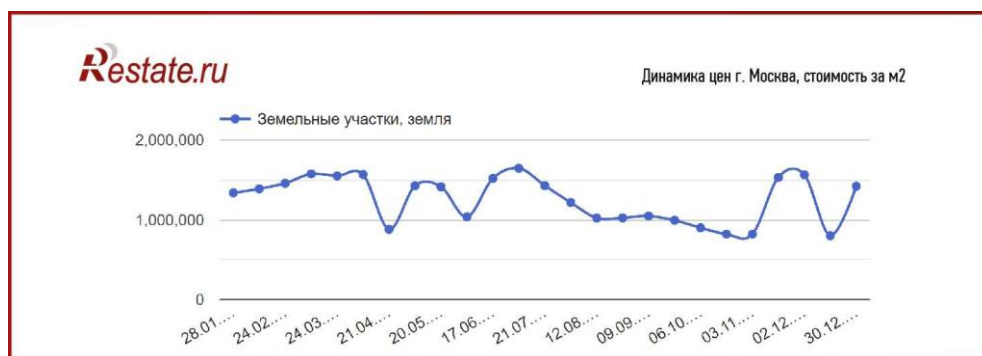
Более чем на 100% (относительно пиковой цены прошлого года) подешевели участки в Краснодаре, а в Сочи – на 100% с лишним. Тем не менее, сотка на территории Большого Сочи стоит в среднем 2 млн рублей – и это очевидное лидерство в масштабах всей страны. Москва, к примеру, отстает на целых полмиллиона.

«Объяснить подобный обвал можно двумя факторами. Первый – продаж на загородном рынке по всей стране после февраля, и тем более – сентября, было очень мало. Многие владельцы и вовсе сняли свои лоты с продажи. Поэтому даже несколько сделок могли сказаться на показателях во всем регионе. Второй – в некоторых городах предложение участков в городской черте минимально и там малейшие движения (продажа или снятие дорогого лота) могут кардинально поменять картину. Так, в общем, и получилось», – комментирует Андрей Добрый, руководитель федеральной базы недвижимости Restate.ru.

В тех городах, где загородный формат в черте города достаточно распространен, цены, напротив, росли. Так, в Москве сотка подорожала почти вдвое – до 1,42 млн рублей, в Петербурге она тоже перевалила за миллион.

²

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C



При этом в Подмосковье стоимость наделов под ИЖС росла гораздо более скромными темпами, не дотянув даже до 20%. А вот в Ленобласти цены выросли на треть - почти так же, как и в мегаполисе. Заметный рост отмечен в Казани и Красноярске. Самара же стала самым спокойным «миллионником»: ценник там поменялся чисто символически.



Зато на рынке загородных домов ситуация в 2022 году была примерно одинаковой во всех регионах: цены последовательно росли. Но всё же нашлось два мегаполиса, в которых тренды оказались противоположными. Прежде всего, это Санкт-Петербург, где средневзвешенная стоимость лота снизилась за год на 4 с лишним миллиона или на 16% (любопытно, что в Ленобласти она, наоборот, немного выросла). Со средней ценой 27 млн рублей за дом город на Неве остается на третьем месте после Москвы и Сочи.



Впрочем, если рассматривать не только мегаполисы, но и окружающие их регионы, то оказывается, что на первое место по дороговизне частных домовладений вышла Московская область, где средний ценник вырос более чем вдвое и приблизился к 70 миллионам рублей за лот.



В Екатеринбурге ценник понизился, но всего на 600 тыс. руб. или 7%. В Самаре, Уфе и Перми зафиксирован минимальный рост, зато в Москве цены взлетели наполовину. Теперь средний лот в столице вставлен на продажу за 62,5 млн рублей – это ровно в 10 раз дороже, чем в той же Уфе.

В Краснодаре и Сочи, которые пользуются особым спросом у россиян, стремящихся сменить место жительства внутри страны, ценник на дома заметно вырос. В таком же тёплом Ростове-на-Дону прайс поднялся сразу на 40%. Здорово прибавили также Казань, Красноярск и, что несколько неожиданно, Омск. Впрочем, и здесь необходимо учитывать объем рынка (в некоторых городах он совсем невелик) и сильное падение числа сделок к концу года.³

Restate.ru

Динамика цен на участки
в городах-миллионниках РФ в 2022 году

Город (регион)	Стоимость сотки (тыс. руб.)		
	на 01.01.2022	на 31.12.22	Изменение
Москва	776	1 422	+83%
Московская область	241	287	+19%
Санкт-Петербург	788	1 146	+45%
Ленинградская область	159	212	+33%
Новосибирск	1 344	430	-212%
Екатеринбург	371	254	-46%
Казань	372	619	+66%
Нижний Новгород	254	277	+9%
Челябинск	350	215	-38%
Самара	640	592	-8%
Ростов-на-Дону	781	880	+13%
Уфа	952	209	-355%
Красноярск	90	141	+57%
Омск	1 500	195	-660%
Воронеж	3 200	440	-627%
Пермь	717	258	-178%
Волгоград	419	332	-26%
Краснодар	2 714	1 163	-133%
Сочи	6 500	2 000	-225%
Саратов	122	165	+35%
Тюмень	1 231	241	-410%
Тольятти	206	199	-3,5%
Барнаул	966	405	-58%
Ижевск	722	183	-290%
Иркутск	1 000	435	-130%
Ярославль	605	274	-120%
Кемерово	246	94	-161%
Томск	837	416	-101%
Набережные Челны	67	391	+480%
Севастополь	547	589	+8%
Ставрополь	1 459	489	-198%

3 <https://www.restate.ru/material/zemlya-deshevela-doma-dorozhali-itogi-2022-goda-na-zagorodnom-rynke-nedvizhimosti-rf-176967.html>

Город (регион)	Стоимость дома (млн. руб.)		
	на 01.01.2022	на 31.12.22	Изменение
Москва	41,6	62,5	+50%
Московская область	34	69	+102%
Санкт-Петербург	31,4	27	-16%
Ленинградская область	10,9	11,6	+6,5%
Новосибирск	6	6,75	+12,5%
Екатеринбург	9,3	8,7	-7%
Казань	7,6	9,7	+27%
Нижний Новгород	7,5	8,5	+13%
Челябинск	6,4	7	+9%
Самара	11,4	11,5	+1%
Ростов-на-Дону	5,5	7,7	+40%
Уфа	6	6,1	+1,5%
Красноярск	6,3	7,4	+17%
Омск	3,7	4,5	+22%
Воронеж	6	6,8	+13%
Пермь	8,1	8,5	+5%
Волгоград	3,9	4,6	+18%
Краснодар	8,9	11	+24%
Сочи	36,1	44,1	+22%
Саратов	3,8	4,4	+16%
Тюмень	7,2	9	+25%
Тольятти	6,8	7,7	+13%
Барнаул	5,6	5,9	+5%
Ижевск	4,7	5,7	+21%
Иркутск	6	6,7	+11%
Ярославль	6,2	6,2	0%
Кемерово	2,4	3,3	+37%
Томск	9,8	8,3	-18%
Набережные Челны	11,1	13,2	+19%
Севастополь	10,7	10,9	+2%
Ставрополь	7,2	9	+25%

7.2. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки.

Основные сегменты рынка недвижимости:

В зависимости от объекта	рынок земельных участков	*
	рынок зданий и сооружений	
В зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости	жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты)	
	коммерческая недвижимость (офисные, торговые, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).	
	промышленная и другая производственная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).	
	застроенные земельные участки.	*
	незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.	*
	незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.	*
	недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)	
	рынок многофункциональной недвижимости	
В зависимости от способности приносить доход	рынок доходной недвижимости	
	рынок условно доходной недвижимости	
	рынок не доходной недвижимости	
В зависимости от типа операций	рынок аренды	*
	рынок продажи	*
В зависимости от экономической активности регионов	активные рынки недвижимости	*
	пассивные рынки недвижимости	*
В зависимости от года ввода в эксплуатацию	первичный рынок	
	вторичный рынок	
По различным регионам	регионы со стабильно высокой занятостью	*
	регионы с вновь возникшей высокой занятостью	*

	регионы с циклической занятостью	*
	с традиционно низкой занятостью	*
	с вновь возникшей низкой занятостью	*
По инструментам инвестирования **	рынок прав преимущественной аренды	*
	рынок смешанных долговых обязательств	*
	рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов	*
Классификация объектов недвижимости по степени готовности	незастроенные земельные участки	*
	готовые объекты;	
	объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта	
В зависимости от степени представленности объектов	незавершенные объекты	
	уникальные объекты	
	редкие объекты	
	широко распространенные объекты	

Примечание:

* - для земельных участков

** - с целью оценки рыночной стоимости не оказывает существенного влияния для результатов оценки в связи с тем, что предполагается прямая продажа (предложение).

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Объект оценки Оценщик полагает целесообразным сегментировать в качестве недвижимости для размещения промышленных объектов, в том числе:

- В зависимости от объекта - рынок зданий и сооружений;
- В зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости – коммерческая недвижимость;
- В зависимости от типа операций в зависимости от типа операций - рынок продажи;
- В зависимости от экономической активности регионов – неактивные рынки;
- По различным регионам - регионы с циклической занятостью;
- В зависимости от степени представленности объектов – широко распространенные объекты.

К числу факторов, существенно влияющих на оценку и функциональное зонирование территории с точки зрения различных видов функционального использования относятся:

- коммуникационные факторы, связанные с затратами времени людей на передвижение в городе и затратам на пассажиро - и грузоперевозки; локализационные факторы, связанные с удорожанием строительства и рисками в зависимости от рельефа и инженерно-геологических характеристики территории;
- экологические факторы, связанные с ущербами пользователям данной территории в зависимости от загрязненности окружающей среды по воздуху, шуму, магнитным излучениям, загрязненностью почв;
- инфраструктурные факторы, связанные с учетом инженерной и транспортной обеспеченности различных городских территорий;
- Эстетические, природно-ландшафтные, историко-культурные, социальные факторы.

Все эти факторы совместно участвуют в формировании стоимости городских земель. Однако роль их неодинакова. В больших и крупных городах роль коммуникационных факторов является доминирующей. В малых городах более явственно проявляется значимость локализационных факторов. Чем крупнее город, тем более значимую роль в стоимости его земель играют коммуникационные факторы.

Соотношение коммуникационных и локализационных факторов в стоимости земель меняется и по его территории города: в центре города доминируют коммуникационные факторы, на периферии более явственно проявляются локализационные факторы. Для качественной оценки территории в любой ситуации необходим объективный учет всей совокупности факторов.

С точки зрения учета транспортной доступности, городская территория характеризуется заведомой неравномерностью. Центр города - это место, в котором затраты времени на связи со всеми остальными территориями города являются минимальными. Чем дальше от центра, тем больше затраты времени на внутригородские связи. Наихудшими условиями сообщений, как правило, характеризуются территории городской периферии. Характер расчленения городских территорий препятствиями, расположение мостов, сеть общегородских транспортных магистралей существенно влияют на стоимости земель.

Локализационные факторы, экология и престижные характеристики также оказывают на стоимость земли свое влияние как в направлении понижения - плохие инженерно - геологические условия или плохая экологическая ситуация, как, например, соседство с ТЭЦ, предприятиями химии, очистными сооружениями канализации и пр., так и повышенная - высокий престиж района, соседство привлекательными природно - ландшафтными территориями и пр.

Относительно негативное влияние на рынок всех видов недвижимости оказал мировой финансовый кризис, который затронул все сферы коммерческой деятельности на Российских рынках. В связи с этим часть инвесторов и коммерсантов воздерживаются от каких -либо действий в вопросах купли-продажи объектов недвижимости.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Предложение — это то количество товара, которое производители желают и могут произвести и предложить к продаже (для земли – количество земельных участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определенным видам использования) по определенной цене в течение определенного периода времени.

Сведения о фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования, с указанием интервала значений цен (см. таблицы ниже).

Продавцами права на земельные участки выступают федеральные органы, администрация городского округа, физические и юридические лица. Земельные участки продаются в соответствии с законодательством. Основная динамика купли-продажи земли сосредоточена на частном рынке. При этом земля здесь зачастую реализуется через продажу объекта недвижимости.

В ходе анализа земельного рынка региона были использованы данные предложений по продажам земельных участков в Московской области. Оценщик выбрал предложения по земельным участкам, как и объект оценки.

**Таблица 1. Информация о ценах предложений
на земельные участки для дачного строительства
на территории Московской области на дату оценки**

Местонахождения	Источник информации	Цена предложения, руб.	Кв.м.	Цена за 1 кв.м., руб.
Московская область, г.о. Химки, д. Благовещенка	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_3175441316	8 300 000	951	8 727,66
Московская область, г.о. Химки, СНТ Лесные Угодья	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3142632681	4 800 000	600	8 000,00
Московская область, г.о. Химки, квартал дачной застройки Бризе	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_snt_dnp_2770950758	5 950 000	650	9 153,85
Московская область, г.о. Солнечногорск, квартал дачной застройки Бакеево-3, Первомайская ул., 270	https://www.avito.ru/andreevka/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3549358872	3 990 000	600	6 650,00
Максимальное значение				9 153,85
Минимальное значение				6 650,00
Среднее значение				7 901,93

Стоимость земельных участков сопоставимых с объектами оценки по основным параметрам, расположенных в Московской области, на дату оценки находится в диапазоне от 6 000,00 и до 9 500,00 рублей за кв.м. (в зависимости от района расположения, расположения внутри района, прав, обеспеченности коммуникациями и т.д.).

В ходе анализа рынка жилых домов региона были использованы данные предложений по продажам объектов, аналогичного назначения в Московской области. Оценщик выбрал предложения по объектам недвижимости, имеющим коммерческое назначение, как и объект оценки.

**Таблица 2. Информация о ценах предложений на жилые дома
Московской области на дату оценки**

Местоположение	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Ссылка на источник
Московская область, Солнечногорск городской округ, Николо-Черкизово деревня, ул. Никольская, 25	Жилой дом	202	27 500 000	136 139	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/225981580/
Московская область, Химки городской округ, Юрлово деревня, аллея Парковая	Жилой дом	200	29 900 000	149 500	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/288301372/
Московская область, Химки городской округ, Лесное садовое товарищество, 26	Жилой дом	67	16 499 992	246 269	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/289484725/
Московская область, Химки, СНТ Терехово	Жилой дом	195	27 500 000	141 026	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_195_m_na_uchastke_92_sot_2747737522
Московская область, г.о. Красногорск, д. Нефедьево, коттеджный пос. Артек, 501А	Жилой дом	530	75 000 000	141 510	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/282097926/
Московская область, Химки городской округ, Благовещенка деревня, ТСЖ ВСК Благовещенка СНТ, 33	Жилой дом	450	60 000 000	148 148	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/291768991/
Московская область, г.о. Химки, квартал дачной застройки Юрловские Холмы, 3	Жилой дом	332,1	44 400 000	133 695	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_3321_m_na_u

					chastke_95_sot_3359891 900
Московская область, г.о. Химки, д. Подolino, Заречная ул.	Жилой дом	380	54 000 000	142 105	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_380_m_na_uchastke_17_sot_3373036565
Максимальное значение				246 269	
Минимальное значение				133 695	
Среднее значение				189 982	

Таким образом, согласно приведенной выборке, диапазон цен предложений жилые дома на территории Московской области составляет, округленно от 130 000,00 руб./кв.м. до 250 000,00 руб./кв.м.

Оценщик провел анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, путем сплошной выборки сайтов Интернет.

7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественных и качественных характеристиках данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости:

1) ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.

«Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи. Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости (в данном случае нежилой недвижимости).

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

Характеристика рынка совершенной и несовершенной конкуренции

Рынок совершенной конкуренции	Рынок несовершенной конкуренции
1. Однородные и делимые товары	1. Нестандартизированные товары, т.к. каждый объект уникален
2. Большое число участников, что делает невозможным влияние каждого из них на уровень цен	2. Ограниченное число участников, что обусловлено условиями финансирования и сложными юридическими правами, характерными для каждого объекта
3. Полная, достоверная и доступная для всех участников информация	3. Частичная, достоверную, своевременную и полную информацию о сделках
4. Централизованное ведение сделок	4. Децентрализованные торги
5. Низкие операционные расходы	5. Высокие операционные издержки

В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости. Российский рынок недвижимости отражает все проблемы экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов.

За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций, агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленными такими факторами как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;
- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения равновесия между спросом и предложением.

Развитие рынка недвижимости определяется:

- **экономическим ростом или ожиданиями такого роста.** Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;

- **финансовыми возможностями** для приобретения недвижимости, что в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;

- **взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.** Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

Традиционно в России недвижимость делится на три группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную базу. Наиболее быстрыми темпами в России развивается рынок жилой недвижимости, квартир вследствие того, что недвижимость, с одной стороны, выступает основой личного существования граждан, и с другой стороны, имеются объективные потребности населения в улучшении жилищных условий.

Российский рынок недвижимости в настоящее время (по функциональному назначению объектов) освоил, в основном торгово - офисную, производственно-складскую и жилую недвижимость. Для коммерческой недвижимости как средства удовлетворения потребностей существенным отличительным признаком является фактор местоположения, который имеет первостепенное, часто решающее значение, поскольку определяет наибольшую полезность конкретного объекта недвижимости. Предпочтение по ликвидности, при прочих равных потребительских свойствах отдается дому, расположенному ближе к центру, чем находящемуся на окраине, хотя цена его и выше. Таким образом, ценность объектов недвижимости определяется ценностью их местоположения. Для оценки жилого дома важна его приближенность к остановкам, для торговых центров и арендаторов торговой площади наличие максимального количества платежеспособных посетителей. Поэтому к выбору местоположения магазина, торгующего элитными товарами или реализующего фруктовую и овощную продукцию, подходят по-разному: очевидно, что в первом случае не лучшим решением является промзона или рабочий район. При выборе офисных центров предпочтение отдается помещениям, расположенным ближе к деловому центру города, где размещены центральные банки, государственные учреждения, ведущие фирмы.

Ценообразующие факторы

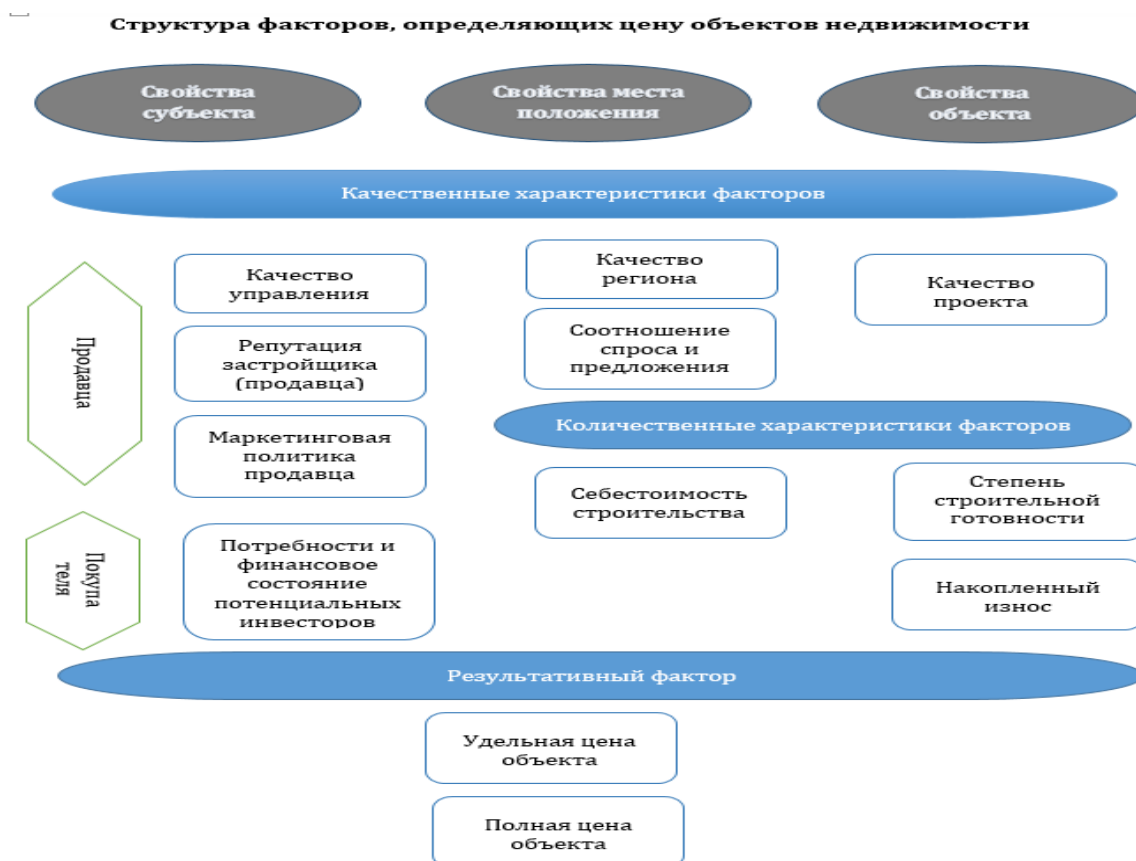
На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования.

Все факторы (при фиксированном состоянии рынка, т. е. соотношении совокупного платежеспособного спроса и предложения) можно разделить на три группы:⁴

- Свойства места положения
- Свойства объекта недвижимости
- Свойства субъекта рынка

⁴ Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009



Совокупность свойств местоположения определяется его характеристиками (обуславливающими комфортность пользования) и составляет «*качество местоположения объекта (качество региона)*».

По характеру воздействия на стоимость любой недвижимости факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1-й уровень - влияние результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических (в том числе экологических) и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Недвижимое имущество находится под влиянием окружающей его среды, и само влияет на эту среду. Поэтому при оценке определяют факторы среды и недвижимости, влияющие на стоимость недвижимости.

2-й уровень - влияние локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень - влияние факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Интервалы значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, использовавшихся при оценке объектов недвижимого имущества (жилое здание) в сравнительном подходе.

Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее

При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:

- Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
- Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия.

Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%

- Условия рынка (изменение цен во времени).

Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи.

Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем, влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	Обременение объекта
	Сервитуты и общественные обременения
	Передаваемые имущественные права
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
	Наличие финансового давления на сделку
	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
Особые условия	Обещание субсидий или льгот на развитие
	Изменение цен во времени
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Транспортная доступность
Местоположение	Близость к крупным автомагистралям
	Территориальное зонирование населенного пункта
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Характеристика земельного участка
Физические характеристики	Общая площадь (Фактор масштаба)
	Износ и потребность в ремонте строений (Техническое состояние и уровень отделки (для ОКС))
	Состав коммуникаций
Экономические характеристики	Функциональное назначение (разрешенное использование (в отношении зем. уч.) / вид использования (для ОКС))

	Соответствие объекта принципу ННЭИ
	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
Дополнительные элементы	Наличие ж/д ветки (для объектов производственно-складского назначения)

Источник: Анализ Исполнителя

– Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта:

Для жилых зданий, основными ценообразующими критериями являются:

- местоположение
- площадь объекта
- уровень отделки
- инженерно-техническое состояние здания
- материал стен
- наличие коммуникаций
- площадь земельного участка
- качество передаваемых прав

Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

Выводы о степени ликвидности недвижимости

Ликвидность недвижимости определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на:

- Высокая (срок реализации 1-2 месяца);
- Средняя (срок реализации 3-6 месяцев);
- Низкая (срок реализации 7-18 месяцев).

Основные факторы, которые будут влиять на ликвидность объекта - месторасположение, функциональное назначение, объемно-планировочные решения внутри здания, техническая оснащенность, обеспеченность современными инженерными системами.

По мнению оценщика, оцениваемый объект отвечает всем вышеперечисленным требованиям, влияющим на ликвидность имущества. Таким образом, имущество, оцениваемое в настоящем отчете, имеет среднюю ликвидность и может быть реализовано в срок от 3 до 6 месяцев.

2) ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНЫХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Показатели социально-экономического развития Московской области по итогам 2022 года в сравнении с Российской Федерацией⁵

За 11 месяцев 2022 года объем отгруженных промышленных товаров вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 6,4%, превысив 4 трлн руб, сообщает пресс-служба Министерства экономики и финансов Подмосковья.

«В общем объеме отгруженных промышленных товаров прирост в добыче полезных ископаемых составил 32,3%, обрабатывающих производствах - 6,6%, обеспечении электроэнергией, газом и паром, кондиционированием воздуха - 4,2%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 3,6%», - об этом, со ссылкой на данные Мосстата, сообщила министр экономики и финансов Наталия Масленкина.

Инвестиции в основной капитал с января по сентябрь 2022 года достигли 784 млрд руб. В структуре инвестиций наибольшая доля пришлась на инвестиции в машины и оборудование (35,4%),

⁵ <https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/organy/ministerstvo-finansov/v-podmoskove-rasskazali-o-pokazatelyakh-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-po-itogam-2022-goda>

здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель (35,1%) и жилые здания и помещения (23,5%).

Объем работ по виду деятельности «Строительство» за 11 месяцев текущего года вырос до 602,2 млрд рублей, показав прирост 18,3% относительно аналогичного периода 2021 года.

Объем вводимого в действие жилья за счет всех источников финансирования составил 13,2 млн кв. метров с ростом на 51,4%. Объем ввода жилых домов населением вырос относительно января-ноября 2021 г. в 1,6 раза, составив 9,4 млн кв. метров. Доля ввода многоквартирных домов в общем объеме введенного жилья составила 28,9%.

Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, превысил 9,4 млрд тонно-километров, что на 8,3% больше, чем в январе – ноябре 2021 года. Перевезено 40,2 млн тонн грузов, что на 13,2% больше, чем в январе – ноябре 2021 года.

Пассажиروоборот автобусов составил 7 663,1 млн пассажиро-километров, продемонстрировав рост на 1,6%. Число перевезенных пассажиров выросло по сравнению с 2021 годом на 7,8%. В целом за 11 месяцев текущего года было перевезено 498,6 млн человек.

Среднемесячная заработная плата в Московской области за период январь-октябрь 2022 года увеличилась на 10,4% до 67 937,4 рублей. По сравнению с концом октября 2021 года численность зарегистрированных безработных снизилась на 5,5% до 18,2 тысяч человек.

3) ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Качественное состояние природно-антропогенной окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен, например, жилой дом или офисное здание зависят масштабы спроса на эти объекты недвижимости. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня атмосферного, шумового и иного загрязнения окружающей среды. К сожалению, складывающиеся на российском рынке цены по сделкам с недвижимостью не всегда отражают, а чаще не отражают) влияние экологических факторов на эти цены.

Такое положение связано с затянувшимся экономическим кризисом, что объективно предопределило существенный спад ценности экологических благ, а также с недостаточно высокой экологической культурой контрагентов, работающих на рынке недвижимости. В то же время сделки с недвижимостью, как правило, имеют долгосрочный характер. А это требует от профессионального оценщика недвижимости адекватного отражения влияния экологических факторов (позитивных и негативных) на стоимость недвижимости. В данном случае профессиональный оценщик выступает в роли некоего "ретранслятора" тех искажений ценности экологических благ, возникающих на рынке недвижимости. В частности, он может реализовывать оценку влияния негативного экологического фактора на стоимость недвижимости с помощью расчета экономического ущерба, причиняемого объекту недвижимости, используя значения затрат (предельных) на предотвращение и компенсацию воздействия негативного экологического фактора на объект недвижимости.

В зависимости от поставленной задачи оценки влияния экологических факторов на стоимость недвижимости относительно масштабов и уровня точности проводимых расчетов возможны два подхода. Первый ориентирован на достаточно глубокую и детальную проработку всех рассматриваемых эколого-экономических вопросов, что требует привлечения специалистов смежных отраслей знания (экологов, гидрометеорологов, специалистов по антикоррозионной защите и санитарной гигиены и т.д.). Второй подход базируется на возможности использования профессиональным оценщиком нормативно-справочной информации, позволяющей ему самостоятельно проводить расчеты по оценке влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.

Экологические факторы в контексте оценки недвижимости - это совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости.

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на управляемые и неуправляемые.

Управляемые факторы:

- уровень чистоты потребляемой воды;
- лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
- режим увлажнения, оползневая опасность и т. п. Неуправляемые экологические факторы:
- тип почв;
- рельеф местности;
- ветровой режим;
- температурный режим;
- сейсмичность территории;
- загрязнение воздушного бассейна;
- шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п.

Представленная классификация экологических факторов достаточно условна и зависит от уровней научно-технического прогресса и социально-экономического развития конкретного региона. Например, в определенной мере шумовое загрязнение в аспекте использования жилых и офисных зданий можно рассматривать и как управляемый экологический фактор, так как в настоящее время имеются технические средства, снижающие негативное воздействие шума на обитателей этого вида недвижимости: шумопоглощающие оконные рамы, внутренняя перепланировка здания с целью снижения прямого воздействия шума и т. д.

При оценке недвижимости экологические факторы необходимо рассматривать как метainфраструктуру, существенно влияющую на ценность (стоимость) объекта недвижимости. Ценность этой метainфраструктуры, выраженной в стоимостной (денежной) форме, определяет вклад совокупности экологических факторов в стоимость объекта недвижимости. При этом вклад экологической метainфраструктуры в стоимость объекта недвижимости может быть позитивным или негативным. В условиях рыночной экономики посредством функционирования рынка недвижимости ценность экологической метainфраструктуры находит адекватное отражение в структуре стоимости недвижимости.

Существует объективная закономерность роста ценности экологических благ. При этом по мере роста уровня (качества) жизни, исходя из закона предельной полезности, возникают повышающиеся потребности у покупателя объекта недвижимости не только в традиционных экологически чистых благах (отсутствие загрязнения воздуха, шума, наличие зеленых насаждений), но и в получении психосоциального экологического эффекта (возможность созерцания из окон своего дома или офиса природного ландшафта, прямого контакта с естественной природой и т.п.). Безусловно, такого рода элитарные объекты недвижимости обладают значительной рыночной стоимостью и объективно отражают тенденцию ее дальнейшего роста.

Для определения стоимости объекта недвижимости с учетом экологических факторов необходима их экспертиза, позволяющая конкретизировать основные параметры качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды рассматриваемого объекта. Совокупность экологических факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, анализируется с позиции как негативного, так и позитивного влияния. С позиции негативного влияния экспертиза должна проводиться на основе анализа окружающей среды по трем основным видам загрязнения: механическое, химическое и физическое. Экспертиза негативных экологических факторов проводится с целью идентификации основных параметров качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды оцениваемого объекта недвижимости при определении его стоимости с учетом влияния этих факторов.

Механическое загрязнение - захламление (например, мусор) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий. В качестве единицы измерения уровня механического загрязнения могут быть использованы показатели плотности захламления: отношение массы или объема мусора на единицу площади (т/га, кг/м² и т. д.)

Электромагнитное загрязнение - изменения электромагнитных свойств среды, в пространстве которой находится объект недвижимости (от линий электропередач, радио и телевидения, работы промышленных установок и т.д.), могут приводить к местным географическим аномалиям и деструкции в тонких биологических структурах, к которым также относится человек. Этот вид загрязнения имеет достаточно многообразную систему измерений и поэтому при проведении экологической экспертизы считается возможным лишь качественный анализ его характеристик т.е. можно ограничиться констатацией его наличия (либо отсутствия) и приведением перечня основных источников, их мощности (например, уровень напряжения тока высоковольтной линии электропередач, мощность радиорелейной установки и т. д.) в зоне поражения рассматриваемого объекта недвижимости.

Радиационное загрязнение - превышение естественного уровня содержания радиационных веществ в среде, где находится рассматриваемый объект недвижимости. В качестве единицы измерения для этого вида загрязнения используются часовые и осредненные за год уровни радиации (микрорентгены и т. д.). Источники радиации могут быть как внешние, так и внутренние относительно рассматриваемого объекта недвижимости. Внешние - это объекты типа АЭС, свалок промышленных отходов, промышленные и научно-исследовательские предприятия, обладающие ядерными установками и т. п., зона радиационного действия которых охватывает и место размещения рассматриваемого объекта недвижимости. Внутренние - это загрязненные либо радиационно-небезопасные материалы, находящиеся в зданиях или сооружениях рассматриваемого объекта недвижимости (применение вторичного огнеупорного кирпича в кладке стен, каминов и др., ранее использованного для облицовки металлургических печей, вяжущих материалов, добытых из загрязненных карьеров, и т. п.).

При экологической экспертизе объектов недвижимости наряду с инвентаризацией и анализом рассмотренных выше негативных последствий загрязнения окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости определяются и характеристики благоприятных (позитивных) экологических факторов, которые рассматриваются как позитивный экологический и психосоциальный эффект, существенно влияющий на рыночную стоимость объекта недвижимости. Например, если предположить, что объект недвижимости находится в экологически чистой природно-антропогенной среде, то экологический психосоциальный эффект может характеризоваться рядом позитивных экологических факторов:

- наличие природного ландшафта и возможность его созерцания из окон данного объекта;
- высокая и эффективная доступность обитателей объекта недвижимости к экологически чистым природным объектам (парк, водоем, заповедник, заказник и т. п.);
- разнообразие видов зеленых насаждений и их высокая экологическая эстетичность на территории размещения объекта недвижимости.

Многообразие такого вида экологических факторов далеко не исчерпывается представленным перечнем. Система измерений этих факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости, достаточно сложна, исходя из субъективной основы их ценности. В этой связи при проведении экологической экспертизы этих факторов можно ограничиваться лишь качественным анализом, но при этом аналитик должен достаточно полно раскрыть их качественную характеристику.⁶ Вид использования земельных участков, место расположения в черте города, вид разрешенного использования, в том числе и земельный участок, застроенный нежилым зданием, позволяет сделать вывод о том, что эксплуатация в соответствии с назначением не окажет существенного влияния на состояние окружающей среды.

4) ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Факторы предложения –

Ценовые	Закон предложения: при прочих равных условиях количество предлагаемого продавцами товара тем выше, чем выше цена на этот товар, и наоборот, чем ниже цена, тем ниже величина его предложения
Неценовые	Плодородие (для несельскохозяйственных земель – физические характеристики), положение* * ограниченности земли, имеют в виду землю определенного качества, расположенную в определенном месте

Под спросом понимается количество товаров и услуг (для земли – количество земли участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определенным видам использования), имеющееся на данном рынке, которое покупатель готов приобретать по определенной цене независимо от того, действует он рационально или под влиянием среды.

Факторы спроса –

⁶ Е.Г. Киселева, Источник: Дальневосточный экономико-правовой журнал – «Экономический лабиринт», <http://www.economer.khv.ru/content/n074-5/91#top>

Ценовые	Изменение величины спроса происходит под действием ценовых факторов, при этом сам спрос не меняется
Неценовые	число покупателей на рынке изменение потребительских предпочтений изменение денежных фондов потребителей (рост доходов приводит к росту спроса) изменение потребительских ожиданий изменение цен на сопряженные товары

Термин "рынок недвижимости" в самом общем виде можно определить как систему экономических и правовых отношений, возникающих на основе взаимодействия товарного и денежного обращения. В то же время рынок может выступать как средство перераспределения объектов жилой недвижимости между собственниками и пользователями посредством экономических методов на основе спроса и предложения.

Поскольку недвижимое имущество включает различные сочетания юридических прав и интересов, то в одних случаях на рынок может выйти аренда, в других - залоговые обязательства, в третьих - объект полноценной собственности, свободный от каких-либо требований. Сам же рынок недвижимости, имеет свои специфические особенности, которые необходимо учитывать при совершении операций на нем:

1. Открытая информация о состоянии рынка на сегодняшний день не полная, т.к. сделки зачастую носят конфиденциальный и эксклюзивный характер;
2. Спрос на рынке недвижимости определяется не только и не столько потребительским качеством самого товара, сколько местоположением и окружением объекта;
3. Коммерческая недвижимость, как товар, может быть обременена правами третьих лиц, что уменьшает эластичность предложения;
4. Относительно небольшое число участников рынка и количество совершаемых сделок на нем;
5. Локализация рынка, поскольку сам товар недвижим и уникален, а ценность его зависит от совокупности факторов, в том числе от внешней окружающей среды;
6. Товар рынка недвижимости служит не только средством удовлетворения собственных потребностей покупателя, но и объектом инвестиционной деятельности;
7. Большая зависимость цены от местоположения;
8. Вступление на рынок недвижимости требует больших капиталовложений.

Тогда, в связи с тем, что сбалансированность спроса и предложения зависят от вышеуказанных факторов, факторы спроса и предложения нельзя рассматривать обособлено друг от друга.

5) ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

По результатам анализа данных и фотоматериалов оцениваемого объекта, предоставленных Заказчиком, а также информации, имеющейся в свободном доступе, Оценщиком не были выявлены иные факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

7.5. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов.

Согласно проведенному анализу рынка недвижимости Воронежской области, Оценщиком были выявлены наиболее важные факторы, влияющие на стоимость объектов жилой:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Далее приводится обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов.

ДАТА ПРОДАЖИ. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени.

Корректировку определяем на основе изменения индексов цен в строительстве за прошедший период. Имеем:

$$K = (И\text{ оценки} - И\text{ продажи}) / И\text{ продажи};$$

Где K - величина корректировки; $И\text{ оценки}$ и $И\text{ продажи}$ - индексы удорожания строительства по данным ЦЦС на дату оценки и дату продажи оцениваемого и сравнимого объекта соответственно.

Оценщиком использованы аналоги, датой предложения максимально близкой к дате оценки. Дата оценки совпадает с датой предложений объекта оценки, корректировка не применяется.

Условия продажи Подобранные для объекта оценки аналоги – выставленные с целью публичной оферты цены аналогов – цены предложения. Как правило, продавец на рынке недвижимости и арендных ставок недвижимости, готов идти на уступки по цене, и реальная сделка происходит ниже цены предложения.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». В настоящем отчете применена корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть 2»⁷ и составляет – **16,4 %** - значение из доверительного интервала для активного рынка з/уч сельскохозяйственного назначения

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

ПРАВОВОЙ СТАТУС

В связи с тем, что и оцениваемые земельные участки и объекты аналоги находятся в собственности, корректировка по данному параметру не применялась.

⁷ Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. ч2. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020. стр. 214

Местоположение. На корректировку по местоположению влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения.

Особенность ситуации - крайне малый объем данных по сделкам (или хотя бы по ценам предложений) объектов, которые по основным пенообразующим факторам, например, местоположению, были бы адекватны оцениваемому объекту. В этом случае мы имеем дело с проблемой малой выборки, и в соответствии с общей идеологией статистической теории решение этой проблемы лежит в плоскости привлечения дополнительной информации, относящейся к другим объектам, относительно которых имеются цены сделок (предложений), но которые могут находиться в других районах области и иметь отличия по другим существенно влияющим на стоимость факторам: по функциональному назначению, по размеру полезной площади строения, по наличию и размерам земельного участка и т. п. В условиях дефицита адекватной информации данные по ценам предложений таких объектов, чаще всего, становятся единственным источником информации для оценки стоимости оцениваемого объекта.

В связи со слабой развитостью рынка земельных участков, наличием значительного количества дополнительных факторов зависимости стоимости земельных участков, отсутствие в рамках предложений о продаже достаточной информации о состоянии земельных участков Оценщик считает нецелесообразным составление моделей, связанных с корреляционно - регрессионным исследованием ценообразующих факторов.

При подборе аналогов в настоящем Отчете использованы предложения земельных участков, расположенных в населенных пунктах, относимых к населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра, как и оцениваемые участки. В связи с вышеизложенным, для объектов аналогов нецелесообразно применение корректировки.

На основании приведенной выше информации целесообразно сделать вывод, что объекты аналоги сопоставимы по данному параметру с объектом оценки. Корректировка не применялась.

КОММУНИКАЦИИ. Оцениваемый земельный участок застроен и для функционирования объекта капитального строительства были подведены все необходимые коммуникации. Однако в целях настоящего расчета земельный участок оценивается как условно – незастроенный. Объекты аналоги №2,3, представлены на продажу без коммуникаций. Аналог №1 имеет подключение к электричеству по информации, предоставленной в объявлении на продажу. Корректировка применена согласно Справочнику оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть 2», 2020 г., стр. 137.

Корректировка применена обратная $1/1,18=0,85$

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,14	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,13	1,24

ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА Объекты - аналоги сопоставимы по данному фактору с объектом оценки, в связи с чем, применение корректировки нецелесообразно.⁸

⁸ Справочник оценщика недвижимости -2020. Земельные участки. Часть 2. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020, стр. 96

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁹		аналог					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

БЛИЗОСТЬ К МКАД

Исследование расположения объектов аналогов и объекта оценки от МКАД, производилось оценщиком на основании данных сайта <https://cargo-avto.ru/maps-mkad/>, а также на основании данных предоставленных в объявлениях о продаже земельных участков.

В настоящем отчете применена корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть 1»⁹

Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для цен земельных участков, расположенных в Московской области

Таблица 52

Данные для корректировки цен земельных участков ⁷ в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД		аналог							
Расстояние до МКАД, км		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки	<10	1,00	2,14	3,05	3,84	4,57	5,58	7,10	7,95
	10-20	0,47	1,00	1,42	1,80	2,14	2,61	3,32	3,72
	20-30	0,33	0,70	1,00	1,26	1,50	1,83	2,33	2,61
	30-40	0,26	0,56	0,79	1,00	1,19	1,45	1,85	2,07
	40-50	0,22	0,47	0,67	0,84	1,00	1,22	1,55	1,74
	50-70	0,18	0,38	0,55	0,69	0,82	1,00	1,27	1,42
	70-100	0,14	0,30	0,43	0,54	0,64	0,79	1,00	1,12
	>100	0,13	0,27	0,38	0,48	0,58	0,70	0,89	1,00

ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ/ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. Объекты - аналоги сопоставимы по данному фактору с объектом оценки, в связи с чем, применение корректировки нецелесообразно.

- для ОКС

Корректировка на торг – подобранные для объекта оценки аналоги – выставленные с целью публичной оферты цены аналогов – цены предложения. Как правило, продавец на рынке недвижимости и арендных ставок недвижимости, готов идти на уступки по цене, и реальная сделка происходит ниже цены предложения. Расчетным путем поправку на назначение цены не произвести.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

В настоящем отчете применена корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости и составляет при активном рынке для жилых домов – 8,3 % - среднее значение расширенного интервала.¹⁰

⁹ Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Ч1. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020. стр. 140

¹⁰ Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021. стр. 221

Таблица 112

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложенной объектов			
1 Дачи	9.4%	5.2%	13.6%
2 Дома	8.3%	4.2%	12.5%
3 Таунхаусы	8.0%	4.1%	11.9%
4 Коттеджи	9.0%	4.6%	13.3%

Корректировка на местоположение. На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения. Корректировка учитывает различие в уровне цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка недвижимости в районе, в котором расположен объект-аналог, удаленность от центра города, удаленность от остановок транспорта. Величины характерных для каждого аналога поправок определяются экспертно, на основании проведенного анализа рынка недвижимости. Эта корректировка также учитывает разницу в стоимости объектов в зависимости от характера окружения.

При подборе аналогов в настоящем Отчете использованы предложения земельных участков, расположенных в населенных пунктах, относимых к населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра, что соответствует месторасположению оцениваемого участка.

В настоящем отчете корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на материал стен

В настоящем отчете корректировка по данному фактору не применялась, так объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору.

Корректировка на физическое состояние. Объект оценки по информации Заказчика, находится в неудовлетворительном состоянии. Объекты аналоги, предлагаются к продаже, по мнению Оценщика, в удовлетворительном состоянии (согласно фотоматериалам, приведенным в открытых источниках). Корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости.¹¹

Матрица коэффициентов *

Таблица 62

1 Дачи, 2 Дома, 3 Таунхаусы, 4 Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,66
	удовл.	0,82	1,00	1,36
	неудовл.	0,60	0,74	1,00

Корректировка на площадь – В настоящем отчете применена корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости.¹²

Матрицы коэффициентов

Таблица 49

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<50	1,00	1,09	1,20	1,33	1,46	1,53
	50-100	0,92	1,00	1,10	1,22	1,34	1,40
	100-200	0,83	0,91	1,00	1,10	1,22	1,27
	200-400	0,75	0,82	0,91	1,00	1,10	1,15
	400-800	0,68	0,75	0,82	0,91	1,00	1,04
	≥800	0,66	0,72	0,79	0,87	0,96	1,00

¹¹ Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021. стр. 160

¹² Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021. стр. 140

Корректировка расположение до МКАД – В настоящем отчете применена корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости.¹³

Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для цен жилых домов, расположенных в Московской области

Таблица 24

Данные для корректировки цен жилых домов в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД										
Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-45	45-60	60-90	
объект оценки	<10	1,00	1,34	1,49	1,61	1,71	1,81	1,93	2,10	2,35
	10-15	0,75	1,00	1,11	1,20	1,28	1,35	1,44	1,57	1,76
	15-20	0,67	0,90	1,00	1,08	1,15	1,22	1,30	1,42	1,58
	20-25	0,62	0,83	0,93	1,00	1,07	1,12	1,20	1,31	1,46
	25-30	0,58	0,78	0,87	0,93	1,00	1,05	1,13	1,23	1,37
	30-35	0,55	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,07	1,16	1,30
	35-45	0,52	0,69	0,77	0,83	0,89	0,94	1,00	1,09	1,22
	45-60	0,48	0,64	0,71	0,77	0,82	0,86	0,92	1,00	1,12
	60-90	0,42	0,57	0,63	0,68	0,73	0,77	0,82	0,89	1,00

Корректировка на этажность дома. Данная корректировка была учтена в корректировке на площадь жилого дома.

Корректировка на состояние отделки.

Объект оценки по результатам изучения Оценщиком фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, а также на основании данных, приведенных в технической документации, предлагается в без отделки, что отличается от уровня отделки выбранных объектов аналогов.

Целесообразно применение корректировки по данному фактору. В настоящем отчете применена корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости.¹⁴

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 70

Состояние отделки объекта		объект аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	590	4 789	5 248	9 818	13 628	21 705
	Требуется капитальный ремонт	590	0	5 379	5 838	10 407	14 218	22 295
	Под чистовую отделку	4 789	5 379	0	459	5 029	8 839	16 916
	Требуется косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	4 570	8 381	16 457
	Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	3 811	11 887
	Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	8 076
	Элитный	21 705	22 295	16 916	16 457	11 887	8 076	0

7.6. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «собой такое

¹³ Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021. стр. 182

¹⁴ Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021. стр. 176

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

При этом рыночная стоимость объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. (ФСО № 7).

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется методом проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и др.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое из физически осуществимых и законодательно разрешённых видов использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из юридически допустимых, физически возможных, финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта недвижимости.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Проводя анализ НЭИ объекта оценки, Оценщик во-первых, устанавливает возможные варианты использования объекта с точки зрения юридической допустимости, физической и финансовой осуществимости; во-вторых, анализирует какой из возможных вариантов использования объектов принесет наибольшую финансовую выгоду владельцу объекта.

Анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

При анализе оптимального варианта использования объекта оценки, Оценщик провел качественный анализ возможных видов его использования, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка с учетом возможности изменения состава предполагаемой застройки объектами, приносящими доход, в настоящем отчете рассматривается с учетом функционального назначения и конструктивных особенностей, и имеющихся ограничений в использовании.

Вариант использования объекта недвижимости имеет две основные разновидности:

- сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости (разрешенного использования земельного участка);
- изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости (смены разрешенного использования земельного участка).

Юридическая допустимость:

Оцениваемый жилой дом соответствуют всем признакам, отвечающим требованиям земель населенных пунктов.

Физическая осуществимость:

Физическая осуществимость использования объекта оценки предусматривает физическую возможность эксплуатации объекта недвижимости в качестве земельного участка под индивидуальное жилищное строительство.

При этом, следует учитывать следующие существенные факты: существующие ограничения по размерам, топография земельного участка расположения объекта недвижимости пр.

Проведенный анализ показал, что топография земельного участка, его физические характеристики и ближайшее окружение - позволяют использовать под размещение объектов недвижимости жилого назначения, в том числе и существующих (за исключением связанных с ограничениями экологического, природоохранного и т. п. характера).

Финансовая осуществимость:

Из физически осуществимых и законодательно разрешённых видов использования давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости будут улучшения, соответствующие, с учетом физических, ограничений на использование земельного участка. При этом, следует учитывать следующие существенные факты: нормативы застройки, существующие ограничения по высоте, топография земельного участка и пр.

Проведенный анализ показал, что использование объекта оценки, в соответствии с целевым назначением, предполагает использования его с целью недвижимости жилого назначения.

Таким образом, финансовая осуществимость не оказывает существенного влияния на результаты оценки.

Максимальная эффективность:

Данный критерий, обуславливающий - какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта недвижимости, в связи с ограничениями в проектировании и сооружении объектов и рассматривается в тесной зависимости от возможных вариантов его использования.

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности использования, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование его **как домовладения, предназначенного для жилья.**

В связи с тем, что в соответствии с ФСО № 7 для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства оценщик полагает, что использование объекта оценки – земельного участка с учетом, имеющегося на нем объектом, соответствует наиболее эффективному использованию. При этом такой анализ выполнен с учетом необходимых для этого расчетов, дополнительные расчеты не требуются в связи с тем, что:

- в соответствии с ФСО № 7 застроенный земельный участок для целей настоящей оценки оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования¹⁵.

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

1. Цены на дату оценки на недвижимость, относящиеся к сегменту рынка оцениваемого объекта, носят нестабильный характер, связанный с экономическим кризисом. За последний период, составляющий около полугода, размер цен предложений за единицу площади, относящихся к сегменту рынка оцениваемого объекта, имеет тенденцию к дальнейшему незначительному снижению, что обуславливает значительные скидки при уторговывании, либо сокращение объема сделок с объектами, а зачастую, и отказа от сделок со стороны продавцов и покупателей, предложений со стороны продавцов. Согласно произведенной Оценщиком выборке предложений объектов, аналогичных оцениваемому, диапазон цен предложений на домовладения в Московской области составляет, округленно от 130 000,00 руб./кв.м. до 250 000,00 руб./кв.м.

2. Основной спрос и, соответственно, предложение по продаже в рассматриваемом сегменте жилой недвижимости сосредоточены в предложениях домовладений с небольшой площадью.

3. Мотивации покупателей и продавцов. Судя по рекламным объявлениям в СМИ, продавцы являются более мотивированными нежели покупатели. Данный факт во многом обусловлен количеством конкурирующих предложений на рынке.

4. Ликвидность домовладений. По мнению оценщика, имущество, оцениваемое в настоящем отчете, имеет среднюю ликвидность и может быть реализовано в срок от 3 до 6 месяцев.

¹⁵ п. 20 ФСО №7

5. Выводы об активности и неактивности рынка. В связи с достаточным количеством предложений объектов недвижимости садовых домов на территории Московской области в населенном пункте, соответствующем месторасположению объекта оценки, Оценщик сделал вывод о активности рынка соответствующей недвижимости.

РАЗДЕЛ 8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

8.1. Основные этапы процесса оценки

8.1.1. Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

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

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

8.1.2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

8.1.3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

8.2. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке.

8.2.1. Описание подходов к оценке. Оценщик при выборе используемых при проведении оценки подходов учитывает возможность применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор используемых подходов.

1) ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

оцениваются затраты на полное восстановление или замещение объекта, из которых вычитается величина оцененного износа объекта. При оценке объекта недвижимости к полученной величине прибавляется рыночная стоимость участка земли, а также прибыль застройщика (предпринимательский доход). Результатом является оцененная стоимость объекта. Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Затратный подход требует определения трех видов износа здания: физического, функционального и износа внешнего воздействия (экономического). Наиболее предпочтительным с теоретической точки зрения является определение стоимости замещения, т. е. текущая стоимость строительства нового объекта, эквивалентного по полезности оцениваемому, но построенного в соответствии с текущими требованиями и стандартами.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА	Возможность соблюдения условий
---------------------------	--------------------------------

Существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства	Возможно
Возможно учитывать износ и все виды устаревания	Возможно
Наличие сведений о характеристиках объекта, стоимости воспроизводства (замещения)	Сведения отсутствуют

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ДАННОМ ОТЧЕТЕ НЕ ПРИМЕНЕН К ОЦЕНИВАЕМЫМ ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ (ЖИЛЫЕ ДОМА). В СВЯЗИ С ЭТИМ, ЭТОТ ПОДХОД ПРАКТИЧЕСКИ НЕ УЧИТЫВАЕТ ВОСТРЕБОВАННОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ДЛЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НЕ ПРИМЕНЯЕТСЯ В СВЯЗИ С ЭТИМ, ЧТО УЧАСТОК ИМЕЕТ ПРИРОДНЫЙ ХАРАКТЕР, НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ИСКУССТВЕННЫМ СООРУЖЕНИЕМ, НЕ ТРЕБУЕТ ЗАТРАТ НА ЕГО ВОЗВЕДЕНИЕ, НЕ ПОДЛЕЖИТ ИЗНОСУ И ПРИНОСИТ ДОХОД В ВИДЕ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ НА ПРОТЯЖЕНИИ ВСЕГО ЕГО СУЩЕСТВОВАНИЯ.

2) ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления дисконтируются на дату оценки, и производится капитализация дохода от продажи объекта в конце прогнозного периода. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

Условия применения метода	Возможность соблюдения условий
Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов	Оценщик не имеет достаточных сведений для применения методов доходного подхода

ОЦЕНЩИК НЕ ИМЕЕТ НЕОБХОДИМУЮ ИНФОРМАЦИЮ С ЦЕЛЬЮ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В СВЯЗИ С ЭТИМ, ЧТО В ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКАХ ОТСУТСТВУЮТ СВЕДЕНИЯ О СДАЧЕ В АРЕНДУ АНАЛОГИЧНЫХ ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ЗАСТРОЕННЫХ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ).

3) СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые

характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В отношении земельных участков на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА	ВОЗМОЖНОСТЬ СОБЛЮДЕНИЯ УСЛОВИЙ
Можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений ¹⁶	В открытых источниках имеются сведения о предложениях для домовладений, аналогичных оцениваемому.

У ОЦЕНЩИКА ИМЕЕТСЯ ДОСТАТОЧНО ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

У ОЦЕНЩИКА ИМЕЕТСЯ ДОСТАТОЧНО СВЕДЕНИЙ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Описание применения сравнительного подхода к оценке объекта оценки.

Методы сравнительного подхода базируются на трёх основных принципах оценки недвижимости: 1) спроса и предложения, 2) замещения и 3) вклада. На основе этих трех принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. 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. основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке

¹⁶ В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

недвижимости является принцип замещения, гласящий, что **при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности.** (Оценка недвижимости. М. «Финансы и статистика» 2002». Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из анализа о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравниваемых объектов недвижимости. Кроме того, информация о совершённых сделках с объектами недвижимости является, как правило, конфиденциальной, а, следовательно, имеющаяся в нашем распоряжении информация не может быть признана достаточно достоверной. Ввиду этих причин, оценщик считает, что есть достаточные основания в рамках рыночного подхода к оценке объекта недвижимости использовать данные по предлагаемым к продаже сравниваемым объектам недвижимости.

При использовании сравнительного анализа продаж необходимо провести корректировки по следующим элементам сравнения:

Права собственности. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной ценой и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

Условия продажи и время продажи. Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Условия финансирования. При нетипичных условиях финансирования сделки-купли продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

Время продажи. Один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Местоположение. Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта.

Физические характеристики объекта. Размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта, и другие характеристики, на которые вносятся поправки.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимостимогут 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.

Метод экспертных оценок, называемый также экспертным опросом, в общем виде представляет собой опрос специалистов, компетентных в какой-либо, нужной исследователю области. Опрос таких лиц называется экспертным, а установленные в его ходе суждения респондентов о свойствах изучаемого явления-экспертными оценками.

Экспертная оценка — компетентное мнение, мнение эксперта по какой-либо из проблем, находящихся в сфере его компетенции.

Основные отличия экспертного опроса от массового состоят в следующем:

- количество респондентов в массовом опросе значительно больше, чем в экспертном;
- экспертный опрос не является анонимным;
- экспертный опрос отличается более сложным инструментарием;
- труд экспертов, в отличие от труда респондентов всегда оплачивается.

Выбор в определении конкретного состава экспертов надлежит руководствоваться не только и не столько компетентностью экспертов, сколько валидностью их заключений. Как свидетельствует опыт, нередко случаи, когда компетентность эксперта не дает адекватной валидности. Это объясняется многими обстоятельствами, в разной мере зависимыми от исследователя, организующего экспертный опрос и проводящего экспертизу.¹⁷

¹⁷ <http://www.smolsoc.ru/index.php/home/2009-12-28-13-47-51/42-2010-08-30-12-18-24/879-2011-01-16-15-47-11>

Слабость данного метода состоит в возможной неадекватности оценки. В связи с этим оценщик в настоящем Отчете ограничивается мнением специалистов (статьи, публикации, сведения сайтов Интернет) по отдельным вопросам (определение коэффициентов и т. п.).

В практике оценки довольно часто приходится обращаться к корреляционно-регрессионному анализу для решения разнообразных задач: установления связи между стоимостью и потребительскими параметрами объекта; обоснования порядка расчета.

На этапах корреляционного анализа формируется выборка однородных объектов, собирается исходная информация об этих объектах и отбираются основные ценообразующие параметры. Далее подключаются приемы регрессионного анализа, с помощью которого выбирается вид регрессионной модели, рассчитываются ее параметры и оцениваются параметры ее адекватности (множественный коэффициент детерминации, среднеквадратическая ошибка регрессии и др.). Корреляционный и регрессионный виды анализа взаимодополняют друг друга. В настоящем Отчете методы корреляционно-регрессионного анализа в качестве метода сравнительного подхода не используются в связи с малым размером имеющейся в открытых источниках выборки объектов исследования. Кроме того в отношении объектов коммерческой недвижимости и земельных участков построение многофакторных моделей приведёт к искажению результатов оценки в связи с отсутствием достаточных и достоверных сведений с целью построения многофакторных моделей в открытых источниках о коррелирующих ценообразующих факторах.

В связи с тем, что рынок недвижимости обладает определенными особенностями (узость рынка, локализованность рынка, дифференцированность рынка) – Оценщик имеет весьма ограниченную возможность использования аналогов, с целью применения методов сравнительного подхода. В связи с этим наиболее целесообразным методом, используемым в рамках сравнительного подхода является метод, основанный на использовании ограниченного количества аналогов, скорректированных с учетом их особенностей.

Для земельных участков –

Применяемые методы	Применение *	Условие применения	Последовательность действий
метод сравнения продаж (в качестве модификации относительного	З, НЗ	наличие информации о ценах сделок (предложения) с ЗУ, являющимися аналогами оцениваемого	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;
сравнительного анализа)			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.
В связи с тем, что информации о сделках (предложениях) со свободными (незастроенными) земельными участками в открытых источниках достаточно, оценщик считает возможным и целесообразным применения данного метода в настоящей оценке			
метод выделения	З	наличие информации о ценах сделок (предложений) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый ЗУ.	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;

		соответствие улучшений ЗУ его наиболее эффективному использованию	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.
Данный метод не может быть использован в настоящей оценке			
метод распределения	3	наличие информации о ценах сделок (предложений) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый ЗУ.	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;
		наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;	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;
		соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию	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
В связи с тем, что на участке присутствуют объекты недвижимости, соответствующее наиболее эффективному использованию застроенного ЗУ, но недостаточно информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта - данный метод не может быть использован в настоящей оценке			

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Выбор единиц сравнения и сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения¹⁸

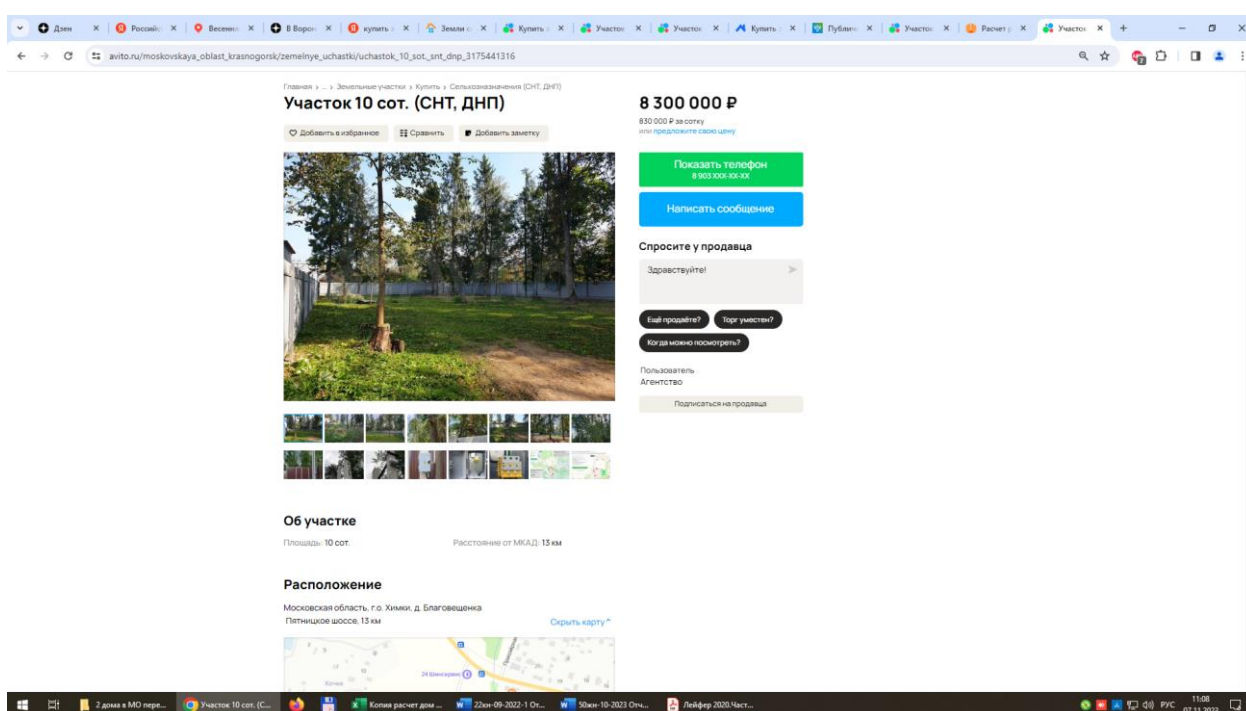
Выбор единицы сравнения и сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения					
Характеристика	Объект оценки/аналоги	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4

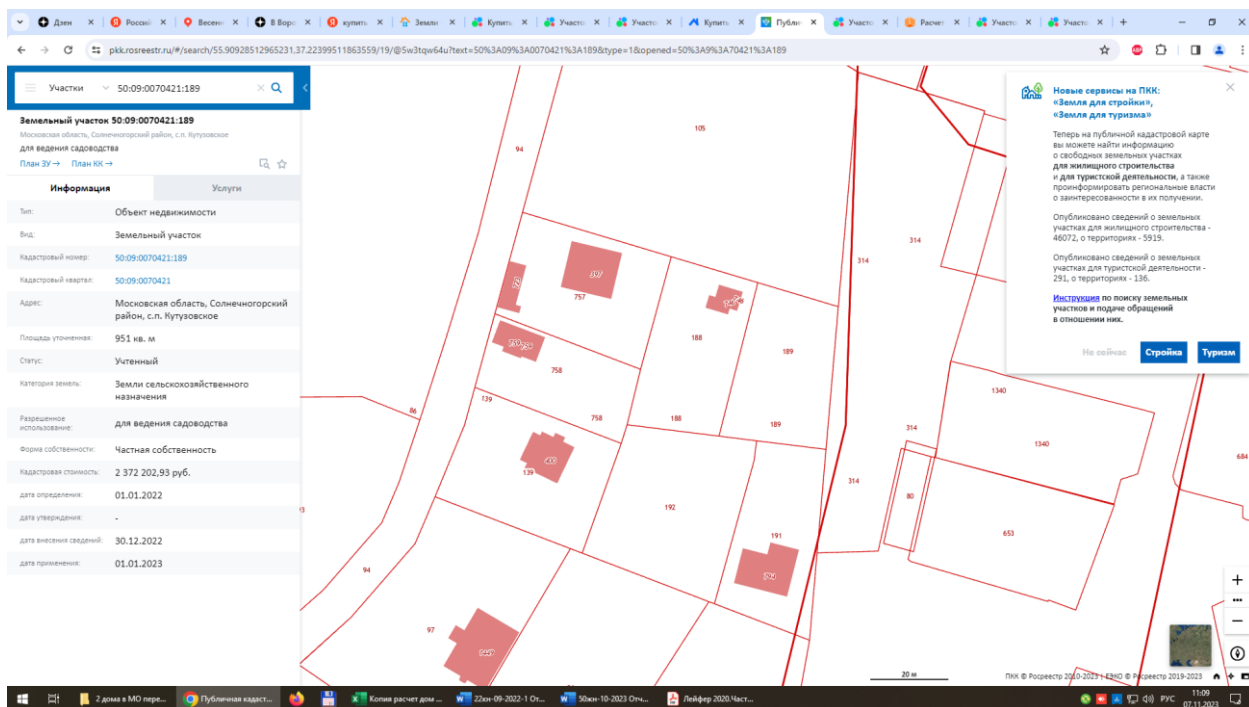
¹⁸ определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами, определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка

Источник информации			https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-krasnogorsk/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot.-snt-dnp-3175441316	https://www.avito.ru/himki/zemelnye-uchastki/uchastok-6-sot.-snt-dnp-3142632681	https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-krasnogorsk/zemelnye-uchastki/uchastok-65-sot.-snt-dnp-2770950758	https://www.avito.ru/andreevka/zemelnye-uchastki/uchastok-6-sot.-snt-dnp-3549358872
Единица сравнения	Цена предложения, руб.		8 300 000,00	4 800 000,00	5 950 000,00	3 990 000,00
	Общая площадь, кв.м.	2 142,00	951	600	650	600
	Цена за ед. площади, руб./кв.м.		8 727,66	8 000,00	9 153,85	6 650,00
Элементы сравнения						
Дата продажи, предложения (оценки)		07.11.2023 г.	Оценщик не использовал сведения о событиях, произошедших после даты оценки			
Передаваемые имущественные права		Собственность	В объявлениях предусмотрено предложения о прямой продаже. Сведений о передаче других прав, кроме права собственности отсутствуют			
Ограничения (обременения) передаваемых прав			Сведения в открытых источниках отсутствуют. Не оказывают существенного влияния на результаты оценки.			
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки рыночная стоимость предполагает, что платеж за объект оценки выражен в денежной форме	Предполагается, что платеж за объект оценки выражен в денежной форме, других предложений по условиям оплаты не публикуется.			
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Отсутствуют	Сведения в открытых источниках отсутствуют. Не оказывают существенного влияния на результаты оценки.			
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)		В Отчете использованы сведения об объектах аналогах с учетом условия, что со времени предложения к реализации до даты оценки изменений цен на рынке, которые могут повлиять на результаты оценки не произошло, скидки к ценам предложений могут применяться в рамках уторговывания, типичного для данного сегмента рынка, сведения об иных условий рынка, способных повлиять на результаты оценки в источниках информации по предложениям реализации объектов аналогов не имеется				
Вид использования (зонирование), разрешенное использование земельного участка		Земли сельскохозяйственного назначения/ Для садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения/ Для садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения/ Для садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения/ Для садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения/ Для садоводства
Местоположение объекта		Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, деревня Благовещенка, улица Весенняя, земельный участок 1	Московская область, г.о. Химки, д. Благовещенка	Московская область, г.о. Химки, СНТ Лесные Угодья	Московская область, г.о. Химки, квартал дачной застройки Бризе	Московская область, г.о. Солнечногорск, квартал дачной застройки Бакеево-3, Первомайская ул., 270
Степень соответствия местоположения оцениваемого объекта месту расположения аналога			Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Физические характеристики объекта	Свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства	ЗУ характерные для местности расположения объекта оценки и аналогов, незначительные различия в рельефе и характеристиках не оказывают существенного влияния на результаты оценки				
	Соотношение площади земельного участка и площади его застройки	Оценивается как условно незастроенный.	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
	Иные характеристики	Сведения отсутствуют, не оказывают существенного влияния на результаты оценки.	Сведения отсутствуют. Не оказывают существенного влияния на результаты оценки.	Сведения отсутствуют. Не оказывают существенного влияния на результаты оценки.	Сведения отсутствуют. Не оказывают существенного влияния на результаты оценки.	Сведения отсутствуют. Не оказывают существенного влияния на результаты оценки.
Экономич	уровень операционных расходов	Типичный для аналогичных объектов, составляет от 0,5 до 3% эффективного валового дохода от использования недвижимости.				

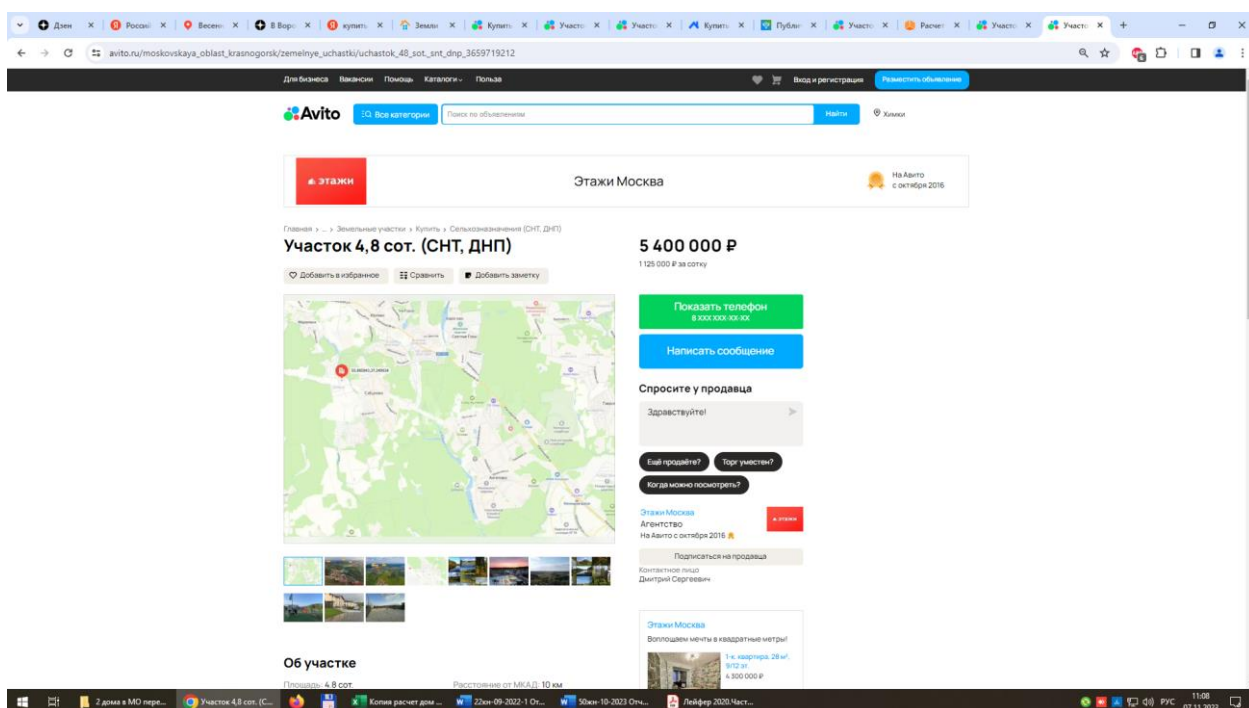
	условия аренды, состав арендаторов	Не используется на правах аренды	Сведения отсутствуют. Не оказывают существенного влияния на результаты оценки.	Сведения отсутствуют. Не оказывают существенного влияния на результаты оценки.	Сведения отсутствуют. Не оказывают существенного влияния на результаты оценки.	Сведения отсутствуют. Не оказывают существенного влияния на результаты оценки.
	Иные характеристики	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Не оценивается	Сведения о наличии в составе объекта движимого имущества в открытых источниках отсутствуют.	Сведения о наличии в составе объекта движимого имущества в открытых источниках отсутствуют.	Сведения о наличии в составе объекта движимого имущества в открытых источниках отсутствуют.	Сведения о наличии в составе объекта движимого имущества в открытых источниках отсутствуют.

АНАЛОГ № 1

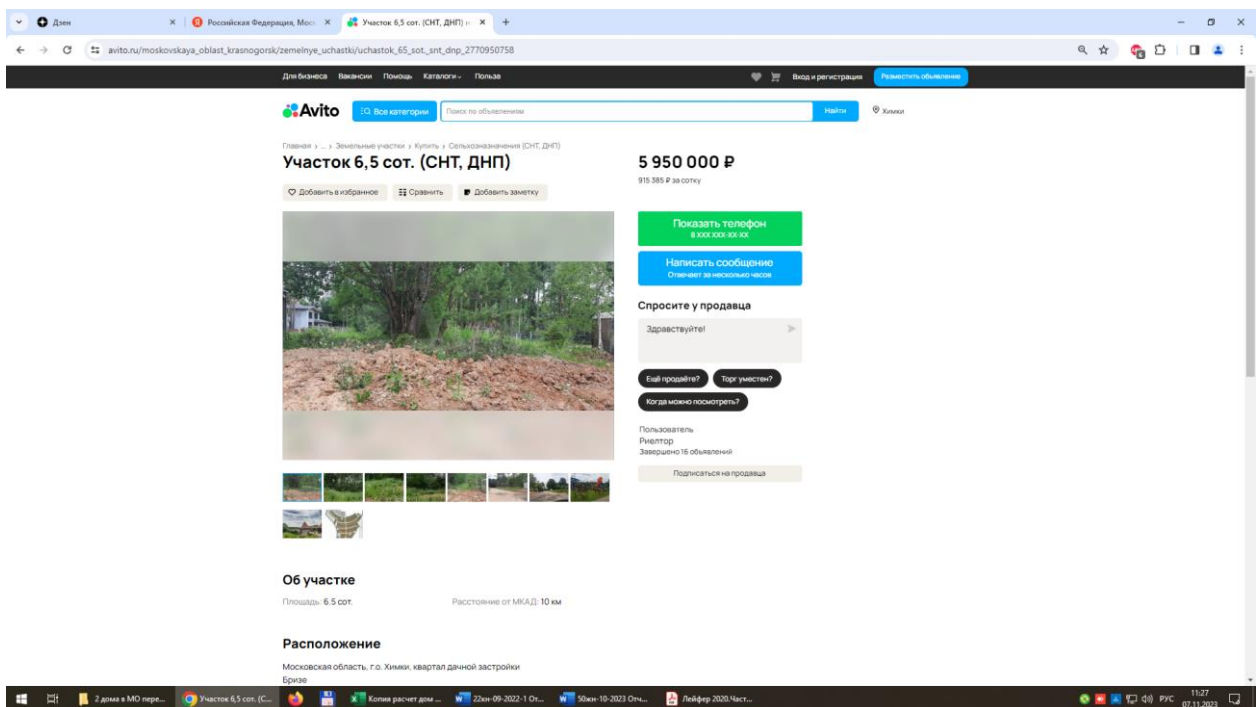




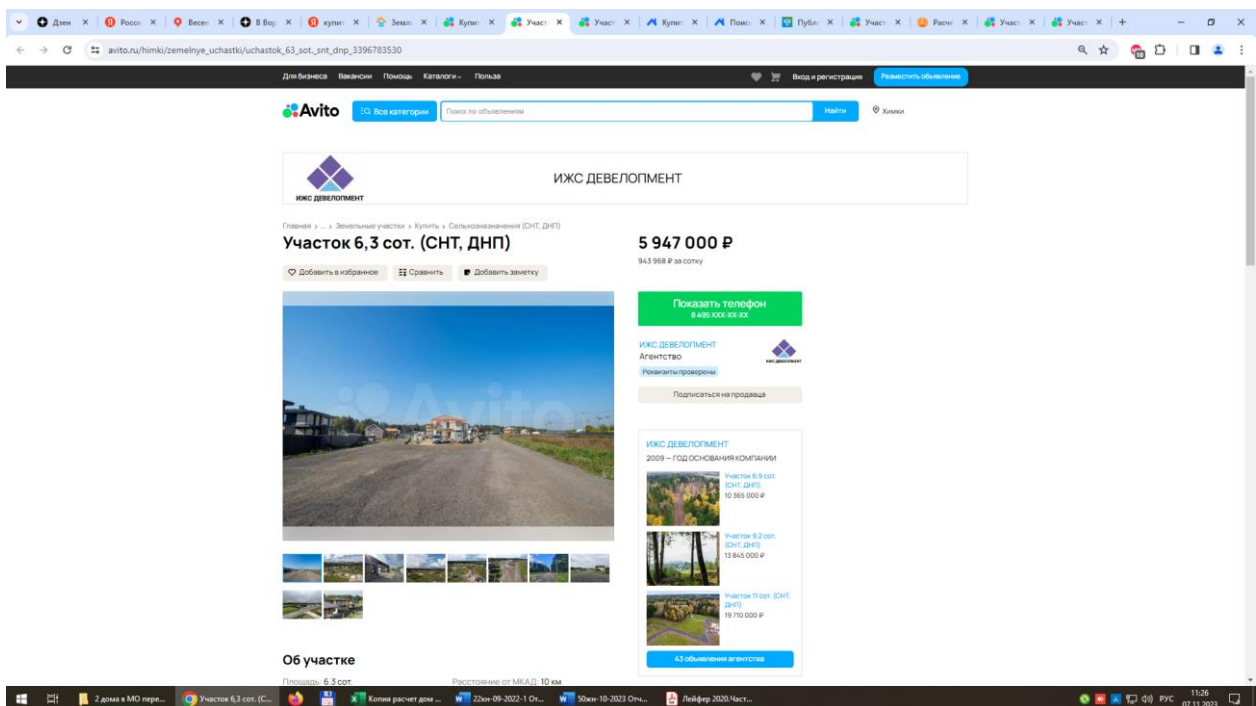
АНАЛОГ № 2



АНАЛОГ № 3



АНАЛОГ № 4



Методы сравнительного подхода базируются на трёх основных принципах оценки недвижимости: 1) спроса и предложения, 2) замещения и 3) вклада. На основе этих трех принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. 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. Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что **при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности.** (Оценка недвижимости. М. «Финансы и статистика» 2002». Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из анализа о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравниваемых объектов недвижимости. Кроме того, информация о совершённых сделках с объектами недвижимости является, как правило, конфиденциальной, а, следовательно, имеющаяся в нашем распоряжении информация не может быть признана достаточно достоверной. Ввиду этих причин, оценщик считает, что есть достаточные основания в рамках рыночного подхода к оценке объекта недвижимости использовать данные по предлагаемым к продаже сравниваемым объектам недвижимости.

При использовании сравнительного анализа продаж необходимо провести корректировки по следующим элементам сравнения:

Права собственности. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной ценой и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

Условия продажи и время продажи. Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Условия финансирования. При нетипичных условиях финансирования сделки-купли продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

Время продажи. Один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Местоположение. Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта.

Физические характеристики объекта. Размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта, и другие характеристики, на которые вносятся поправки.

Проанализировав рынок жилой недвижимости (домовладений), Оценщиком, на дату оценки не было выявлено объектов, абсолютно сопоставимых с оцениваемым по техническим характеристикам (площади, этажности), местоположению, окружению. В связи с этим, сравнительный подход в данном отчете применялся с применением дополнительных корректирующих коэффициентов.

Методы проведения корректировок базируются на трех принципах:

- спроса и предложения;
- замещения;
- вклада

ПРИНЦИПЫ	АЛГОРИТМЫ	МЕТОДЫ* (шифр метода)
Спроса и предложения	Для корректировок анализируются особенности рыночных сделок и предложений	1. Статистические методы исследования рынков (C1); 2. Графический анализ рыночных данных (C2); 3. Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей (C3)
Замещения	Для корректировок рассчитываются равно полезные замещения недостающих или излишних элементов в объекте и аналогах	1. Анализ парного набора данных (31); 2. Анализ групп данных (32); 3. Анализ затрат (33); 4. Анализ вторичных данных (34)

ПРИНЦИПЫ	АЛГОРИТМЫ	МЕТОДЫ* (шифр метода)
Вклада	Для корректировок применяется моделирование рыночной стоимости прав собственности, аренды и рассчитываются вклады элементов различия в стоимости прав	1. Методы сопоставительного переноса (В1); 2. Методы качественного анализа (квалиметрия) (В2); 3. Капитализация арендных различий (В3); 4. Метод экспертных оценок (ранговый анализ) (В4); 5. Метод интервью (В5)

* Отдельные методы основаны сразу на двух принципах, однако приведены по принадлежности к наиболее значимому принципу.

1). Статистические методы исследований рынков применяются для построения корреляционно-регрессионных зависимостей влияния отдельных параметров на стоимостные величины объектов. Отдельные Оценщики стремятся использовать многофакторный анализ (по наблюдению автора, этим увлекается С/П школа оценки, использующая свыше 3...5 факторов). Следует отметить, что при многофакторном анализе используется т.н. «сглаживание», поэтому доверительные вероятности низкие (подробнее смотрите в учебниках по теории вероятностей и математической статистике). Поэтому в целях повышения точности результатов целесообразно ограничивать число факторов от 1 до 3.

2). Графический анализ рыночных данных также основан на выборке рыночных данных, но, в отличие от корреляционно – регрессионного анализа, позволяет Оценщику визуально интерпретировать графическое изображение с выделением отдельных особенностей.

3). Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей основаны на общедоступной информации по анализу рыночных данных. Темпы инфляции, индексы цен, закономерности ретроспективного изменения стоимостных параметров и т.п. служат достаточно надежной основой для проведения корректировок.

4). Анализ парного набора данных. Стоимости сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

5). Анализ групп данных. Стоимости сравниваются по двум группам объектов недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом две выбранные группы объектов недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

6). Анализ затрат. В качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как затраты на ремонт, на коммунальные платежи, на получение лицензии, на снос. Важно, чтобы сделанные поправки соответствовали средним рыночным показателям.

7). Анализ вторичных данных применяется, когда рыночная информация по продажам не дает возможности Оценщику провести анализ парного набора данных. В этом случае определение величины корректировок базируется на рыночных данных, не относящихся непосредственно к рассматриваемому объекту оценки и объектам сравнения. Как правило, информацию о них получают из специализированных изданий по недвижимости.

8). Методы сопоставительного переноса основаны на анализе сопоставлений нормативных значений стоимости (например, на соотношениях кадастровых стоимостей, индексов цен в строительстве и т.п.);

9). Методы качественного анализа применяются, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных. А также при необходимости проведения экспресс – расчета оценки объекта недвижимости. Эти методы основываются на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже, значительно хуже.

10). Капитализация арендных различий позволяет установить корректировки путем капитализации разности в арендных ставках, связанной с элементами различия.

11). Методы экспертных оценок (ранговый анализ). Определяется круг экспертов, производится экспертный опрос, полученные данные ранжируются в зависимости от уровня профессиональной подготовки эксперта и находятся «экспертные» корректировки..

12). Метод интервью. Опросный метод, основанный на субъективных данных интервьюеров.

СКОРРЕКТИРОВАННЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПО КАЖДОМУ ЭЛЕМЕНТУ СРАВНЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СООТНОШЕНИЯ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ДАННОМУ ЭЛЕМЕНТУ СРАВНЕНИЯ, СОГЛАСОВАННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за ед. площади		8 727,66	8 000,00	9 153,85	6 650,00
Корректировка на уторговывание		16,4%	16,4%	16,4%	16,4%
Скорректированная цена		7 296,32	6 688,00	7 652,62	5 559,40
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, деревня Благовещенка, улица Весенняя, земельный участок 1	Московская область, г.о. Химки, д. Благовещенка	Московская область, г.о. Химки, СНТ Лесные Угодья	Московская область, г.о. Химки, квартал дачной застройки Бризе	Московская область, г.о. Солнечногорск, квартал дачной застройки Бакеево-3, Первомайская ул., 270
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 296,32	6 688,00	7 652,62	5 559,40
Расположение от МКАД, км	15 км	13 км	9 км	10 км	21 км
Корректировка на местоположение		1,00	0,47	1,00	1,42
Скорректированная цена, руб.		7 296,32	3 143,36	7 652,62	7 894,35
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 296,32	3 143,36	7 652,62	7 894,35
Коммуникации	По границам	Электричество	По границам	По границам	По границам
Корректировка на коммуникации		0,85	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		6 201,87	3 143,36	7 652,62	7 894,35
Площадь	2 142,0	951,00	600,00	650,00	600,00
Корректировка на площадь		0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная цена, руб.		5 147,55	2 608,99	6 351,67	6 552,31
Разрешенное использование	Земли сельскохозяйственного назначения/Для садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения, (Садоводство)	Земли сельскохозяйственного назначения, (Садоводство)	Земли сельскохозяйственного назначения, (Садоводство)	Земли сельскохозяйственного назначения, (Садоводство)
Корректировка на разрешенное использование		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		5 147,55	2 608,99	6 351,67	6 552,31
Средняя арифметическая величина	5 165,13				
Стоимость, руб. (НДС не облагается)	11 063 708				

С целью сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога Оценщиком исследована статистическая совокупность цен предложений на земельные участки, аналогичные оцениваемому, по сведениям, опубликованным в открытых источниках.

При этом исследованы следующие показатели вариационного ряда:

Средняя арифметическая величина – среднее значение признака, при вычислении которого общий объем признака в совокупности не меняется.

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Средняя геометрическая – позволяет сохранить неизменной не сумму, а произведение величин

Среднее линейное отклонение – средний модуль отклонений значений признака

$$\alpha = \frac{\sum_{i=1}^n |x_i - \bar{x}|}{n}$$

Среднеквадратическое отклонение σ или дисперсия σ^2

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

Для нормального распределения величин $\frac{\sigma}{\alpha} \approx 1,2$, если такое соотношение не выполняется, в исследуемом массиве есть элементы неоднородные с основной массой.

Коэффициент вариации – показатель «количественной» неоднородности совокупности данных.

$$V_{ar} = \sigma / \bar{X}$$

При $V_{ar} > 33\%$, совокупность нельзя признать однородной.

На первом этапе исследована вся совокупность имеющихся на дату оценки предложений к продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому, с целью исключения из дальнейших расчетов предложений с «аномальными» явлениями, не имеющими под собой обоснования (в том числе субъективный фактор продавца).

Результаты статистического исследования –

Средняя арифметическая величина	5165,13
Средняя геометрическая	4862,27
Среднее линейное отклонение	1286,86
Квадрат отклонений	9866306,28
Среднеквадратическое отклонение	1570,53
σ/α	1,220
Коэффициент вариации	30,41%

По результатам анализа совокупность качественно однородна, размер коэффициента вариации свидетельствует о количественной однородности совокупности, отсутствия в ней «аномальных» значений, дающих значительное превышение размаха вариации в пределах допустимого значения, принятого в экономической статистике.

Корректировки

ДАТА ПРОДАЖИ. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени.

Корректировку определяем на основе изменения индексов цен в строительстве за прошедший период. Имеем:

$$K = (И\text{ оценки} - И\text{ продажи}) / И\text{ продажи};$$

Где K - величина корректировки; $И\text{ оценки}$ и $И\text{ продажи}$ - индексы удорожания строительства по данным ЦЦС на дату оценки и дату продажи оцениваемого и сравнимого объекта соответственно.

Оценщиком использованы аналоги, датой предложения максимально близкой к дате оценки. Дата оценки совпадает с датой предложений объекта оценки, корректировка не применяется.

Условия продажи Подобранные для объекта оценки аналоги – выставленные с целью публичной оферты цены аналогов – цены предложения. Как правило, продавец на рынке недвижимости и арендных ставок недвижимости, готов идти на уступки по цене, и реальная сделка происходит ниже цены предложения.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». В настоящем отчете применена корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть 2»¹⁹ и составляет – **16,4 %** - значение из доверительного интервала для активного рынка з/уч сельскохозяйственного назначения

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

**Значения скидки на торг, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

ПРАВОВОЙ СТАТУС

В связи с тем, что и оцениваемые земельные участки и объекты аналоги находятся в собственности, корректировка по данному параметру не применялась.

Местоположение. На корректировку по местоположению влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения.

Особенность ситуации - крайне малый объем данных по сделкам (или хотя бы по ценам предложений) объектов, которые по основным факторам, например, местоположению, были бы адекватны оцениваемому объекту. В этом случае мы имеем дело с проблемой малой выборки, и в соответствии с общей идеологией статистической теории решение этой проблемы лежит в плоскости привлечения дополнительной информации, относящейся к другим объектам, относительно которых имеются цены сделок (предложений), но которые могут находиться в других районах области и иметь отличия по другим существенно влияющим на стоимость факторам: по функциональному назначению, по размеру полезной площади строения, по наличию и размерам земельного участка и т. п. В условиях дефицита адекватной информации данные по ценам предложений таких объектов, чаще всего, становятся единственным источником информации для оценки стоимости оцениваемого объекта.

В связи со слабой развитостью рынка земельных участков, наличием значительного количества дополнительных факторов зависимости стоимости земельных участков, отсутствие в рамках предложений о продаже достаточной информации о состоянии земельных участков Оценщик считает нецелесообразным составление моделей, связанных с корреляционно - регрессионным исследованием ценообразующих факторов.

При подборе аналогов в настоящем Отчете использованы предложения земельных участков, расположенных в населенных пунктах, относимых к населенным пунктам в ближайшей окрестности

¹⁹ Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. ч2. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020. стр. 214

областного центра, как и оцениваемые участки. В связи с вышеизложенным, для объектов аналогов нецелесообразно применение корректировки.

На основании приведенной выше информации целесообразно сделать вывод, что объекты аналогии сопоставимы по данному параметру с объектом оценки. Корректировка не применялась.

КОММУНИКАЦИИ. Оцениваемый земельный участок застроен и для функционирования объекта капитального строительства были подведены все необходимые коммуникации. Однако в целях настоящего расчета земельный участок оценивается как условно – незастроенный. Объекты аналогии №2,3, представлены на продажу без коммуникаций. Аналог №1 имеет подключение к электричеству по информации, предоставленной в объявлении на продажу. Корректировка применена согласно Справочнику оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть 2», 2020 г., стр. 137.

Корректировка применена обратная $1/1,18=0,85$

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,14	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,13	1,24

ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА. Объекты - аналоги сопоставимы по данному фактору с объектом оценки, в связи с чем, применение корректировки нецелесообразно.²⁰

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

БЛИЗОСТЬ К МКАД

Исследование расположения объектов аналогов и объекта оценки от МКАД, производилось оценщиком на основании данных сайта <https://cargo-avto.ru/maps-mkad/>, а также на основании данных предоставленных в объявлениях о продаже земельных участков.

В настоящем отчете применена корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть 1»²¹

²⁰ Справочник оценщика недвижимости -2020. Земельные участки. Часть 2. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020, стр. 96

²¹ Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Ч1. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020. стр. 140

Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для цен земельных участков, расположенных в Московской области

Таблица 52

Данные для корректировки цен земельных участков ² в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД								
Расстояние до МКАД, км	аналог							
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки	<10	1,00	2,14	3,05	3,84	4,57	5,58	7,10
	10-20	0,47	1,00	1,42	1,80	2,14	2,61	3,32
	20-30	0,33	0,70	1,00	1,26	1,50	1,83	2,33
	30-40	0,26	0,56	0,79	1,00	1,19	1,45	1,85
	40-50	0,22	0,47	0,67	0,84	1,00	1,22	1,55
	50-70	0,18	0,38	0,55	0,69	0,82	1,00	1,27
	70-100	0,14	0,30	0,43	0,54	0,64	0,79	1,00
	>100	0,13	0,27	0,38	0,48	0,58	0,70	0,89

ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ/ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. Объекты - аналоги сопоставимы по данному фактору с объектом оценки, в связи с чем, применение корректировки нецелесообразно.

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки земельного участка, общей площадью 2142 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0070416:90, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, деревня Благовещенка, улица Весенняя, земельный участок 1, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет (НДС не облагается):

11 063 708 руб.

(Одиннадцать миллионов шестьдесят три тысячи семьсот восемь рублей ноль копеек).

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Методология оценки рыночной стоимости ОКС – жилого дома (обоснование применения, отказа от применения методов в рамках сравнительного подхода)

Методы сравнительного подхода базируются на трёх основных принципах оценки недвижимости: 1) спроса и предложения, 2) замещения и 3) вклада. На основе этих трех принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. 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. Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что **при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности.** (Оценка недвижимости. М. «Финансы и статистика» 2002». Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из анализа о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравниваемых объектов недвижимости. Кроме того, информация о совершённых сделках с объектами недвижимости является, как правило, конфиденциальной, а, следовательно, имеющаяся в нашем распоряжении информация не может быть признана достаточно достоверной. Ввиду этих причин, оценщик считает, что есть достаточные основания в рамках рыночного подхода к оценке объекта недвижимости использовать данные по предлагаемым к продаже сравниваемым объектам недвижимости.

При использовании сравнительного анализа продаж необходимо провести корректировки по следующим элементам сравнения:

Права собственности. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной ценой и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

Условия продажи и время продажи. Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Условия финансирования. При нетипичных условиях финансирования сделки-купли продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

Время продажи. Один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Местоположение. Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта.

Физические характеристики объекта. Размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта, и другие характеристики, на которые вносятся поправки.

Обоснование выбора примененных оценщиком 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.

Метод экспертных оценок, называемый также экспертным опросом, в общем виде представляет собой опрос специалистов, компетентных в какой-либо, нужной исследователю области. Опрос таких лиц называется экспертным, а установленные в его ходе суждения респондентов о свойствах изучаемого явления - экспертными оценками.

Экспертная оценка — компетентное мнение, мнение эксперта по какой-либо из проблем, находящихся в сфере его компетенции.

Основные отличия экспертного опроса от массового состоят в следующем:

- количество респондентов в массовом опросе значительно больше, чем в экспертном;
- экспертный опрос не является анонимным;
- экспертный опрос отличается более сложным инструментарием;
- труд экспертов, в отличие от труда респондентов всегда оплачивается.

Выбор в определении конкретного состава экспертов надлежит руководствоваться не только и не столько компетентностью экспертов, сколько валидностью их заключений. Как свидетельствует опыт, нередко случаи, когда компетентность эксперта не дает адекватной валидности. Это объясняется многими обстоятельствами, в разной мере зависимыми от исследователя, организующего экспертный опрос и проводящего экспертизу.²²

Слабость данного метода состоит в возможной неадекватности оценки. В связи с этим оценщик в настоящем Отчете ограничивается мнением специалистов (статьи, публикации, сведения сайтов Интернет) по отдельным вопросам (определение коэффициентов и т. п.).

В практике оценки довольно часто приходится обращаться к корреляционно-регрессионному анализу для решения разнообразных задач: установления связи между стоимостью и потребительскими параметрами объекта; обоснования порядка расчета.

На этапах корреляционного анализа формируется выборка однородных объектов, собирается исходная информация об этих объектах и отбираются основные ценообразующие параметры. Далее подключаются приемы регрессионного анализа, с помощью которого выбирается вид регрессионной модели, рассчитываются ее параметры и оцениваются параметры ее адекватности (множественный коэффициент детерминации, среднеквадратическая ошибка регрессии и др.). Корреляционный и регрессионный виды анализа взаимодополняют друг друга. В настоящем Отчете методы

²² <http://www.smolsoc.ru/index.php/home/2009-12-28-13-47-51/42-2010-08-30-12-18-24/879-2011-01-16-15-47-11>

корреляционнорегрессионного анализа в качестве метода сравнительного подхода не используются в связи с малым размером имеющейся в открытых источниках выборки объектов исследования. Кроме того в отношении объектов коммерческой недвижимости и земельных участков построение многофакторных моделей приведёт к искажению результатов оценки в связи с отсутствием достаточных и достоверных сведений с целью построения многофакторных моделей в открытых источниках о коррелирующих ценообразующих факторах.

В связи с тем, что рынок недвижимости обладает определенными особенностями (узость рынка, локализованность рынка, дифференцированность рынка) – Оценщик имеет весьма ограниченную возможность использования аналогов, с целью применения методов сравнительного подхода. В связи с этим наиболее целесообразным методом, используемым в рамках сравнительного подхода является метод, основанный на использовании ограниченного количества аналогов, скорректированных с учетом их особенностей.

Метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости объекта недвижимости – жилого дома, общей площадью 156 кв.м., без учета стоимости земельного участка, на котором он расположен, общей площадью 2077 кв.м., по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Вороновское, квартал 723, з/у 8.

Для определения рыночной стоимости строения использовались данные о продаже единых жилых комплексов, расположенных в город Москва, вн.тер.г. поселение Вороновское, из которых методом выделения вычиталась стоимость земельных участков, на которых они расположены.

ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ И СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ²³

- Жилой дом, площадью 963,8 кв.м., кадастровый номер №50:09:0070416:1450

АНАЛОГ №1

Обновлено: 20 окт, 17:46 • 3 248 просмотров, 4 за сегодня

Только на Циан

2-этажный коттедж, 202 м²

Московская область, Химки городской округ, Николо-Черкизово деревня, ул. Никольская, 25 На карте

Пятинское шоссе 17 км от МКАД Курьяновское шоссе 22 км от МКАД

В избранное • Добавить в избранное • Поделиться • Показать телефон

19 фото

Площадь дома: 202 м² • Участок: 10 сот. • Материал дома: Деревянный

Этажей в доме: 2 • Год постройки: 2018

27 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр: 136 139 ₽/м²

Показать телефон

Агентство недвижимости РСР

Документы проверены

Циан. ипотека

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,75%

²³ Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка

АНАЛОГ №2

Недвижимость в Химках > Продажа > Продажа домов в Химках > д. Юрлово > Куркинское шоссе > Питинское шоссе

Обновлено: 24 окт. 17:06 572 просмотра, 2 за сегодня

2-этажный дом, 200 м²

Московская область, Химки городской округ, Юрлово деревня, аллея Парковая На карте
Питинское шоссе 9 км от МКАД Куркинское шоссе 16 км от МКАД

В избранное



39 фото

Общая площадь: 200 м² Участок: 18 сот. Материал дома: Деревянный

29 900 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 29 000 000

Ипотека

Цена за метр: 149 500 ₽/м²

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АЗБУКА НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

Исполнитель
Мария Махович
5.0 - 1

циан.ипотека
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,75%

АНАЛОГ №3

Недвижимость в Химках > Продажа > Продажа домов в Химках > Лесное садовое товарищество > Ленинградское шоссе > Новосходненское шоссе

Обновлено: вчера, 12:26 466 просмотров, 3 за сегодня

2-этажный дом, 67 м²

Московская область, Химки городской округ, Лесное садовое товарищество, 26 На карте
Новосходненское шоссе 14 км от МКАД Ленинградское шоссе 14 км от МКАД

В избранное



25 фото

Общая площадь: 67 м² Участок: 12 сот. Материал дома: Деревянный

16 499 992 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

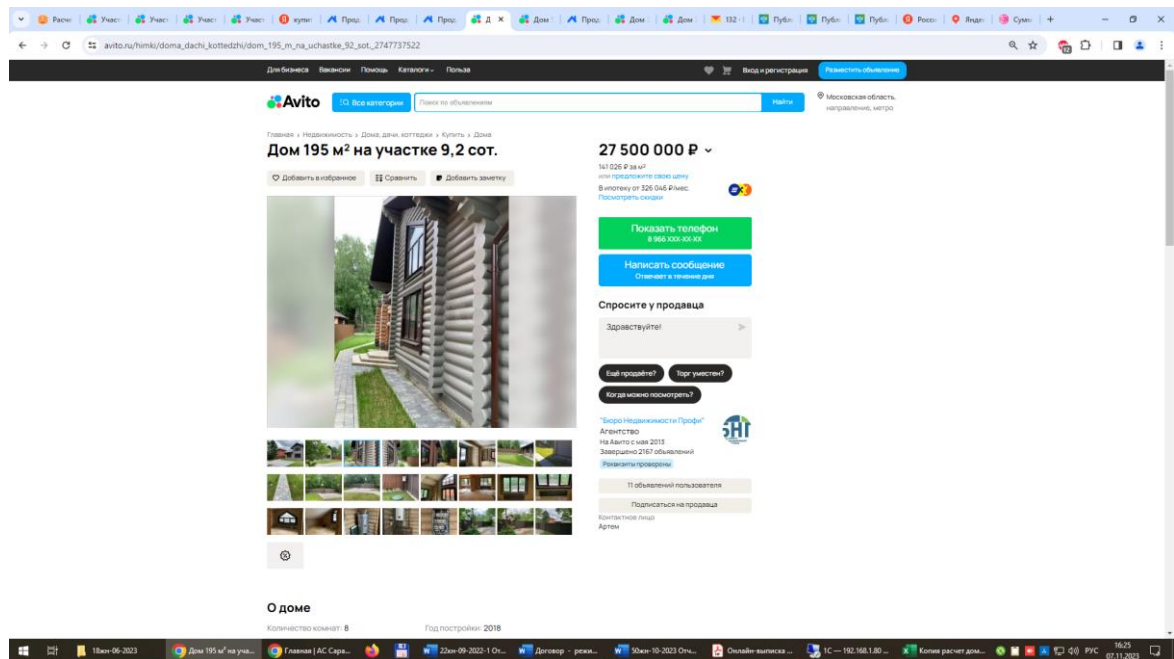
Цена за метр: 246 269 ₽/м²
Ипотека: возможна

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Leto Estate
Документы проверены

циан.ипотека
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,75%

АНАЛОГ №4



СКОРРЕКТИРОВАННЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПО КАЖДОМУ ЭЛЕМЕНТУ СРАВНЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СООТНОШЕНИЯ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ДАННОМУ ЭЛЕМЕНТУ СРАВНЕНИЯ, СОГЛАСОВАННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ²⁴

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации			https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/225981580/	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/288301372/	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/289484725/	https://www.avito.ru/himki/dom-a-dachi-kottedzh-i-dom-195-m-na-uchastke-92-sot-2747737522
Цена предложения	руб.		27 500 000	29 900 000	16 499 992	27 500 000
Общая площадь	кв.м.	156,70	202,0	200,0	67,0	195,0
			136 138,6	149 500,0	246 268,5	141 025,6
Площадь ЗУ		2 142,00	1 000	1 800	1 200	918
Стоимость ЗУ			5 165 130	9 297 234	6 198 156	4 741 589
Стоимость улучшений			22 334 870,0	20 602 766,0	10 301 836,0	22 758 411,0
Стоимость ед. улучшений			110 569	103 014	153 759	116 710
Корректировки						
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		1	1	1	1
Скорректированная цена	руб.		110 569	103 014	153 759	116 710

²⁴ 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

Условия продажи		предложения	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%
Скорректированная цена	руб.		101 392	94 464	140 997	107 023
Дата продажи (дата оценки)		07.11.2023 г.	07.11.2023 г.	07.11.2023 г.	07.11.2023 г.	07.11.2023 г.
Корректировка	%		1	1	1	1
Скорректированная цена	руб.		101 392	94 464	140 997	107 023
Назначение ОКС		индивидуальный жилой дом	индивидуальный жилой дом	индивидуальный жилой дом	индивидуальный жилой дом	индивидуальный жилой дом
Корректировка	%		1	1	1	1
Скорректированная цена	руб.		101 392	94 464	140 997	107 023
Местоположение		Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д.Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1	Московская область, Солнечногорский городской округ, Николо-Черкизово деревня, ул. Никольская, 25	Московская область, Химки городской округ, Юрлово деревня, аллея Парковая	Московская область, Химки городской округ, Лесное садовое товарищество, 26	Московская область, Химки, СНТ Терехово
Коэффициент территориального зонирования		II	II	II	II	II
Коэффициент			1	1	1	1
Скорректированная цена	руб.		101 392	94 464	140 997	107 023
Расположение от МКАД, км		15 км	17 км	9 км	14 км	4 км
Корректирующий коэффициент			1,11	0,75	1,11	0,75
Скорректированная цена			112 545	70 848	156 507	80 267
Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректирующий коэффициент			1	1	1	1
Скорректированная цена			112 545,00	70 848,00	156 507,00	80 267,00
Общая площадь	кв.м.	156,70	202,0	200,0	67,0	195,0
Корректировка			1,1	1,1	0,91	1,00
Скорректированная цена	руб.		123 800	77 933	142 421	80 267
Этажность дома		2 этажа	2 этажа	2 этажа	2 этажа	2 этажа
Корректировка			1	1	1	1
Скорректированная цена			123 800	77 933	142 421	80 267
Материал стен		Из прочих материалов (Деревянный)	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный
Корректировка	%		1	1	1	1
Скорректированная цена	руб.		123 800	77 933	142 421	80 267
Физическое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		1	1	1	1

Скорректированная цена	руб.		123 800	77 933	142 421	80 267
Внутренняя отделка		Современная	Современная	Современная	Современная	Требуется косметического ремонта
Корректировка	%		0	0	0	4570
Скорректированная цена	руб.		123 800	77 933	142 421	84 837
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		1	1	1	1
Скорректированная цена	руб.		123 800	77 933	142 421	84 837
Цена за ед. общей площади, руб.		107 248,00				
Стоимость объекта оценки, руб.		16 805 762				

***Примечание:** стоимость, приходящаяся на земельные участки, в общей цене предложения домовладений, была определена оценщиком, как произведение стоимости квадратного метра оцениваемого земельного участка, определенная в таблице выше, на общую площадь земельных участков, застроенных индивидуальными жилыми домами, аналогичных по своим характеристикам объекту оценки.

С целью сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога Оценщиком исследована статистическая совокупность цен предложений на домовладения, аналогичные оцениваемому, по сведениям, опубликованным в открытых источниках.

При этом исследованы следующие показатели вариационного ряда:

Средняя арифметическая величина – среднее значение признака, при вычислении которого общий объем признака в совокупности не меняется.

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Средняя геометрическая – позволяет сохранить неизменной не сумму, а произведение величин

Среднее линейное отклонение – средний модуль отклонений значений признака

$$\alpha = \frac{\sum_{i=1}^n |x_i - \bar{x}|}{n}$$

Среднеквадратическое отклонение σ или дисперсия σ^2

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

Для нормального распределения величин $\frac{\sigma}{\alpha} \approx 1,2$, если такое соотношение не выполняется, в исследуемом массиве есть элементы неоднородные с основной массой.

Коэффициент вариации – показатель «количественной» неоднородности совокупности данных.

$$V_{ar} = \sigma / \bar{X}$$

При $V_{ar} > 33\%$, совокупность нельзя признать однородной.

На первом этапе исследована вся совокупность имеющихся на дату оценки предложений к продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому, с целью исключения из дальнейших расчетов предложений с «аномальными» явлениями, не имеющими под собой обоснования (в том числе субъективный фактор продавца).

Результаты статистического исследования –

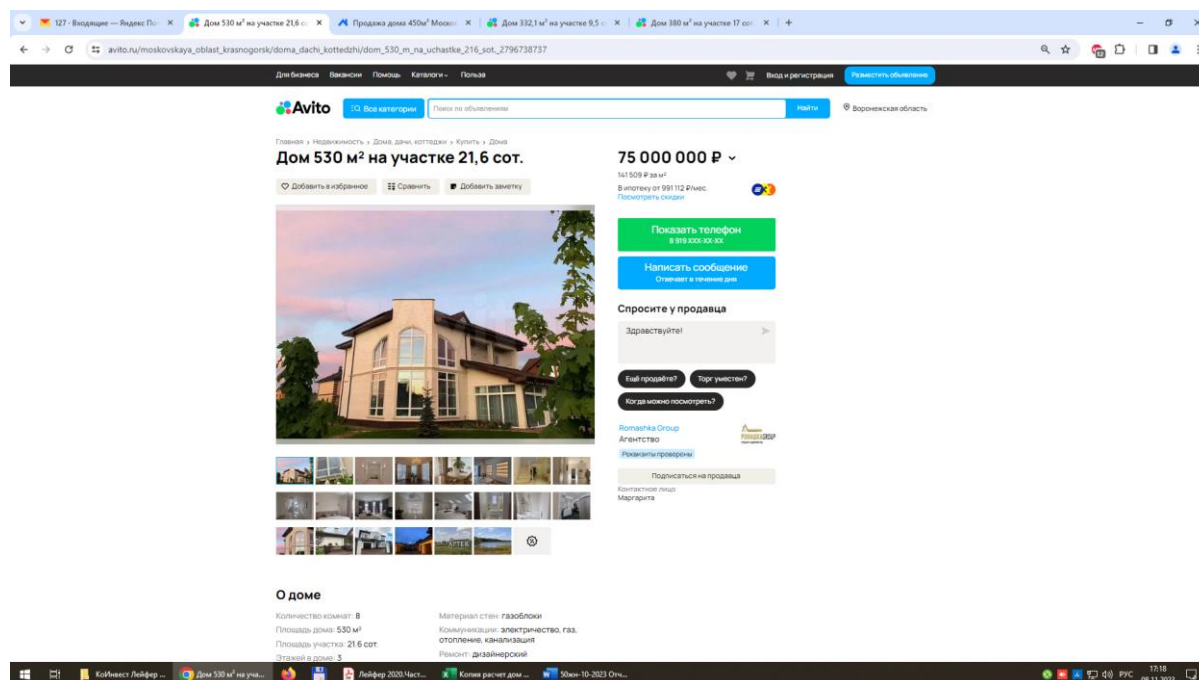
Средняя арифметическая величина	107 248
Средняя геометрическая	103908,32
Среднее линейное отклонение	25862,75

Квадрат отклонений	2872730779
Среднеквадратическое отклонение	26798,93
σ/α	1,036
Коэффициент вариации	24,99%

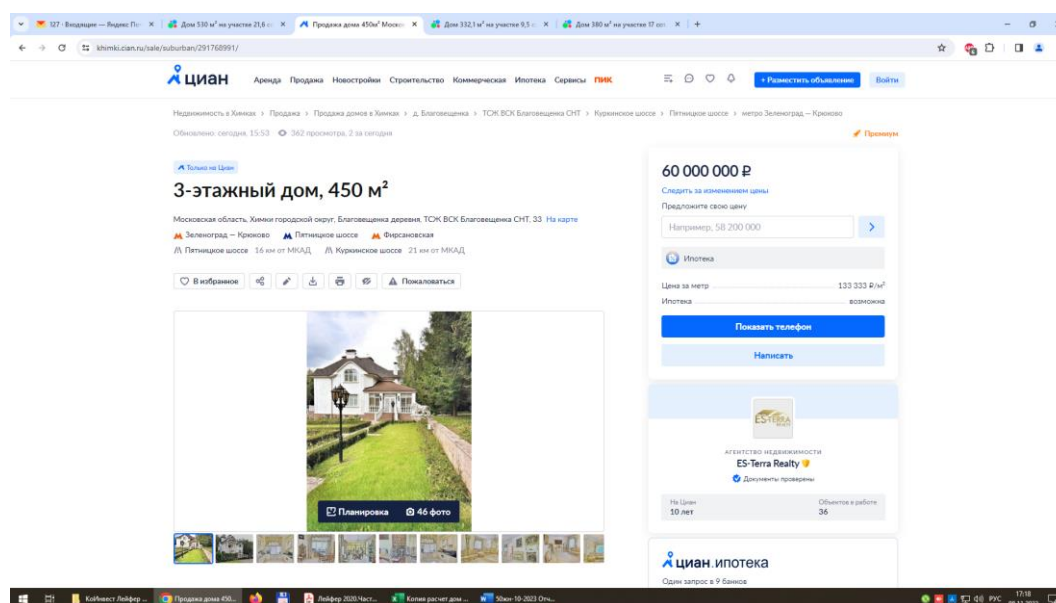
По результатам анализа, совокупность качественно однородна, размер коэффициента вариации свидетельствует о количественной однородности совокупности, отсутствия в ней «аномальных» значений, дающих значительное превышение размаха вариации в пределах допустимого значения, принятого в экономической статистике.

- Жилой дом, площадью 156,7 кв.м., кадастровый номер 50:09:0070416:1455

АНАЛОГ №1



АНАЛОГ №2



АНАЛОГ №3

Avito

Дом 332,1 м² на участке 9,5 сот.

44 400 000 Р

133 695 ₽ за м²
В ипотеку от 588 738 ₽ в мес.
[Посмотреть опись](#)

Показать телефон
8 980 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает лично 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

LETO ESTATE
Агентство
[Посмотреть отзывы](#)

Подписаться на продавца

LETO ESTATE
Агентство загородной недвижимости.
Домы у воды!

Дом 450 м² на участке 17 сот.
123 000 000 Р

АНАЛОГ №4

Avito

Дом 380 м² на участке 17 сот.

54 000 000 Р

142 105 ₽ за м²
В ипотеку от 713 601 ₽ в мес.
[Посмотреть опись](#)

Показать телефон
8 xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в рабочее время

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

AZBUKA НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство
На рынке с марта 2011
[Посмотреть отзывы](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Мария

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации			https://khimki.cian.ru/sale/suburban/282097926/	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/291768991/	https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-krasnogorsk/doma-dachi-kottedzhi/3321-m-na-uchastke-95-sot-3359891900	https://www.avito.ru/himki/dom-a-dachi-kottedzhi/380-m-na-uchastke-17-sot-3373036565
Цена предложения	руб.		75 000 000	60 000 000	44 400 000	54 000 000
Общая площадь	кв.м.	963,80	530,0	450,0	332,1	380,0
Площадь ЗУ		2 142,00	2 160	3 500	950	1 700
Стоимость ЗУ			11 156 681	18 077 955	4 906 874	8 780 721
Стоимость улучшений			63 843 319,0	41 922 045,0	39 493 126,0	45 219 279,0
Стоимость ед. улучшений			120 459	93 160	118 919	118 998
Корректировки						
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		1	1	1	1
Скорректированная цена	руб.		120 459	93 160	118 919	118 998
Условия продажи		предложения	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%
Скорректированная цена	руб.		110 461	85 428	109 049	109 121
Дата продажи (дата оценки)		07.11.2023 г.	07.11.2023 г.	07.11.2023 г.	07.11.2023 г.	07.11.2023 г.
Корректировка	%		1	1	1	1
Скорректированная цена	руб.		110 461	85 428	109 049	109 121
Назначение ОКС		индивидуальный жилой дом	индивидуальный жилой дом	индивидуальный жилой дом	индивидуальный жилой дом	индивидуальный жилой дом
Корректировка	%		1	1	1	1
Скорректированная цена	руб.		110 461	85 428	109 049	109 121
Местоположение		Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д.Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1	Московская область, г.о. Красногорск, д. Нефедьево, коттеджный пос. Артек, 501А	Московская область, Химки городской округ, Благовещенка деревня, ТСЖ ВСК Благовещенка СНТ, 33	Московская область, г.о. Химки, квартал дачной застройки Юрловские Холмы, 3	Московская область, г.о. Химки, д. Подолино, Заречная ул.
Коэффициент территориального зонирования		II	II	II	II	II
Коэффициент			1	1	1	1
Скорректированная цена	руб.		110 461	85 428	109 049	109 121
Расположение от МКАД, км		15 км	14 км	16 км	10 км	12 км
Корректирующий коэффициент			1	1,11	1	1
Скорректированная цена			110 461	94 825	109 049	109 121

Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректирующий коэффициент			1	1	1	1
Скорректированная цена			110 461,00	94 825	109 049,00	109 121,00
Общая площадь	кв.м.	963,80	530,0	450,0	332,1	380,0
Корректировка			0,96	0,96	0,87	0,87
Скорректированная цена	руб.		106 043	91 032	94 873	94 935
Этажность дома		4 этажа	3 этажа	3 этажа	2 этажа	3 этажа
Корректировка			1	1	1	1
Скорректированная цена			106 043	91 032	94 873	94 935
Материал стен		Из прочих материалов (газоблоки)	Газоблоки	Газоблоки	Газоблоки	Газоблоки
Корректировка	%		1	1	1	1
Скорректированная цена	руб.		106 043	91 032	94 873	94 935
Физическое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		1	1	1	1
Скорректированная цена	руб.		106 043	91 032	94 873	94 935
Внутренняя отделка		Современная	Комфортный	Современная	Современная	Современная
Корректировка	%		-3811	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		102 232	91 032	94 873	94 935
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		1	1	1	1
Скорректированная цена	руб.		102 232	91 032	94 873	94 935
Цена за ед. общей площади, руб.		95 768				
Стоимость объекта оценки, руб.		92 301 198				

***Примечание:** стоимость, приходящаяся на земельные участки, в общей цене предложения домовладений, была определена оценщиком, как произведение стоимости квадратного метра оцениваемого земельного участка, определенная в таблице выше, на общую площадь земельных участков, застроенных индивидуальными жилыми домами, аналогичных по своим характеристикам объекту оценки.

С целью сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога Оценщиком исследована статистическая совокупность цен предложений на домовладения, аналогичные оцениваемому, по сведениям, опубликованным в открытых источниках.

При этом исследованы следующие показатели вариационного ряда:

Средняя арифметическая величина – среднее значение признака, при вычислении которого общий объем признака в совокупности не меняется.

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Средняя геометрическая – позволяет сохранить неизменной не сумму, а произведение величин

Среднее линейное отклонение – средний модуль отклонений значений признака

$$\alpha = \frac{\sum_{i=1}^n |xi - \bar{x}|}{n}$$

Среднеквадратическое отклонение σ или дисперсия σ^2

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (xi - \bar{x})^2}{n}}$$

Для нормального распределения величин $\frac{\sigma}{\alpha} \approx 1,2$, если такое соотношение не выполняется, в исследуемом массиве есть элементы неоднородные с основной массой.

Коэффициент вариации – показатель «количественной» неоднородности совокупности данных.

$$V_{ar} = \sigma / \bar{X}$$

При $V_{ar} > 33\%$, совокупность нельзя признать однородной.

На первом этапе исследована вся совокупность имеющихся на дату оценки предложений к продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому, с целью исключения из дальнейших расчетов предложений с «аномальными» явлениями, не имеющими под собой обоснования (в том числе субъективный фактор продавца).

Результаты статистического исследования –

Средняя арифметическая величина	95 768
Средняя геометрическая	95683,59
Среднее линейное отклонение	3232,00
Квадрат отклонений	65707906
Среднеквадратическое отклонение	4053,02
σ/α	1,254
Коэффициент вариации	4,23%

По результатам анализа, совокупность качественно однородна, размер коэффициента вариации свидетельствует о количественной однородности совокупности, отсутствия в ней «аномальных» значений, дающих значительное превышение размаха вариации в пределах допустимого значения, принятого в экономической статистике.

Методы проведения корректировок базируются на трех принципах:

- спроса и предложения;
- замещения;
- вклада.

ПРИНЦИПЫ	АЛГОРИТМЫ	МЕТОДЫ* (шифр метода)
Спроса и предложения	Для корректировок анализируются особенности рыночных сделок и предложений	1. Статистические методы исследования рынков (C1); 2. Графический анализ рыночных данных (C2); 3. Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей (C3)
Замещения	Для корректировок рассчитываются равно полезные замещения недостающих или излишних элементов в объекте и аналогах	1. Анализ парного набора данных (31); 2. Анализ групп данных (32); 3. Анализ затрат (33); 4. Анализ вторичных данных (34)
Вклада	Для корректировок применяется моделирование рыночной стоимости прав собственности, аренды и рассчитываются вклады элементов различия в стоимости прав	1. Методы сопоставительного переноса (B1); 2. Методы качественного анализа (квалиметрия) (B2); 3. Капитализация арендных различий (B3); 4. Метод экспертных оценок (ранговый анализ) (B4); 5. Метод интервью (B5)

* Отдельные методы основаны сразу на двух принципах, однако приведены по принадлежности к наиболее значимому принципу.

1). Статистические методы исследований рынков применяются для построения корреляционно-регрессионных зависимостей влияния отдельных параметров на стоимостные

величины объектов. Отдельные Оценщики стремятся использовать многофакторный анализ (по наблюдению автора, этим увлекается С/П школа оценки, использующая свыше 3...5 факторов). Следует отметить, что при многофакторном анализе используется т.н. «сглаживание», поэтому доверительные вероятности низкие (подробнее смотрите в учебниках по теории вероятностей и математической статистике). Поэтому в целях повышения точности результатов целесообразно ограничивать число факторов от 1 до 3.

2). Графический анализ рыночных данных также основан на выборке рыночных данных, но, в отличие от корреляционно – регрессионного анализа, позволяет Оценщику визуально интерпретировать графическое изображение с выделением отдельных особенностей.

3). Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей основаны на общедоступной информации по анализу рыночных данных. Темпы инфляции, индексы цен, закономерности ретроспективного изменения стоимостных параметров и т.п. служат достаточно надежной основой для проведения корректировок.

4). Анализ парного набора данных. Стоимости сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

5). Анализ групп данных. Стоимости сравниваются по двум группам объектов недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом две выбранные группы объектов недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

6). Анализ затрат. В качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как затраты на ремонт, на коммунальные платежи, на получение лицензии, на снос. Важно, чтобы сделанные поправки соответствовали средним рыночным показателям.

7). Анализ вторичных данных применяется, когда рыночная информация по продажам не дает возможности Оценщику провести анализ парного набора данных. В этом случае определение величины корректировок базируется на рыночных данных, не относящихся непосредственно к рассматриваемому объекту оценки и объектам сравнения. Как правило, информацию о них получают из специализированных изданий по недвижимости.

8). Методы сопоставительного переноса основаны на анализе сопоставлений нормативных значений стоимости (например, на соотношениях кадастровых стоимостей, индексов цен в строительстве и т.п.);

9). Методы качественного анализа применяются, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных. А также при необходимости проведения экспресс – расчета оценки объекта недвижимости. Эти методы основываются на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже; значительно хуже.

10). Капитализация арендных различий позволяет установить корректировки путем капитализации разности в арендных ставках, связанной с элементами различия.

11). Методы экспертных оценок (ранговый анализ). Определяется круг экспертов, производится экспертный опрос, полученные данные ранжируются в зависимости от уровня профессиональной подготовки эксперта и находятся «экспертные» корректировки.

12). Метод интервью. Опросный метод, основанный на субъективных данных интервьюеров.

Корректировки:

Корректировка на торг – подобранные для объекта оценки аналоги – выставленные с целью публичной оферты цены аналогов – цены предложения. Как правило, продавец на рынке недвижимости и арендных ставок недвижимости, готов идти на уступки по цене, и реальная сделка происходит ниже цены предложения. Расчетным путем поправку на назначение цены не произвести.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

В настоящем отчете применена корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости и составляет при активном рынке для жилых домов – 8,3 % - среднее значение расширенного интервала.²⁵

Таблица 112

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1 Дачи	9.4%	5.2%	13.6%
2 Дома	8.3%	4.2%	12.5%
3 Таунхаусы	8.0%	4.1%	11.9%
4 Коттеджи	9.0%	4.6%	13.3%

Корректировка на местоположение. На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения. Корректировка учитывает различие в уровне цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка недвижимости в районе, в котором расположен объект-аналог, удаленность от центра города, удаленность от остановок транспорта. Величины характерных для каждого аналога поправок определяются экспертно, на основании проведенного анализа рынка недвижимости. Эта корректировка также учитывает разницу в стоимости объектов в зависимости от характера окружения.

При подборе аналогов в настоящем Отчете использованы предложения земельных участков, расположенных в населенных пунктах, относимых к населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра, что соответствует месторасположению оцениваемого участка.

В настоящем отчете корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на материал стен

В настоящем отчете корректировка по данному фактору не применялась, так объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору.

Корректировка на физическое состояние. Объект оценки по информации Заказчика, находится в неудовлетворительном состоянии. Объекты аналоги, предлагаются к продаже, по мнению Оценщика, в удовлетворительном состоянии (согласно фотоматериалам, приведенным в открытых источниках). Корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости.²⁶

Матрица коэффициентов *

Таблица 62

1 Дачи. 2 Дома. 3 Таунхаусы. 4 Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,66
	удовл.	0,82	1,00	1,36
	неудовл.	0,60	0,74	1,00

Корректировка на площадь – В настоящем отчете применена корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости.²⁷

²⁵ Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021. стр. 221

²⁶ Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021. стр. 160

²⁷ Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021. стр. 140

Матрицы коэффициентов

Таблица 49

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы		аналог					
Площадь, кв.м		<50	50-100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<50	1,00	1,09	1,20	1,33	1,46	1,53
	50-100	0,92	1,00	1,10	1,22	1,34	1,40
	100-200	0,83	0,91	1,00	1,10	1,22	1,27
	200-400	0,75	0,82	0,91	1,00	1,10	1,15
	400-800	0,68	0,75	0,82	0,91	1,00	1,04
	≥800	0,66	0,72	0,79	0,87	0,96	1,00

Корректировка расположение до МКАД – В настоящем отчете применена корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости.²⁸

Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для цен жилых домов, расположенных в Московской области

Таблица 24

Данные для корректировки цен жилых домов в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД										
Расстояние до МКАД, км		аналог								
объект оценки	<10	1,00	1,34	1,49	1,61	1,71	1,81	1,93	2,10	2,35
	10-15	0,75	1,00	1,11	1,20	1,28	1,35	1,44	1,57	1,76
	15-20	0,67	0,90	1,00	1,08	1,15	1,22	1,30	1,42	1,58
	20-25	0,62	0,83	0,93	1,00	1,07	1,12	1,20	1,31	1,46
	25-30	0,58	0,78	0,87	0,93	1,00	1,05	1,13	1,23	1,37
	30-35	0,55	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,07	1,16	1,30
	35-45	0,52	0,69	0,77	0,83	0,89	0,94	1,00	1,09	1,22
	45-60	0,48	0,64	0,71	0,77	0,82	0,86	0,92	1,00	1,12
	60-90	0,42	0,57	0,63	0,68	0,73	0,77	0,82	0,89	1,00

Корректировка на этажность дома. Данная корректировка была учтена в корректировке на площадь жилого дома.

Корректировка на состояние отделки.

Объект оценки по результатам изучения Оценщиком фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, а также на основании данных, приведенных в технической документации, предлагается в без отделки, что отличается от уровня отделки выбранных объектов аналогов.

Целесообразно применение корректировки по данному фактору. В настоящем отчете применена корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости.²⁹

²⁸ Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021. стр. 182

²⁹ Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021. стр. 176

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 70

Состояние отделки объекта		объект аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	590	4 789	5 248	9 818	13 628	21 705
	Требуется капитальный ремонт	590	0	5 379	5 838	10 407	14 218	22 295
	Под чистовую отделку	4 789	5 379	0	459	5 029	8 839	16 916
	Требуется косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	4 570	8 381	16 457
	Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	3 811	11 887
	Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	8 076
	Элитный	21 705	22 295	16 916	16 457	11 887	8 076	0

Вывод по результатам оценки:

Стоимость объекта капитального строительства - жилое здания, площадью 963,8 кв.м., кадастровый номер №50:09:0070416:1450, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д. Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1, без учета стоимости земельного участка, без учета НДС (не облагается), может составлять:

92 301 198 руб.

(Девяносто два миллиона триста одна тысяча сто девяносто восемь рублей ноль копеек).

Стоимость объекта капитального строительства - жилое здания, площадью 156,7 кв.м., кадастровый номер 50:09:0070416:1455, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д. Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1, без учета стоимости земельного участка, без учета НДС (не облагается), может составлять:

16 805 762 руб.

(Шестнадцать миллионов восемьсот пять тысяч семьсот шестьдесят два рубля ноль копеек)

РАЗДЕЛ 9 ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \cdot (W_1/W_2)^* \dots (W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow \text{BEC}(A_1) = X_1 / \sum X_i$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)^* \dots (W_n/W_{n-1}) \cdot 1)^{1/n}$	$\rightarrow \text{BEC}(A_n) = X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

- А. возможность отразить действительные намерения продавца;
- Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

С УЧЕТОМ ТОГО, ЧТО СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ РАССЧИТАНА С ПРИМЕНЕНИЕМ ТОЛЬКО ОДНОГО ПОДХОДА – СРАВНИТЕЛЬНОГО, СОГЛАСОВАННАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, БУДЕТ СОСТАВЛЯТЬ, ПО СОСТОЯНИЮ НА 07.11.2023 Г. (НДС НЕ ОБЛАГАЕТСЯ):

120 170 668 руб.

(Сто двадцать миллионов сто семьдесят тысяч шестьсот шестьдесят восемь рублей ноль копеек), в том числе:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.
1	Жилое здание, площадью 963,8 кв.м., кадастровый номер №50:09:0070416:1450	Не применялся	92 301 198	Не применялся
2	Жилое здание, площадью 156,7 кв.м., кадастровый номер 50:09:0070416:1455	Не применялся	16 805 762	Не применялся
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:09:0070416:90, площадью 2142 кв.м.	Не применялся	11 063 708	Не применялся
ИТОГО:		120 170 668		

Вывод по результатам оценки:

Рыночная стоимость объектов оценки составляет, округленно (без учета НДС)

120 170 668 руб.

(Сто двадцать миллионов сто семьдесят тысяч шестьсот шестьдесят восемь рублей ноль копеек), в том числе:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Жилое здание, площадью 963,8 кв.м., кадастровый номер №50:09:0070416:1450	92 301 198
2	Жилое здание, площадью 156,7 кв.м., кадастровый номер 50:09:0070416:1455	16 805 762
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:09:0070416:90, площадью 2142 кв.м.	11 063 708
ИТОГО:		120 170 668

Специалист-оценщик _____ Кислов Ю. В.

Директор ООО «Ассоциация независимой оценки» _____ Жаркова О.Б.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.;
2. Региональный справочник стоимости строительства («РСС-2006»);
3. Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР;
4. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков;
5. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.;
6. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997;
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998;
8. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994;
9. Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009;
10. ФСО 1;
11. ФСО 2;
12. ФСО 3;
13. ФСО 7;
14. Стандарты СРО «Ассоциация «МСО»;
15. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 от 29.07.1998 года (в редакции от 03 июля 2016 года);
16. ФЗ о несостоятельности (банкротстве) № 127-ФЗ от 26.10.2002г.

Документы Оценщика



127015, г.Москва, ул.Расковой, д.34, стр.14
Тел.: (495) 721-12-21, факс: (495) 788-57-20

Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ», именуемое далее Страховщик, настоящим Полисом подтверждает заключение договора обязательного страхования ответственности оценщика на основании заявления Страхователя.

Общие условия обязательного страхования ответственности оценщиков, на которых заключен настоящий договор, изложены на оборотной стороне настоящего Полиса

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Кислов Юрий Васильевич Паспортные данные: серия 2008 номер 986704 Выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Советском районе г. Воронежа 05.06.2008
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по настоящему Полису являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ (указываются в соответствии с заявлением Страхователя)	☐ - отдельные материальные объекты (вещи); ☐ - совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); ☐ - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; ☐ - права требования, обязательства (долги); ☐ - работы, услуги, информация; ☐ - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь, на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей
ЛИМИТЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	на один страховой случай не установлено на одно потерпевшее лицо не установлено
ФРАНШИЗА безусловная	Нет
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ (размер и порядок уплаты)	7 200 (Семь тысяч двести) рублей Единовременно не позднее 13.01.2023г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	С «13» января 2023 года по «12» января 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.
ПРОЧЕ УСЛОВИЯ:	

Подбор (выбор) Страхователя производится страховым агентом ИП Николаевский Ю.И. и/или Валентиной А.А. (индивидуальный предприниматель № К-179-2017-И от 21.11.2017г., ПЛ.1 ст. 3 Закона «Об организации страхового дела в РФ»).

Неотъемлемые части Полиса: 1. Заявление о заключении договора страхования от «21» 12 2022г.
2. Приложение 1 к Полису обязательного страхования ответственности оценщиков № 78-607/2022(ВР) от «21» декабря 2022 г. «Общие условия обязательного страхования ответственности оценщиков»

От АО «СК «ПАРИ»
Директор филиала АО «СК «ПАРИ» в г. Воронеж
Подпись: Колядинцев М.В.
И.О. Фамилия
По договору № 78-607/2022 от 21 декабря 2022 года



Полис страхования получил

СТРАХОВАТЕЛЬ: Кислов Ю.В.

М.П.

Диплом является государственными документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение работы в области
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 6985/497



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 841900

Настоящий диплом выдан

Анису Васильеву

в том, что он(а) с 03 июня 2006 г. по 03 декабря 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *ФНПО*

Решиловская *Васильевская*

Удской *Удской*

по *профессии профессионального*

переподготовки "Оценка"

стоимости недвижимости (бухгалтер)

Государственная аттестационная комиссия решением от 03 декабря 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Анису*

Васильева

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

стоимости недвижимости (бухгалтер)

Председатель государственной

аттестационной комиссии

Решов (фамилия)

(подпись) *Ворошилов* от 03.12.06

Масштаб: 1:1000

Свидетельство является социальным методом документом
о подтверждении квалификации

Регистрационный номер 1084/6285

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Национальный центр экспертизы лекарственных средств, изделий медицинского назначения и медицинской техники

В ДТМ, ВДТД (И(А) С - "Н" - №08/2012, Т. ТО "Ю" - №08/2012.

подписав(а) свою редакцию и (или) ФИО редактора
данной редакции "_____"
по телефону _____

Секретная деятельность "_____"

В. ЮДОВИЧ 104 тара

За время обучения студентам зачетов и оценок по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество штук	Однородно
Органические аккумуляторы лигатурный но бездым зимозонки комбинированные	72 32	Однородно

$$\Pi_{\text{pourses}}(a) \text{ est } \text{cylindrique} \text{ en } (m)$$

КБМ

De la Universidad de Chile, Santiago, Chile

16.04.96

C. experimentum

2/5/09 one mc (100) 2012

to 2002

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019723-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

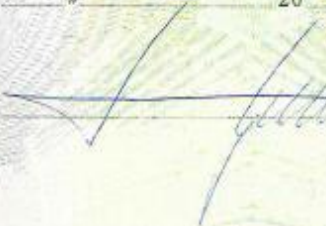
выдан

Кислову Юрию Васильевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 2024 г.

АО «ОПЦИОН», ИИН № 80207, -Ф, 13/ч 677

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019724-2

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Кислову Юрию Васильевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 2024 г.

АО «ОЦЕНКА» Москва, 322511, 10/13/10 077

ПОЛИС (ТИПОВОЙ)
страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

2	1	1	2	2	0	2	2
число		месяц		год			

78-606-2022(ВР)

Регистрационный номер

Настоящий полис удостоверяет факт заключения договора страхования на условиях, содержащихся в Правилах страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, утвержденных Приказом Генерального директора АО «СК «ПАРИ» от 22.04.2021г. № 45 (далее – Правила страхования), и настоящем Полисе. Условия настоящего Полиса имеют преимущественную силу перед условиями Правил страхования. Во всем, что не урегулировано условиями настоящего Полиса, действуют условия Правил страхования.

СТРАХОВЩИК

Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ»
ул. Расковой, д.34, стр. 14, Москва, Россия, 127015
Телефон: (495) 721-12-21. Факс: (495) 788-57-20. E-mail: ic@skpari.ru

СТРАХОВАТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ. СТРАХОВАЯ СУММА

Объект страхования	Страховой случай	Страховая сумма
Согласно договора № 78-606/2022(ВР) от 21.12.2022г.	Согласно договора № 78-606/2022(ВР) от 21.12.2022г.	5 000 000-00

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

0,24%

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

12 000 (Двенадцать тысяч) рублей 00 копеек.
Страховая премия уплачивается единовременно до 12.01.2023г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

С 13 января 2023 года по 12 января 2024 года.

Подбор (поиск) Страхователя произведен страховым агентом ИП Николаенковой Юлией Вячеславовной. Агентский договор № К-179/2017-R от 21.11.2017г. (П.1 ст. 8 Закона «Об организации страхового дела в РФ»).

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Правила страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, утв. Приказом Генерального директора АО «СК «ПАРИ» от 22.04.2021г. № 45.

От имени Страховщика:

Директор филиала АО СК «ПАРИ»
в г. Воронеже Колядинцев М.В.

Доверенность от

24.12.2022г.

№ 7492-Ф/22

От имени
Страхователя:

С условиями страхования согласен, условия страхования разъяснены. Ознакомлен с Порядком предоставления клиенту информации о дате и причинах принятия решения об отказе от проведения операции, размещенным на интернет-сайте Страховщика (<https://skpari.ru/company/information-hiding/counteraction/>). Правила страхования и полис получил.

Директор ООО «АНО»
Жаркова О.Б.

Документы Заказчика:

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3505394863

Предоставляются в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	50:09:0070416:1450

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	50:09:0070416
Дата присвоения кадастрового номера	28.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер 50-50-09/118/2011-013
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д.Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1
Площадь, м²	963.8
Количество этажей, в том числе подземных	4
Год завершения строительства	Данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Назначение	Жилое
Наименование:	Дом
Кадастровая стоимость, руб	23233698.35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	50:09:0070416:90
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют



Лист 1 из 3

Данные актуальны на 26.10.2023

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3505394863

Предоставляются в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	50:09:0070416:1450
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	Борисова Ольга Артуровна

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	Правообладатель (правообладатели): Борисова Ольга Артуровна, 25.12.1984, Российская Федерация, СНИЛС 117-851-405 59, Паспорт гражданина Российской Федерации 45 10 553273 выдан 22.04.2010 Отделением по району Ясенево ОУФМС России по г. Москве в ЮЗАО Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 50:09:0070416:1450-50/416/2023-17, 05.10.2023 Документы-основания: Договор купли-продажи имущества 30.08.2023 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют Правообладатель (правообладатели): Общество с ограниченной ответственностью "Общество с ограниченной ответственностью Стронг", ИНН 9717025196, ОГРН 1167746445151 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 50:09:0070416:1450-50/009/2019-7, 06.12.2019 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода
-------------------	--



Лист 2 из 3

Данные актуальны на 26.10.2023

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	50:09:0070416:1450
Сведения о правах	(прекращения) права: 05.10.2023, 50:09:0070416:1450-50/416/2023-15 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют Правообладатель (правообладатели): Боднар Оксана Михайловна, 14.08.1972 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 50-50-09/118/2011-013, 30.11.2011 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 06.12.2019, 50:09:0070416:1450-50/009/2019-6 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 3 из 3

Данные актуальны на 26.10.2023

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	50:09:0070416:1455

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	50:09:0070416
Дата присвоения кадастрового номера	28.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер 50-50-09/118/2011-014
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи д. Благовещенка, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0070416, д.1
Площадь, м²	156.7
Количество этажей, в том числе подземных	2
Год завершения строительства	Данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Назначение	Жилое
Наименование:	Дом
Кадастровая стоимость, руб	4543825.98
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	50:09:0070416:90
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют



Лист 1 из 3

Данные актуальны на 26.10.2023

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	50:09:0070416:1455
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	Борисова Ольга Артуровна

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	Правообладатель (правообладатели): Борисова Ольга Артуровна, 25.12.1984, Российская Федерация, СНИЛС 117-851-405 59, Паспорт гражданина Российской Федерации 45 10 553273 выдан 22.04.2010 Отделением по району Ясенево ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 50:09:0070416:1455-50/416/2023-17, 05.10.2023 Документы-основания: Договор купли-продажи имущества 30.08.2023 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют Правообладатель (правообладатели): Общества с ограниченной ответственностью "Общество с ограниченной ответственностью Строн", ИНН 9717025196, ОГРН 1167746445151 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 50:09:0070416:1455-50/009/2019-7, 06.12.2019 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода
-------------------	---



Лист 2 из 3

Данные актуальны на 26.10.2023

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	50:09:0070416:1455
Сведения о правах	(прекращения) права: 05.10.2023, 50:09:0070416:1455-50/416/2023-14 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют Правообладатель (правообладатели): Боднар Оксана Михайловна, 14.08.1972 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 50-09/118/2011-014, 30.11.2011 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 06.12.2019, 50:09:0070416:1455-50/009/2019-6 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 3 из 3

Данные актуальны на 26.10.2023

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	50:09:0070416:90

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	50:09:0070421
Дата присвоения кадастрового номера	09.12.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, деревня Благовещенка, улица Весенняя, земельный участок 1
Площадь, м²	2142, Уточненная площадь, погрешность 0.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	5325376.14
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	50:09:0070416:1455, 50:09:0070416:1450
Виды разрешенного использования	под дачное строительство
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	50:09:0070416:1455, 50:09:0070416:1450
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Борисова Ольга Артуровна



Лист 1 из 4

Данные актуальны на 26.10.2023

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	50:09:0070416:90

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	Правообладатель (правообладатели): Борисова Ольга Артуровна, 25.12.1984, Российская Федерация, СНИЛС 117-851-405 59, Паспорт гражданина Российской Федерации 45 10 553273 выдан 22.04.2010 Отделением по району Ясенево ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 50:09:0070416:90-50/416/2023-17, 05.10.2023 Документы-основания: Договор купли-продажи имущества 30.08.2023 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость, действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют Правообладатель (правообладатели): Общество с ограниченной ответственностью "Общество с ограниченной ответственностью Строн", ИНН 7717025196, ОГРН 1167746445151 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 50:09:0070416:90-50/009/2019-7, 06.12.2019 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 05.10.2023, 50:09:0070416:90-50/416/2023-14 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют
-------------------	---



Лист 2 из 4

Данные актуальны на 26.10.2023

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	50:09:0070416:90
Сведения о правах	Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют Правообладатель (правообладатели): Боднар Оксана Михайловна, 14.08.1972 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 50-50-09/031/2009-405, 07.08.2009 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 06.12.2019, 50:09:0070416:90-50/009/2019-6 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют Правообладатель (правообладатели): Общества с ограниченной ответственностью "Артель", ИНН 5044048922, ОГРН 1055008713055 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 50-50-09/014/2009-054, 30.04.2009 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 07.08.2009 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного



Лист 3 из 4

Данные актуальны на 26.10.2023

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	50:09:0070416:90
Сведения о правах	участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 4 из 4

Данные актуальны на 26.10.2023



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ХИМКИ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 19.10.2023 № 2207

Городской округ Химки

О присвоении адреса объекту адресации

На основании заявления: Борисова Ольга Артуровна
от 06.10.2023 № P001-2911978146-77631926
(реквизиты заявления, правоустанавливающего/правоудостоверяющего документа)

и в соответствии с Административным регламентом предоставления органами местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Московской области государственной услуги «Присвоение объекту адресации адреса и аннулирование такого адреса», утвержденным распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 05.12.2022 № 27РВ-661, руководствуясь Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении правил присвоения, изменения и аннулирования адресов»,

Присвоить объекту адресации*:

Земельному участку, с кадастровым номером 50:09:0070416:90,
расположенному по адресному ориентиру: Московская область, городской округ
Солнечногорск, д. Благовещенка,

(наименование объекта, кадастровые номера объектов адресации (земельных участков, зданий, строений, сооружений))

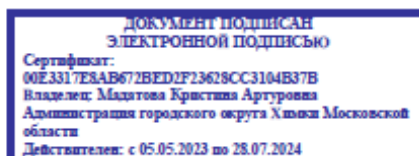
следующий адрес**:

- Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки,
деревня Благовещенка, улица Весенняя, земельный участок 1 (РФ,
Московская обл., г. о. Химки, д. Благовещенка, ул. Весенняя, з/у 1).

*Присвоение адреса не влечет возникновения или прекращения прав физических или юридических лиц на объект адресации. Создание, ввод в эксплуатацию и эксплуатация объекта адресации осуществляется в соответствии с установленными законодательством и иными нормативными правовыми актами требованиями независимо от факта присвоения, изменения или аннулирования адреса.

**Объект адресации не входит в состав населенного пункта «деревня Благовещенка», адресообразующий элемент используется в целях идентификации местоположения объекта адресации и внесения сведений в федеральную информационную адресную систему

Первый заместитель Главы
Администрации
городского округа



К.А. Мадатова

Фотоматериалы объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Осмотр объекта оценки Оценщиком не производился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком.

Оценка произведена с учетом предоставленных фотоматериалов, технического состояния, соответствующего на дату оценки, сроку эксплуатации объекта в нормальных условиях, а также на основании данных, предоставленных Заказчиком.



