

ООО «НОРМАТИВ»



«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Норматив»

/Бояров В.В./

м.п. 22 июня 2017 года

ОТЧЕТ № 610-10-16

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ИМУЩЕСТВО

Заказчик:
ООО «Корет»

Исполнитель:
ООО «Норматив»

Оценщик:
Астафьева Эльвина Энверовна

Дата проведения оценки: 31 марта 2017 г.

Москва 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Норматив»**



22 июня 2017 года

Информационное письмо

Оценщик ООО «Норматив» произвел оценку рыночной стоимости прав на имущество.

Характеристики объектов оценки приведены в отчете № 610-10-16. Отдельные части отчета могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

На дату проведения оценки, 31 марта 2017 года, была определена рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления составляет:

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
Здание административно-хозяйственного назначения	719,9	13 089 000
Жилой дом.	287,9	12 759 000
Объект вспомогательного использования	7,5	90 000
Контрольно-пропускной пункт	4,1	130 000
Баня	147,1	1 186 000
Жилой дом	824,3	41 523 000
Жилой дом	2436,3	104 035 000
Здание физкультурно-оздоровительного комплекса	1555,6	50 317 000
Земельный участок с кадастровым номером 50:22:0030401:659	21363	64 875 000
Сооружение газопровод среднего давления 467,9 м		174 000
ИТОГО, руб.		288 178 000

С уважением,

Генеральный директор ООО «Норматив»



Бояров В. В.

Оглавление

<u>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</u>	<u>5</u>
<u>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</u>	<u>5</u>
<u>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</u>	<u>7</u>
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
3.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	7
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТОВ.	8
<u>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....</u>	<u>8</u>
<u>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</u>	<u>9</u>
<u>6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</u>	<u>9</u>
<u>7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ.....</u>	<u>11</u>
<u>8. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.</u>	<u>12</u>
<u>9. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ</u>	<u>23</u>
9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР «ОБ ИТОГАХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ИТОГАМ 2016 ГОДА».....	23
9.2. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	27
9.2.1. ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	27
9.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	32
9.2.3. ЦЕНОВЫЕ ОРИЕНТИРЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАТЕГОРИИ «ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ».....	34
9.3. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 38	
9.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ПАРАМЕТРЫ.....	43
9.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА	45
<u>10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</u>	<u>47</u>

<u>11. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ</u>	<u>48</u>
11.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	48
11.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	48
11.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	48
<u>12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</u>	<u>49</u>
12.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРЯМЫМ СРАВНЕНИЕМ ПРОДАЖ.....	52
12.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ДОМОВ ПРЯМЫМ СРАВНЕНИЕМ ПРОДАЖ.....	59
<u>13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....</u>	<u>71</u>
13.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	71
13.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГАЗОПРОВОДА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	78
<u>14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</u>	<u>79</u>
<u>15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</u>	<u>81</u>
<u>16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</u>	<u>82</u>
<u>17. ПРИЛОЖЕНИЯ</u>	<u>83</u>
17.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ.	83
17.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	91
17.3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	93

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки			
Объект оценки	Права на имущество в количестве 10 позиций согласно перечню		
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов:			
Объект оценки	Площадь, кв. м	Подход	Стоимость, руб.
Здание административно-хозяйственного назначения, общей площадью 719,9 кв.м. ,	719,9	Затратный подход, руб.	13 089 000
		Сравнительный подход, руб.	Не применялся
		Доходный подход, руб.	Не применялся
Жилой дом общей площадью 287,9 кв.м.	287,9	Затратный подход, руб.	Не применялся
		Сравнительный подход, руб.	12 759 000
		Доходный подход, руб.	Не применялся
Объект вспомогательного использования общей площадью 7,5 кв.м.	7,5	Затратный подход, руб.	90 000
		Сравнительный подход, руб.	Не применялся
		Доходный подход, руб.	Не применялся
Контрольно-пропускной пункт общей площадью 4,1 кв.м.	4,1	Затратный подход, руб.	130 000
		Сравнительный подход, руб.	Не применялся
		Доходный подход, руб.	Не применялся
Баня общей площадью 147,1 кв.м.	147,1	Затратный подход, руб.	1 186 000
		Сравнительный подход, руб.	Не применялся
		Доходный подход, руб.	Не применялся
Жилой дом общей площадью 824,3 кв.м.	824,3	Затратный подход, руб.	Не применялся
		Сравнительный подход, руб.	41 523 000
		Доходный подход, руб.	Не применялся
Жилой дом общей площадью 2436,3 кв.м.	2436,3	Затратный подход, руб.	Не применялся
		Сравнительный подход, руб.	104 035 000
		Доходный подход, руб.	Не применялся
Здание физкультурно-оздоровительного комплекса общей площадью 1555,6 кв.м.	1555,6	Затратный подход, руб.	50 317 000
		Сравнительный подход, руб.	Не применялся
		Доходный подход, руб.	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:22:0030401:659	21363	Затратный подход, руб.	Не применялся
		Сравнительный подход, руб.	64 875 000
		Доходный подход, руб.	Не применялся
Сооружение газопровод среднего давления 467,9 м		Затратный подход, руб.	174 000
		Сравнительный подход, руб.	Не применялся
		Доходный подход, руб.	Не применялся

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	№ п/п	Наименование	Площадь кв.м.	Адрес
	1	Здание административно-хозяйственного назначения, общей площадью 719,9 кв.м.	719,9	г. Москва, Люберецкий район пос. Малаховка, Красковский обрыв д.7
	2	Жилой дом общей площадью 287,9 кв.м.	287,9	
	3	Объект вспомогательного использования общей площадью 7,5 кв.м.	7,5	
	4	Контрольно-пропускной пункт общей площадью 4,1 кв.м.	4,1	
	5	Баня общей площадью 147,1 кв.м.	147,1	
	6	Жилой дом общей площадью 824,3 кв.м.	824,3	
	7	Жилой дом общей площадью 2436,3 кв.м.	2436,3	

	8	Здание физкультурно-оздоровительного комплекса общей площадью 1555,6 кв.м.	1555,6	
	9	Земельный участок с кадастровым номером 50:22:0030401:659	21363	
	10	Сооружение газопровод среднего давления 467,9 м		
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности			
Субъект права	ООО «Корст» 127434 г. Москва шоссе Дмитровское д.25 корп.1 ОГРН 1047720020479			
Обременения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрированы			
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости права на недвижимое имущество для целей реализации в рамках процедуры банкротства			
Предполагаемое использование результатов оценки:	для целей реализации в рамках процедуры банкротства			
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Исключительно для целей использования полученных результатов, указанных выше.			
Вид стоимости:	Рыночная <i>Без приведения суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, в соответствии с Задаaniem на оценку.</i>			
Номер отчета об оценке	610-10-16			
Дата составления отчета об оценке:	22 июня 2017года			
Дата оценки:	31 марта 2017 года			
Срок проведения оценки:	31 марта 2017 г. – 22 июня 2017г.			
Дата осмотра:	31 марта 2017 года			
Основание для проведения оценки	Договор № 610-10-16 от 31.10.2016 г.			
Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297; Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 299; Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утверждённый приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611; Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утвержденный приказом Минэкономразвития России от «01» июня 2015 г. № 327;			
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Допущения и ограничения указаны в соответствующем разделе настоящего Отчета (р. 4).			
Срок экспозиции объекта оценки	3-6 месяцев, (р. 12.3).			
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Нет данных.			

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике

Заказчик оценки	ООО «Корст»
Данные заказчика	127434 г. Москва шоссе Дмитровское д.25 корп.1 ОГРН 1047720020479

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

Исполнитель оценки (полное наименование и организационно-правовая форма)	Общество с ограниченной ответственностью «Норматив»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1097746105478
Дата присвоения ОГРН	27.02.2009г.
Местонахождения Исполнителя	119296, г. Москва, ул. Молодежная, д. 6
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховое акционерное общество «ВСК». Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 170E0B40R2646. Период страхования (срок действия договора страхования) с 16 июня 2017 года по 15 июня 2018 года. Сумма страхования 110 000 000 (Сто десять миллионов) рублей.
Соответствие юридического лица требованиям законодательства Российской Федерации	ООО «Норматив» соблюдает требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 09 ноября 1998 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работникам. На дату оценки имеет в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых - не приостановлено.
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим ООО «Норматив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Норматив» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.3. Сведения об оценщике

Ф.И.О.	Астафьева Эльвина Энверовна
Паспортные данные: Паспорт № Выдан	39 14 363295 Федеральной миграционной службой, Код подразделения: 900-003, 17.06.2014 г.
Местонахождение оценщика	119296, г. Москва, ул. Молодежная, д.6
Контактная информация	Тел.: +7 (978)-72-97-830 Почтовый адрес: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова, 29/1, блок Б, оф. 403 Адрес электронной почты: elvina.astafeva@mail.ru
Стаж в оценочной деятельности	5 лет
Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке №772400404448, НОУ ВПО «Московский Финансово-промышленный институт «Синергия»
Сведения о членстве в СРО	Член НП «Свободный оценочный департамент» (регистрационный №0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.)
Регистрационный номер в реестре оценщиков	№ 620 от 26.02.2015 года
Реквизиты договора оценщика с юридическим лицом	№ 004-02/15 от 02.02.2015 г. Договор с ООО «Норматив»
Наименование страховой компании	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное страховое общество»

Реквизиты договора страхования ответственности	Страховой полис № 660 18 ОО-00240118/17 Период страхования (срок действия договора страхования) с 07 апреля 2017 года по 06 апреля 2019 года.
Сумма страхования гражданской ответственности	3 000 000 (Три миллиона) рублей
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Астафьева Эльвина Энверовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Астафьева Эльвина Энверовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Астафьева Эльвина Энверовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

3.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах.

Для составления настоящего отчета об оценке никакие сторонние организации, специалисты и оценщики не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного Отчета. Все допущения и ограничения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора на проведение оценки.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими *допущениями*, если иное дополнительно не зафиксировано в отчете:

- в процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Оценщик не несет ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на Объект оценки и иные имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.
- от Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета, объекта оценки или имущественных прав, связанных с объектом оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- все расчеты были выполнены в программном продукте Microsoft Excel. В расчетных таблицах, приведенных в Отчете, могут быть приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным некоторые результаты могут не совпадать с указанными в Отчете, что не должно интерпретироваться как ошибка.
- настоящий Отчет действителен лишь в рамках, предоставленных Оценщику исходных данных и документов. В случае предоставления дополнительной, либо иной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость Объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения в отношении стоимости Объекта оценки.
- оценщик исходит из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, и предоставленная оценщику информация получены из источников, заслуживающих доверия. Оценщик не проводил специальной проверки, аудита, анализа, компиляции или поиска доказательств достоверности данной информации и ответственности за ее достоверность не несет и не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

- проведенная оценка отражает стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта оценки.
- в силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости оцениваемого объекта не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в настоящем Отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом - оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы рыночного разброса цен, не может свидетельствовать о том, что представленная в Отчете величина рыночной стоимости является неправильной.
- оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые, по его мнению, являются наиболее существенными для понимания содержания настоящего отчета.
- некоторые данные (например: цена, площадь или др. параметры) об аналогах могут отличаться от информации, опубликованной в интернет сайтах и их копий в Приложении. Это связано с тем, что в Отчете указывались данные об аналогах, уточненные в процессе телефонных переговоров с авторами объявлений.
- в соответствии со ст. 12 ФЗ-135, использование результатов оценки рекомендовано к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета об оценке.
- в данном отчете оценщик не привел свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, в соответствии с Заданием на оценку.
- настоящий Отчет действителен лишь при условии соответствия предоставленной Заказчиком информации с фактическими количественно качественными характеристиками.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Применяемые стандарты оценки и обоснование их использования. При проведении оценки Объекта оценки и написании настоящего Отчета Оценщиком были использованы стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297;

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утверждённй приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611;

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

Обоснованием использования этих стандартов является их обязательность к применению Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 10 октября 1998 г., ФСО №3 «Требования к отчету об оценке, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 299, использование стандартов и правил НП «СРО «СВОД» является обязательным для оценщиков – членов НП «СРО «СВОД».

ООО «Норматив» соблюдает требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работникам.

На дату оценки ООО «Норматив» имеет в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых - не приостановлено (см. Приложение).

6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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

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

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а так же воздействия внешних факторов.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Корректировка (поправка) – операция (часто – математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Оценочная деятельность – для целей Федерального закона №135- «Об оценочной деятельности» от 10 октября 1998 г. под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Право собственности - означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст.209), осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Физический износ - является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Понятие «**цена**» характеризует сумму денег, полученную продавцом в результате продажи, либо выражает стоимостную ценность имущества, определенную сторонами сделки – обмене. Цена - это свершившийся факт. Стоимость – это предполагаемая цена, ожидаемая к получению в будущем.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) – такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ.

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов на объект оценки (см. Приложение):

- Технические паспорта на строения от 30.07.2013 г.
- Выписка ЕГРП на сооружение газопровод от 28.06.2016 г.
- Выписка ЕГРП на земельный участок от 28.06.2016 г.

В рамках данной работы оценщику не были предоставлены правоподтверждающие документы, и дополнительной информации о процедуре оформления прав не было предоставлено. В данном отчете такие расходы не учитываются: даже если затраты на оформление прав предстоят в ближайшее время, то эти затраты незначительные и существенно не повлияют на итоговую стоимость.

ОБЪЕМЫ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 297 от 20.05.2015 года, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов оценщик определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

8. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Таблица 1. Описание прилегающей территории объектов оценки расположенных по адресу: Московская область Люберецкий район пос. Малаховка, Красовский обрыв, д.7

Показатель	Характеристика
Местоположение	Московская область Люберецкий район пос. Малаховка, Красовский обрыв, д.7
Преобладающая застройка	Стародачное место
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Подъездная дорога асфальтированная. Интенсивность движения типичная для загородного жилого поселка
Эстетичность окружающей застройки	Близость р. Пехорка
Близость к скоростным магистралям	Между Егорьевским и Жуковским шоссе
Транспортная доступность	Близость ж/ст Красково
Качество обустройства :	
- Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Стародачное место. Престижный поселок Малаховка
Экологическая обстановка	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	продуктовые магазины, предприятия социально-бытового обслуживания в пос. Малаховка и пос. Красково
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Источник: данные Заказчика

Таблица 2. Описание объекта оценки п.1.

Показатель	Характеристика
Год постройки дома	2013
Год последнего капитального ремонта	нет
Группа капитальности	1
Тип здания	Здание административно хозяйственного назначения
Общая площадь, кв.м.	719,9
Строительный объем, куб.м.	2648
Этажность дома	1 этаж + подвал
Материал стен	кирпич
Характеристика перекрытий	железобетон
Внешний вид фасада здания/состояние	Оштукатурен и покрашен
Остаточный срок службы здания, лет	150 -4 = 146 лет *
Состояние дома	Завершенное строительство, все конструктивные элементы выполнены,
Наличие коммуникаций	Электричество - подведено, отключено Водоснабжение – подведено, отключено Газоснабжение - подведено, отключено Отопление – от АОГВ, отключено
Состояние отделки	Стандартная отделка.
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	нет

Источник: данные Заказчика

*) Нормативный срок службы жилых зданий I гр капитальности принят равным 150 лет согласно Строительным нормам и правилам часть II жилые здания нормы проектирования СНИП II л.1-62. Срок службы здания от даты постройки 4 года .

Таблица 3. Описание объекта оценки п.2.

Показатель	Характеристика
Год постройки дома	2013
Год последнего капитального ремонта	нет
Группа капитальности	1
Тип здания	Жилой дом
Общая площадь, кв.м.	287,9
Строительный объем, куб.м.	1174
Этажность дома	1 этаж + подвал
Материал стен	кирпич
Характеристика перекрытий	железобетон

Внешний вид фасада здания/состояние	Оштукатурен и покрашен
Остаточный срок службы здания, лет	150 -4 = 146 лет *
Состояние дома	Завершенное строительство, все конструктивные элементы выполнены.
Наличие коммуникаций	Электричество - подведено, отключено Водоснабжение – подведено, отключено Газоснабжение - подведено, отключено Отопление – от АОГВ, отключено
Состояние отделки	Стандартная отделка
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	нет

Источник: данные Заказчика

*) Нормативный срок службы жилых зданий I гр капитальности принят равным 150 лет согласно Строительным нормам и правилам часть II жилые здания нормы проектирования СНИП II л.1-62.Срок службы здания от даты постройки 4 года .

Таблица 4. Описание объекта оценки п.3.

Показатель	Характеристика
Год постройки дома	2013
Год последнего капитального ремонта	нет
Группа капитальности	1
Тип здания	Объект вспомогательного использования (беседка)
Общая площадь, кв.м.	7,5
Строительный объем, куб.м.	54
Этажность дома	1 этаж
Материал стен	кирпич
Характеристика перекрытий	железобетон
Внешний вид фасада здания/состояние	Оштукатурен и покрашен
Остаточный срок службы здания, лет	150 -4 = 146 лет *)
Состояние дома	Завершенное строительство, все конструктивные элементы выполнены
Наличие коммуникаций	нет
Состояние отделки	Без отделки
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	нет

Источник: данные Заказчика

*) Нормативный срок службы жилых зданий I гр капитальности принят равным 150 лет согласно Строительным нормам и правилам часть II жилые здания нормы проектирования СНИП II л.1-62.Срок службы здания от даты постройки 4 года .

Таблица 5. Описание объекта оценки п.4.

Показатель	Характеристика
Год постройки дома	2013
Год последнего капитального ремонта	нет
Группа капитальности	1
Тип здания	Контрольно-пропускной пункт
Общая площадь, кв.м.	4,1
Строительный объем, куб.м.	23
Этажность дома	1 этаж
Материал стен	железобетон
Характеристика перекрытий	железобетон
Внешний вид фасада здания/состояние	Оштукатурен и покрашен
Остаточный срок службы здания, лет	150 -4 = 146 лет *)
Состояние дома	Завершенное строительство, все конструктивные элементы выполнены
Наличие коммуникаций	нет
Состояние отделки	Без отделки
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	нет

Источник: данные Заказчика

*) Нормативный срок службы жилых зданий I гр капитальности принят равным 150 лет согласно Строительным нормам и правилам часть II жилые здания нормы проектирования СНИП II л.1-62.Срок службы здания от даты постройки 4 года .

Таблица 6. Описание объекта оценки п.5.

Показатель	Характеристика
Год постройки дома	2013
Год последнего капитального ремонта	нет
Группа капитальности	1
Тип здания	Баня
Общая площадь, кв.м.	147,1
Строительный объем, куб.м.	885
Этажность дома	1 этаж
Материал стен	брус
Характеристика перекрытий	деревянные
Внешний вид фасада здания/состояние	Без отделки
Остаточный срок службы здания, лет	15 -4 = 11 лет
Состояние дома	Завершенное строительство, все конструктивные элементы выполнены,
Наличие коммуникаций	нет
Состояние отделки	Без отделки
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	нет

*) Нормативный срок службы жилых зданий VI гр капитальности принят равным 15 лет согласно Строительным нормам и правилам часть II жилые здания нормы проектирования СНИП II л.1-62.Срок службы здания от даты постройки 4 года .

Таблица 7. Описание объекта оценки п.6.

Показатель	Характеристика
Год постройки дома	2013
Год последнего капитального ремонта	нет
Группа капитальности	1
Тип здания	Жилой дом
Общая площадь, кв.м.	824,3
Строительный объем, куб.м.	3433
Этажность дома	1 этаж + подвал
Материал стен	кирпич
Характеристика перекрытий	железобетон
Внешний вид фасада здания/состояние	Оштукатурен и покрашен
Остаточный срок службы здания, лет	150 -4 = 146 лет *)
Состояние дома	Завершенное строительство, все конструктивные элементы выполнены
Наличие коммуникаций	Электричество - подведено, отключено Водоснабжение – подведено, отключено Газоснабжение - подведено, отключено Отопление – от АОГВ, отключено
Состояние отделки	Выполнена отделка из импортных качественных материалов
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	нет

*) Нормативный срок службы жилых зданий I гр капитальности принят равным 150 лет согласно Строительным нормам и правилам часть II жилые здания нормы проектирования СНИП II л.1-62.Срок службы здания от даты постройки 4 года .

Таблица 8. Описание объекта оценки п.7.

Показатель	Характеристика
Год постройки дома	2013
Год последнего капитального ремонта	нет
Группа капитальности	1
Тип здания	Жилой дом
Общая площадь, кв.м.	2436,3
Строительный объем, куб.м.	15805
Этажность дома	2 этаж + подвал
Материал стен	кирпич
Характеристика перекрытий	железобетон

Внешний вид фасада здания/состояние	Оштукатурен и покрашен
Остаточный срок службы здания, лет	150 -4 = 146 лет *)
Состояние дома	Завершенное строительство, все конструктивные элементы выполнены
Наличие коммуникаций	Электричество - подведено, отключено Водоснабжение – подведено, отключено Газоснабжение - подведено, отключено Отопление – от АОГВ, отключено
Состояние отделки	Без отделки.
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	нет

*) Нормативный срок службы жилых зданий I гр капитальности принят равным 150 лет согласно Строительным нормам и правилам часть II жилые здания нормы проектирования СНиП II л.1-62.Срок службы здания от даты постройки 4 года .

Таблица 9. Описание объекта оценки п.8.

Показатель	Характеристика
Год постройки дома	2013
Год последнего капитального ремонта	нет
Группа капитальности	1
Тип здания	Здание физкультурно-оздоровительного комплекса
Общая площадь, кв.м.	1555,6
Строительный объем, куб.м.	9072
Этажность дома	2 этаж + подвал
Материал стен	кирпич
Характеристика перекрытий	железобетон
Внешний вид фасада здания/состояние	Оштукатурен и покрашен
Остаточный срок службы здания, лет	150 -4 = 146 лет *)
Состояние дома	Завершенное строительство, все конструктивные элементы выполнены
Наличие коммуникаций	Электричество - подведено, отключено Водоснабжение – подведено, отключено Газоснабжение - подведено, отключено Отопление – от АОГВ, отключено
Состояние отделки	Выполнена отделка из качественных материалов
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	нет

*) Нормативный срок службы жилых зданий I гр капитальности принят равным 150 лет согласно Строительным нормам и правилам часть II жилые здания нормы проектирования СНиП II л.1-62.Срок службы здания от даты постройки 4 года .

Таблица 10. Описание объекта оценки п. 9 (земельный участок)

Показатель	Характеристика
Общая площадь, кв. м	21363
Адресный ориентир	Московская область Люберецкий район пос. Малаховка, Красовский обрыв, д.7
Удаленность от МКАД, км	Около 15 км
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вариант разрешенного использования	Для индивидуальной жилой постройки
Кадастровый номер	50:22:0030401:659
Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	Есть. Асфальтированная автомобильная дорога. Удобный подъезд.
Наличие построек	Имеются.
Собственник и права на земельный участок	Собственность

Источник: данные Заказчика

Таблица 11. Описание объекта оценки п. 10 (газопровод)

Показатель	Характеристика
Протяженность, м	467,9
Техническая характеристика	Газопровод среднего давления

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Ближайшее окружение. Подъездная дорога



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка



Здание административно-хозяйственного назначения. Общий вид. Стандартная отделка



1 этаж



подвал



Жилой дом 287,9 кв.м. выполнена стандартная отделка



1 этаж



подвал



Объект вспомогательного использования (беседка)



КПП



Баня



Жилой дом 824,3 кв.м. отделкой с использованием качественных материалов



1 этаж



Подвал



Жилой дом 2436,3 кв.м. без отделки



1 этаж



1 этаж



2 этаж



2 этаж



ПОДВАЛ



ПОДВАЛ



Здание физкультурно-оздоровительного комплекса отделка с использованием качественных материалов



1 этаж



1 этаж



2 этаж



Подвал



Газопровод

Рисунок 1. Месторасположение объектов оценки на карте Московской области, удаленность от МКАД

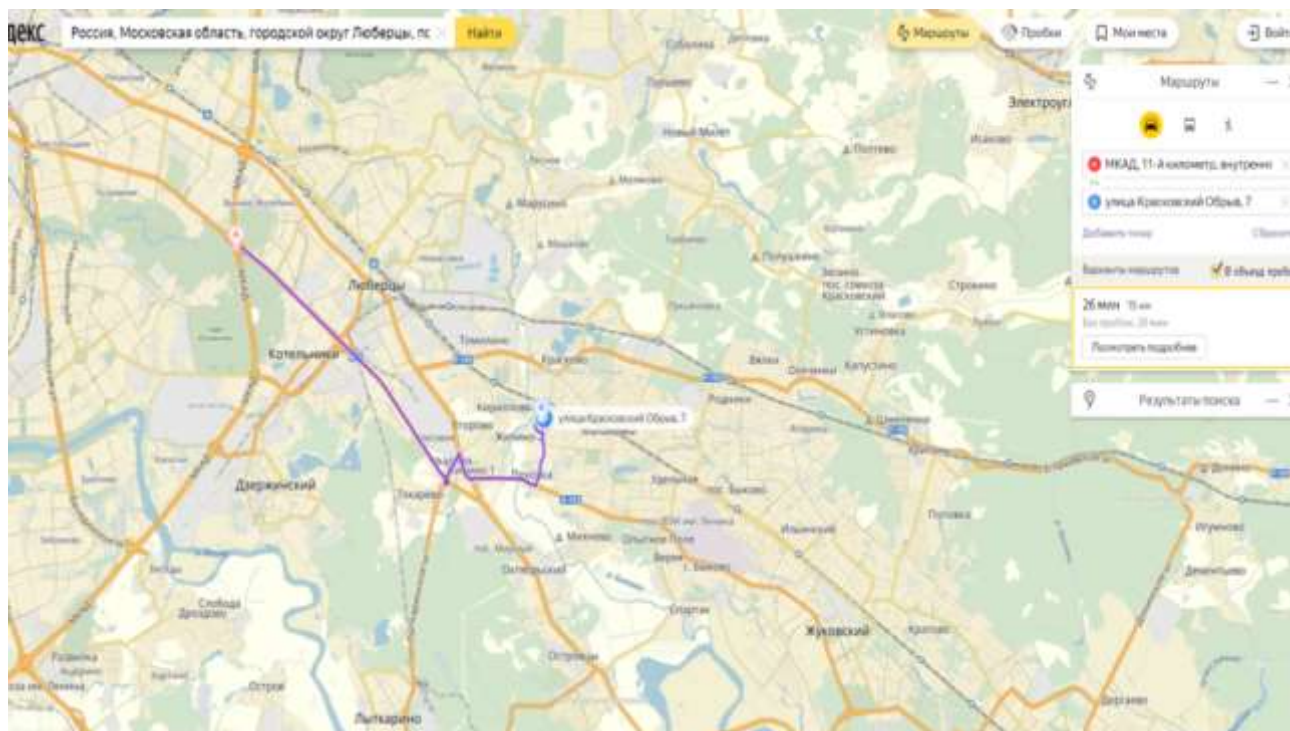


Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки на территории пос. Малаховка

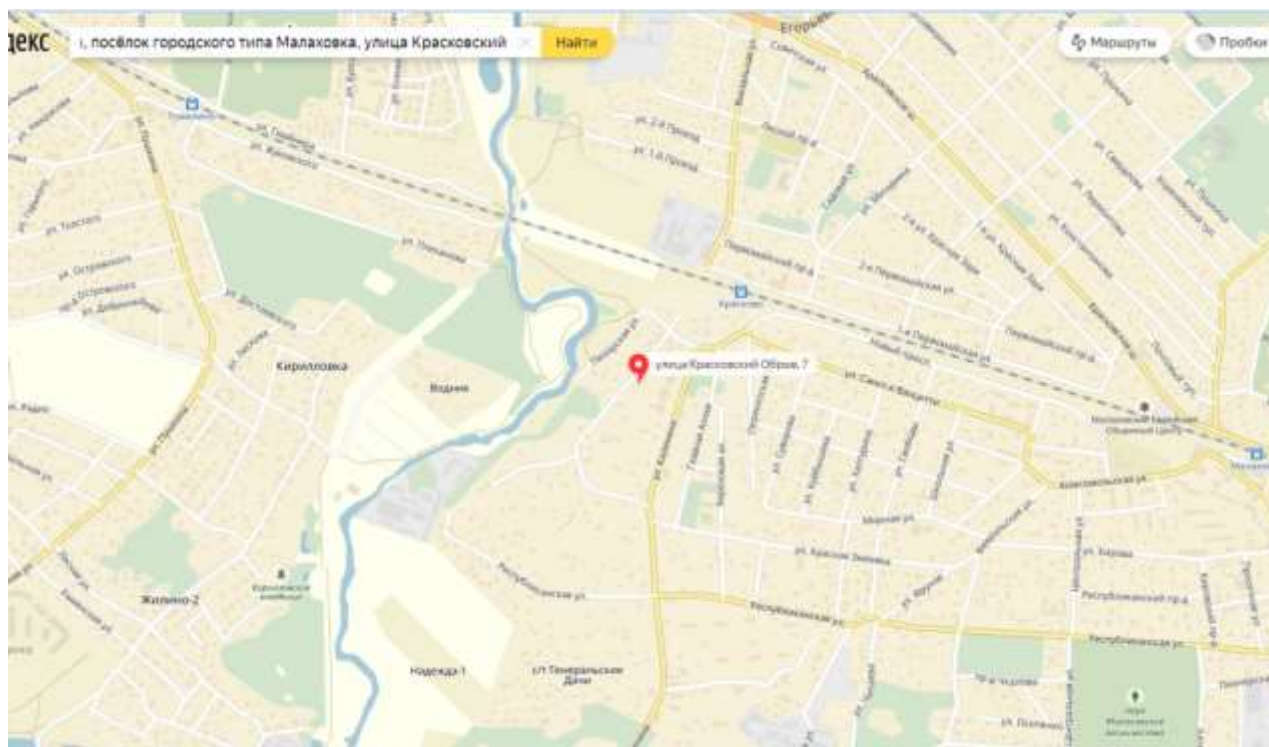
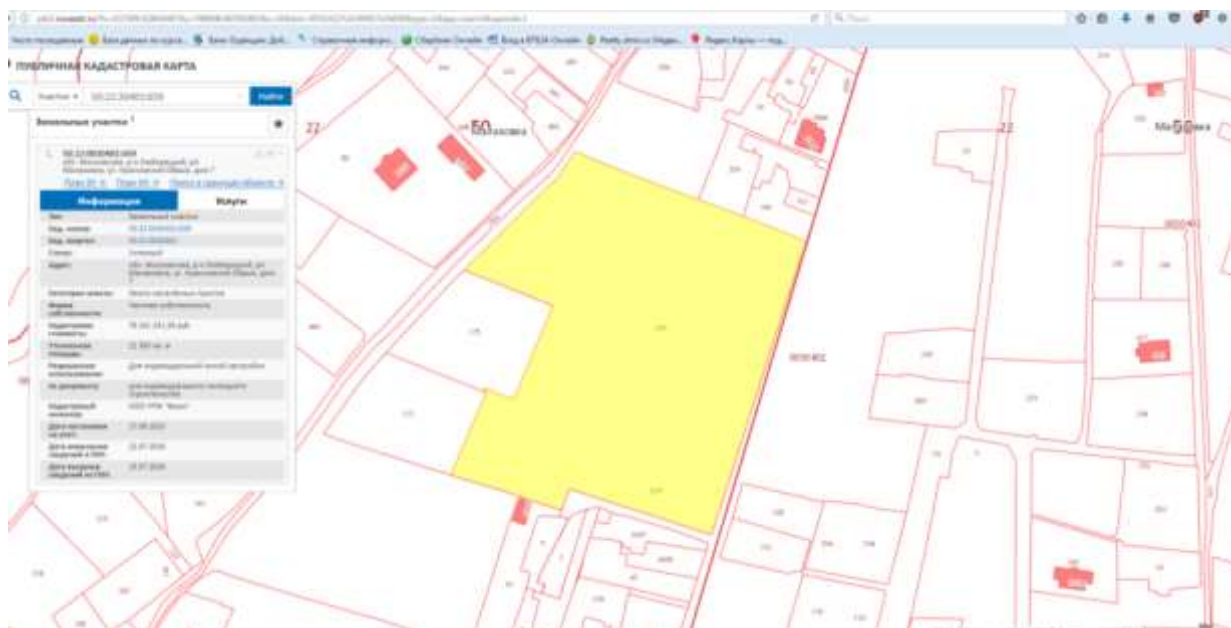


Рисунок 3. Вид земельного участка на карте Росреестра



9. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

9.1. Макроэкономический обзор «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 2016 года»

Источник информации: <http://economy.gov.ru/>

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства

увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет - 2,3% г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов -повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение нефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	январь-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	январь-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

- * С устраниением сезонности
1) Оценка Минэкономразвития России
2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.
3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»
4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.
5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю
6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период
7) Оценка
8) По методологии платёжного баланса
9) Оценка Банка России

9.2. Обзор рынка земельных участков Московской области

9.2.1. Экологическая обстановка Московской области

На территории Московской области выделено 8 природно-ресурсных зон или комплексов:

Верхневолжский - на севере области. Здесь рельеф местности плоский, территории слабо расчленены, но заболочены; много ледниковых озер и болот. Леса (еловые, березовые, елово-березовые, дубняки, березово-черноольховые) и черноольшанники занимают не более 43% территории. Основные виды хозяйственной деятельности: лесохозяйственные работы, осушение болот и создание рекреационных зон; торфоразработки и разработки глин для производства кирпича (преимущественно на крайней восточной окраине зоны). Слабо развит промышленный сектор, его воздействие локально (кроме г. Дубны). В целом это экологически благоприятный регион для проживания населения. Здесь низкие показатели загрязнений воздуха и воды. Загрязнения носят локальный характер в пределах допустимых уровней воздействия. Природная экосистема чувствительна к воздействию техногенных нагрузок, но сохраняет большой природно-ресурсный потенциал для самоочищения и восстановления. Здесь удовлетворительные медико-экологические показатели.

Клинско-Дмитровский - на северо-востоке области. Здесь рельеф моренно-холмистый с широкими и глубокими речными долинами и отдельными грядами и холмами. Леса занимают от 35 до 50%: преобладают еловые; на западе зоны елово-широколиственные, березовые, осиновые; а на востоке - дубовые. В комплексе значительные лесные и водные рекреационные ресурсы; значительная часть территорий относится к особо охраняемым природным территориям (ООПТ). Основные виды хозяйственной деятельности: лесохозяйственные работы; пригородное сельское хозяйство, коллективное садоводство и огородничество; разработка глин для кирпичного производства (Ельדיгинское и Спас-Каменское), чечано-гравийные разработки (Хотьковское и Дмитровское); в лесопарковом защитном поясе комплекса (к северо-востоку и северу от Москвы) - крупное промышленное производство. По степени преобразования эта зона природно-техногенная; степень устойчивости к техногенным нагрузкам - высокая и средняя. В целом на территории комплекса экологическая ситуация удовлетворительная. Степень восстановления природного ресурсного потенциала - средняя. Ландшафт способен к полному или частичному самовосстановлению (только при проведении природоохранных мероприятий).

Московско-Окский - в междуречье Оки и Москвы на юге области. Рельеф - пологоволнистая равнина. Земли комплекса сильно распаханы. Лесистость от 25 до 45% (преимущественно березняки, осинники, отдельно стоящие широколиственные леса). Здесь ведутся разработки месторождений глины (Реченское, Гжелское, Голобовское), строительных и стекольных песков (Лужниковское, гоновское, Кулавские излучины), известняков (Домодедовское, Панышинское). В этой зоне расположены крупные промузлы (Чеховский, Серпуховский, Подольский, Климовский, Ступинский, Коломенский, Домодедовский), поэтому в этой зоне сильно загрязнена окружающая среда (более всего почвы и поверхностные воды). Это природно-техногенная зона с промышленным и сельскохозяйственным воздействием. Сильное загрязнение всех сфер природной среды привело к ее сильным изменениям.

Смоленско-Московский - на северо-западе Московской области. Рельеф - грядово-холмистый, слабо расчлененный холмисто-волнистый, полого возвышенная равнина. Лесистость более 40% (еловые, елово-широколиственные леса). Здесь большие запасы природных ресурсов, пригодных для рекреации (особенно в западной части). Основной источник воздействия в зоне - сельское хозяйство. Для центральных и восточных районов комплекса (соседствующих с Москвой) характерна высокая плотность населения, большей частью среднее (иногда крупное) промышленное производство с Промышленно-производственными узлами в городах: Клин. Наро-Фоминск, Истра. Одинцово, Солнечногорск, Красногорск и др. Здесь также ведутся песчано-гравийные разработки (Мансуровское, Орешкинское, Неверовское.Сычковское, Моревское) и разработки крупных месторождений суглинков и легкоплавких глин (Волоколамское, Скоротовское, Ново-Иерусалимское). На большей части территории комплекса удовлетворительная и благоприятная экологическая обстановка. Ландшафты способны к самовосстановлению (при условии проведения природоохранных мероприятий).

Мещёрский - на юго-востоке области. Рельеф: плоская, местами бугристая песчаная слабо расчлененная равнина (с болотами и широкими долинами), на которой возвышается сильно расчлененное Егорьевское плато. Леса здесь преимущественно сосновые, сосново-еловые лишайниковые боры, вересковые боры, боры-зеленомошники, встречаются липовые и дубовые леса. Здесь ведутся разработки торфяных месторождений, открытые карьерные разработки месторождений фосфоритов (Егорьевское), доломитов (Щелковское), формовочных и стекольных песков (Люберецкое), известняков (Щуровское), тугоплавких глин (Власово-Губинское и Призаводское). Из-за разработок глауконитовых песков несколько повышена естественная радиоактивность, в некоторых местах подземные воды содержат радон; в артезианских водах повышено содержание стронция. Крупные промузлы комплекса: Орехово-Зуево, Коломна, Егорьевск, Павловский Посад, Воскресенск и другие. Эта зона - природно-техногенная.

Шатурский - на юго-востоке Московской области между реками Окой, Клязьмой и Цной. Это сильно-заболоченная равнина с большим количеством мелководных зарастающих озер. Преобладает болотная и болотно-луговая растительность; березы, ели и сосны. Это природно-техногенная территория. Основные техногенные источники: торфоразработки и сельское хозяйство. Локальные техногенные источники: Рошальское химическое производство и Шатурская ГРЭС. Основные экологические проблемы: нарушение и разрушение природных ландшафтов, зарастание и заболачивание водоемов, загрязнение грунтовых вод. При проведении

природоохранных мероприятий ландшафты зоны способны к самовосстановлению. В целом экологическая обстановка благоприятная (кроме городов Рошаль и Шатура).

Заокский - на крайнем юге Московской области (в бассейне реки Осетра). Рельеф сильно расчлененный овражно-балочной сетью и долинами рек. Большинство территории (78%) - пашни. Широколиственные леса занимают долины рек, овраги и балки. Здесь разрабатываются месторождения: песков (Дединовское), строительного камня (Горское), суглинков и легкоплавких глин (Беспмятковское). Промышленность в зоне развита слабо, кроме Каширского, Зарайского и Луховицкого промузлов. Эта зона - сильно преобразованная природно-техногенная система. В районе города Кашира на отдельных участках предельно допустимая техногенная нагрузка на природные ресурсы превышена. Основные экологические проблемы: деградация природных ландшафтов, смыв плодородного слоя почв, загрязнение грунтовых и поверхностных вод и плохое качество питьевой воды. При проведении природоохранных мероприятий ландшафты зоны пока способны к частичному восстановлению. Экологическая обстановка удовлетворительная.

Центральный - ближнее Подмосковье (города: Домодедово, Химки, Балашиха; прилегающие районы: Красногорский, Ленинский, Люберецкий, Мытищинский; агломерации: Домодедовская, Щелковская, Пушкинская, Раменская, Павлово-Посадская, Ногинско-Электростальская). Это очень сильно преобразованная природно-техногенная система. Крайне высокий уровень развития сельского хозяйства, наличие огромного числа промпредприятий вызвали истощение и деградацию элементов естественной природной среды (обмеление рек, смыв плодородного слоя почвы, истощение подземных вод, исчезновение многих видов растений и животных). Основная экологическая проблема на сегодня - наличие крупных очагов техногенного загрязнения природной среды, расположенных вдоль основных транспортных магистралей в радиальном от Москвы направлении.

Экологическая карта Подмосковья размечена разными цветами, где отмечаются различные зоны степени подверженности тем или иным экологическим «заболеваниям».

Экологическая карта Подмосковья создается на основании данных, предоставляемых ведущими Научно исследовательскими институтами и университетами, Департаментом природопользования и охраны окружающей среды г. Москвы, НИиПИ Генплана г. Москвы. Поэтому сведения этих экологических карт можно считать научно точными и достоверными.

Экологическая карта Подмосковья дает возможность всем гражданам, в том числе и неискушенным в анализе научных показателей, наглядно увидеть состояние Подмосковья по многим параметрам. И для себя ответить на вопросы о том, в каких районах и местах наблюдается экологическая ситуация – с точки зрения тех или иных воздействий на окружающую среду.

Важность использования экологической карты Подмосковья.

С появлением подобных научно точных экологических карт можно самим определить данные, относящиеся к реальной экологической, техногенной, иной другой опасности или обстановке в районах вокруг Москвы. Теперь россияне и москвичи могут сами выбрать жилье в Подмосковье, где можно жить и проводить время с точки зрения уровня загрязнений.

На основании экологической карты можно построить картину степени загрязненности районов Подмосковья и сделать выводы о том, где в Подмосковье все еще сравнительно чисто. Этими фактами и поделимся.

«Самые грязные в Подмосковье»: города, реки, районы.

Среди городов и населенных пунктов самыми «чумазыми» можно назвать следующие:

- Самым грязным считается Электросталь. Здесь идет превышение хлора, диоксида азота и оксида углерода.
- Очень загрязнена атмосфера в Подольске, где взвешенные вещества и тот же диоксид азота находятся в предельно допустимой концентрации.
- На некоторых улицах в Воскресенске наблюдается высокая концентрация вредных веществ – аналогично Подольску.
- Подмосковный Троицк называют российской Фукусимой. Активные термоядерные исследования не оставляют шансов на чистоту.
- Ядерные предприятия находятся и в Дубне. По иронии судьбы – здесь, под боком столицы, расположен практически центр ядерных исследований Московского региона.
- В патриархальных Химках расположены два ядерных реактора и самая крупная в Москве ТЭЦ. Некоторые улицы, например Заводская, особенно опасны.

• На территории промзоны Руднево находятся Люберцы. Мусоросжигательный завод, крупнейший в России, и завод по сжиганию биологических станков медицинских учреждений. Заражение земли в высокой степени обусловлено аэрационными полями, тяжелыми металлами и химическими отходами – последствия продолжительного слива сюда канализационных вод из столицы.

• Внуково – сильно превышены все допустимые нормы шума. Так же нарушены нормы оксида азота.

• Сильное превышение уровня шума наблюдается на территории Домодедово, но его частично снижает лесная полоса. Кроме шума один из крупнейших аэропортов России приносит и другие негативные воздействия.

• Сергиев Посад – не только культурно-исторический пункт, но и крупнейшее захоронение отходов ядерной промышленности столицы и Подмосковья.

• В городе Железнодорожный – повышенное относительно допустимой нормы загрязнения диоксидом азота.

• Нахождение в Клине может быть опасно из-за нередко наблюдающихся выхлопов хлорных соединений.

Так выглядит картина городов под Москвой с точки зрения вредных примесей в воздухе и почве. Есть среди сведений, которые предлагает экологическая карта Подмосковья, и данные о загрязненности воздуха выхлопными газами автотранспорта.

Выхлопные газы в Москве и Подмосковье.

Основным источником грязного и опасного воздуха в Подмосковье являются на сегодняшний день нескончаемые потоки автомобилей.

Все, кто раздумывает о покупке недвижимости под Москвой, интересуется экологическая обстановка области: где не будет слишком опасно для детей, особенно маленьких, для пожилых людей и для самих себя.

Сложность экологической ситуации еще и в том, что некоторые места Подмосковья не меньше, а иногда даже и еще больше загазованы, чем столица. На основании экологической карты Подмосковья и данных из некоторых других источников, можно составить следующую краткую картину по проблеме экологической безопасности:

Отчасти можно рассчитывать на то, что в северо-западных районах Подмосковья нет такой загазованности как в других местах, так как согласно розе ветров, земли эти подветренные. Но это правило действует только частично.

В целом самыми опасными являются районы, расположенные ближе всего к Москве.

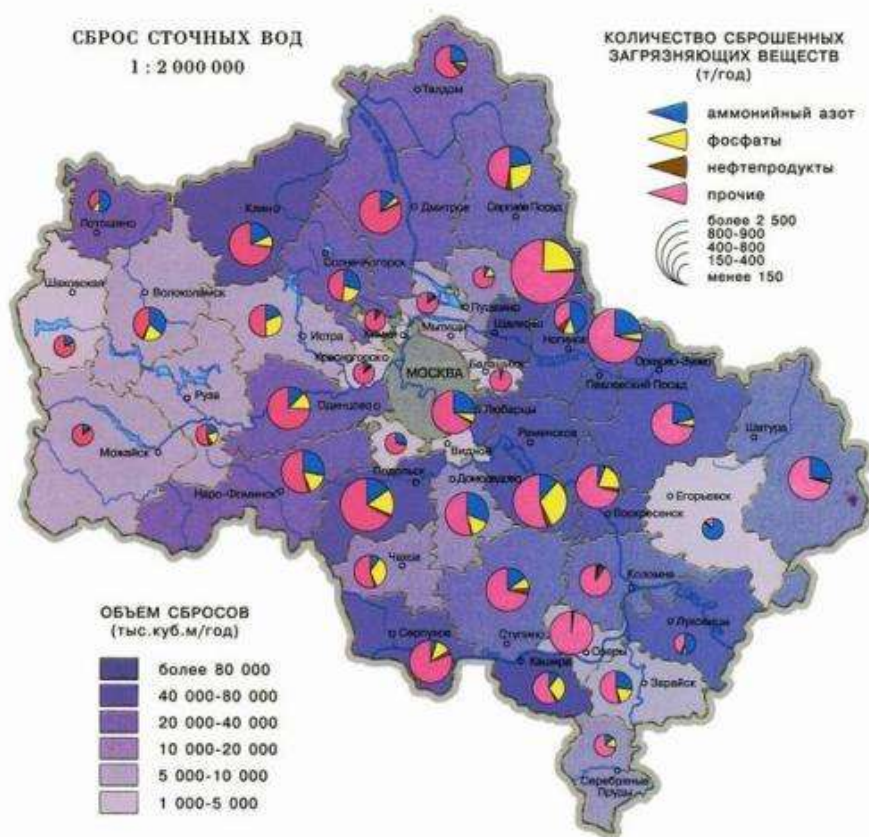
• Химкинский и Люберецкий районы получают самый большой выброс вредных веществ в атмосферу из-за выхлопных газов из столицы – 1 тонна на гектар.

• Плюс в Люберецком районе мусоросжигательный завод и собственный огромный трафик.

• Тревожная ситуация с точки зрения выхлопов в атмосфере наблюдается в районах: Воскресенском, Пушкинском, Ленинском, Балашихинском, Мытищинском, Каширском и Красногорском.

• Электросталь, Клин, Сергиев-Посад, Воскресенск – тоже вошли в список самых загрязненных городов. А также: Ликино-Дулево, Коломна, Мытищи, Балашиха, Истра и Серпухов.

Загрязнение рек вызывает опасения и у экологов, и у граждан, которые в некоторых районах ощущают недостаток чистоты окружающей природы.



Самые загрязненные реки в районах под столицей согласно экологической карте Москвы следующие:

- Москва-река: от устья, где расположены районы Воскресенский, Коломенский, Люберецкий и Раменский и вверх до места впадения в нее Язуы.
- Находящаяся в Ногинском районе река Шаловка.
- Река Клязьма, которая проходит через районы: Павлово-Посадский, Орехово-Зуевский, Ногинский.

А какие из Подмосковных районов наименее благоприятны с точки зрения экологической обстановки:

- Уже не раз упомянутый Люберецкий – это и трафик, и мусоросжигательный завод и завод по сжиганию биологических отходов и другие проблемы, связанные с канализационными стоками.
- Балашихинский;
- Химкинский;
- Воскресенский;
- Мытищинский;
- Каширский.

Если оценивать экологическую безопасность по округам, можно сказать, что не очень полезно постоянно проживать в таких округах, как САО, ЦАО, ЮАО, ЮВАО. По той причине, что на их территории еще не ликвидированы многочисленные последствия работы крупных промышленных предприятий, которые были перемещены.

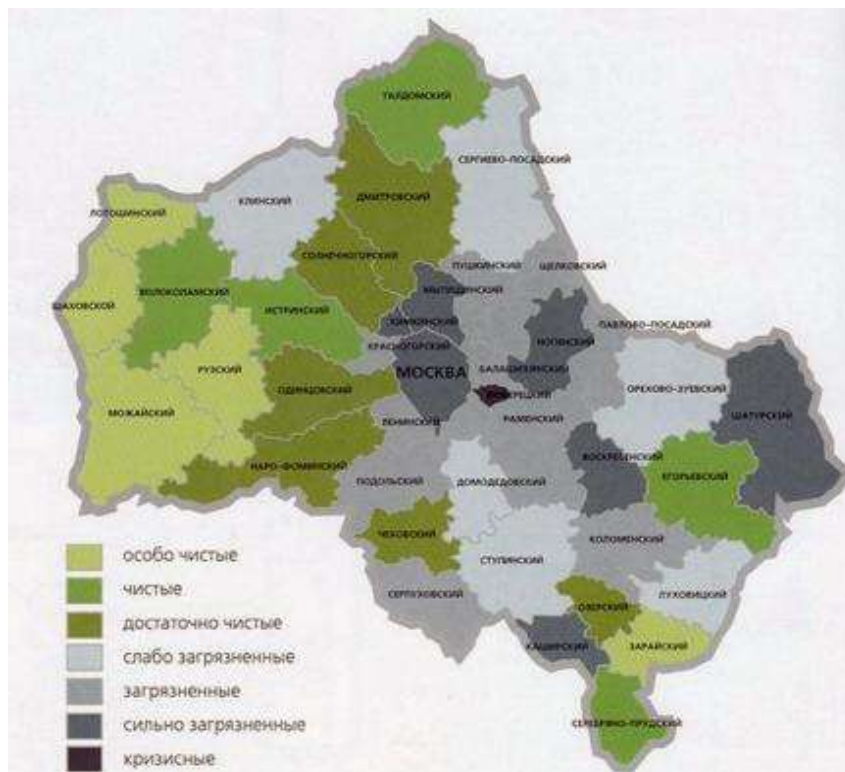
Более чистые районы Подмосковья.

Но не все так плохо. Существуют и относительно чистые и благоприятные для жизни районы согласно экологической карте Подмосковья.

Если рассматривать округа: самыми экологически благополучными могут быть названы ЗАО и ВАО.

За счет большого количества лесного массива самая хорошая, по сравнению с другими территориями, экологическая обстановка наблюдается в Рузском и Наро-Фоминском, Можайском и Подольском районах. Пожалуй, эти места можно назвать наиболее чистыми в Подмосковье.

- Те районы Подмосковья, которые находятся к западу от города, являются более чистыми, так как именно там не происходит сброса вредных вод и отходов. На западе от города делается и водозабор.
 - Особенно чистыми признаются также Балашихинский район и Ступинский район.
 - Самые чистые города в Подмосковье – это такие места, как Одинцово и Красногорск на западе области, и Мытищи, расположенный на севере.
- Общая экологическая карта Подмосковья.



Экологическая ситуация в Московской области неоднозначна не только для разных мест и городов, но и с точки зрения разного влияния на окружающую среду. Это и газы, и радиация, и проблемы загрязнения почв, экология, шумы и многие другие вещи, о которых «рядовой пользователь» даже не знает, пока не получит в руки соответствующую информацию

Источник: http://lookon.ru/outcity/Blog/Details/300-Ekologicheskaya_karta_Podmoskovyya, http://www.ecorodinki.ru/moskovskaya_oblast/ekologiya/rayonirovanie/

9.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Классификация земельных участков

При решении различных задач, возникающих в ходе анализа рынка земельных участков, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. Наиболее важные факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков - это их категория и разрешенное использование.

Категория земель первым делом отражается на обороноспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель населенных пунктов и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, выделяется 7 категорий земельных участков. В рамках каждой из них также можно выделить несколько групп разрешенного использования земельных участков. Классификация земельных участков представлена в таблице ниже.

Таблица 12. Классификация земельных участков

№ п/п	Категория	Разрешенное использование	
1	земли населенных пунктов (ст. 77 ЗК)	сельскохозяйственные угодья	
		земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями	
		земли, занятые древесно - кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений	
		земли, занятые замкнутыми водоемами	
		земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	
2	земли населенных пунктов (ст. 85 ЗК)	1) жилая зона	индивидуальная жилая застройка
			малоэтажная смешанная жилая застройка
			среднеэтажная смешанная жилая застройка
			многоэтажная жилая застройка
			иные виды застройки
		2) общественно-деловая зона	застройка административными зданиями
			застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения
			застройка иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам
		3) производственная зона	застройка промышленными объектами
			застройка коммунально-складскими объектами
			застройка иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам
			застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта
2	земли населенных пунктов (ст. 85 ЗК)	4) зона инженерных и транспортных инфраструктур	застройка объектами связи
			застройка объектами инженерной инфраструктуры
			застройка объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам
			земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами
		5) рекреационная зона	
		6) зона сельскохозяйственного использования	
		7) зона специального назначения	
		8) зона военных объектов	
		9) иные территориальные зоны	
		3	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 ЗК)
земли энергетики			
земли транспорта			
земли связи, радиовещания, телевидения, информатики			
земли для обеспечения космической деятельности			
земли обороны и безопасности			
земли иного специального назначения			
земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных местностей и курортов			
4	земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)	земли природоохранного назначения	
		земли рекреационного назначения	
		земли историко - культурного назначения	
		иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами	
		лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубki, гари, редины, прогалины и другие)	
5	земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)	предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки,	

№ п/п	Категория	Разрешенное использование
		дороги, болота и другие)
6	земли водного фонда (ст. 102 ЗК)	земли, занятые водными объектами
		земли водоохраных зон водных объектов
		земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов
7		земли запаса

Вывод: оцениваемый земельный участок, согласно документам представленных заказчиком, относится к категории земель – земли населённых пунктов; разрешенное использование – под индивидуальную жилую застройку.

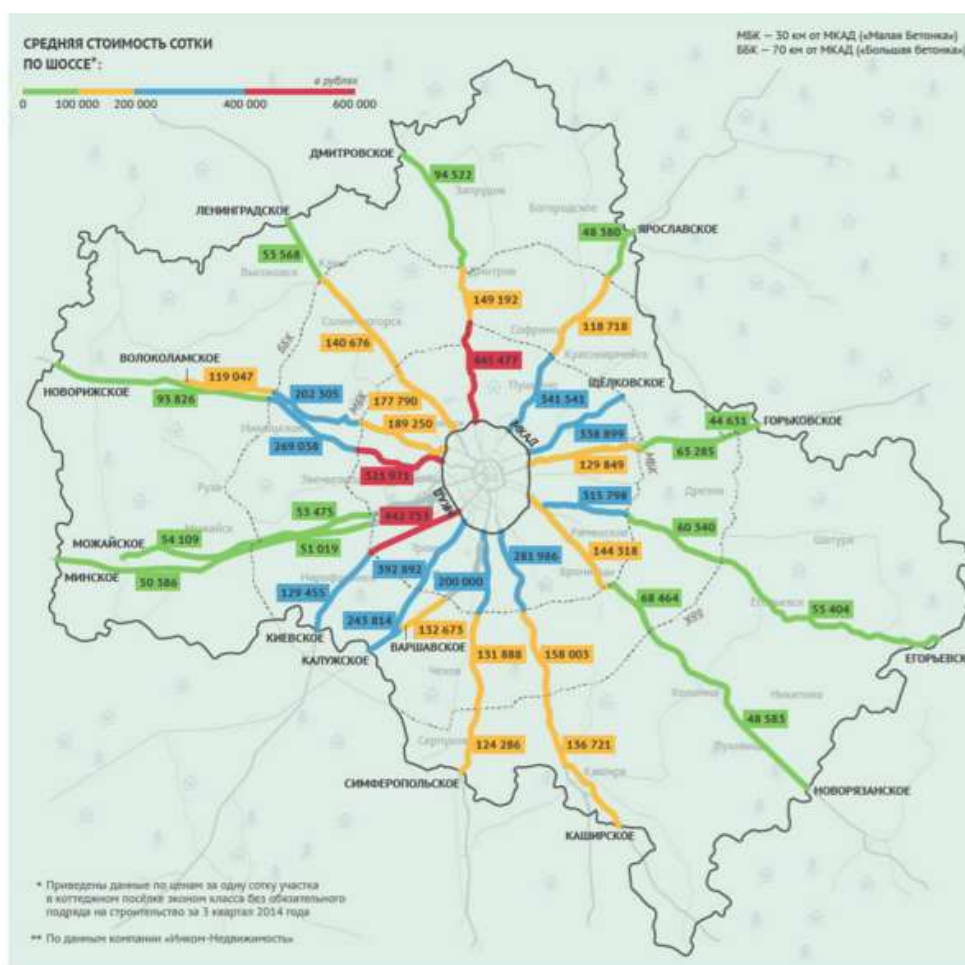
9.2.3. Ценовые ориентиры на земельные участки категории «земли населенных пунктов»

Источники информации: <http://www.rway.ru>, www.miel.ru, www.roszem.ru, www.knightfrank.ru <http://www.grmo.su>;

<http://www.geodevelopment.ru>, <http://realty.dmir.ru/articles/>,

<http://www.zemer.ru/info/price/primary/zemelnye-tsenovyye-indeksy-pervichnyy-rynok-mart-2016.php>,

Средняя цена одной сотки по удаленности от МКАД



Средняя цена сотки на первичном рынке.

Класс	декабрь 2015	марта 2016	% изменение за квартал
Средняя цена сотки в целом по рынку ЛУИЛ	231 835	226 805	-2,2 %

*Первичный рынок – участки без подряда в организованных коттеджных поселках, где обязательно предусмотрено полное или частичное проведение коммуникаций и организация минимальной и необходимой инфраструктуры.

Средняя стоимость сотки земли в зависимости от класса, руб.

Класс	декабрь 2015	марта 2016	% изменение за квартал
Эконом	130 824	132 238	1,1 %
Бизнес	451 752	441 835	-2,2 %
Элит	899 947	888 934	-1,2 %

Средняя стоимость сотки земли в зависимости от класса и зоны удаленности от МКАД, руб.

Класс	Зона удаленности от МКАД	декабрь 2015	марта 2016	% изменение за квартал
Эконом	До 30 км	222 483	228 659	2,8 %
	31-60 км	157 822	155 406	-1,5 %
	61-90 км	111 223	112 400	1,1 %
	Более 91 км	67 482	66 832	-1,0 %
Бизнес	До 30 км	453 843	442 480	-2,5 %
	31-60 км	430 884	443 529	2,9 %
	61-90 км	398 432	397 766	-0,2 %
	Более 91 км	-	-	-
Элит	До 30 км	913 853	910 649	-0,4 %
	31-60 км	699 872	693 500	-0,9 %
	61-90 км	-	-	-
	Более 91 км	-	-	-

Средняя стоимость сотки земли в зависимости от зоны удаленности от МКАД, руб.

Зона удаленности от МКАД	декабрь 2015	марта 2016	% изменение за квартал
До 30 км	497 821	495 785	-0,4 %
31-60 км	239 947	232 000	-7,3 %
61-90 км	127 843	122 240	-4,4 %
Более 91 км	66 793	66 832	0,1 %

Средняя стоимость сотки земли в зависимости от шоссе и удаленности от МКАД, руб.

Шоссе	Зона удаленности от МКАД	декабрь 2015	марта 2016	% изменение за квартал
Горьковское ш.	До 30 км	-	-	-
	31-60 км	120 473	122 945	2,1 %
	61-90 км	82 932	84 426	1,8 %
	Более 91 км	-	-	-
Дмитровское ш.	До 30 км	401 384	407 054	1,4 %
	31-60 км	190 484	192 610	1,1 %
	61-90 км	173 753	152 655	-12,1 %
	Более 91 км	-	-	-
Калужское ш.	До 30 км	630 873	617 193	-2,2 %
	31-60 км	365 443	354 942	-2,9 %
	61-90 км	-	-	-
	Более 91 км	-	-	-
Каширское ш.	До 30 км	448 274	426 862	-4,8 %
	31-60 км	196 732	193 954	-1,4 %
	61-90 км	95 637	97 624	2,1 %
	Более 91 км	45 992	46 904	2,0 %
Киевское ш.	До 30 км	441 835	446 938	1,2 %
	31-60 км	498 573	490 186	-1,7 %
	61-90 км	72 824	72 350	-0,7 %
	Более 91 км	-	-	-
Ленинградское ш.	До 30 км	355 328	351 214	-1,2 %
	31-60 км	266 583	272 926	2,4 %
	61-90 км	-	-	-
	Более 91 км	-	-	-
Минское ш.	До 30 км	-	-	-
	31-60 км	-	-	-
	61-90 км	-	-	-
	Более 91 км	-	-	-
Новорижское ш.	До 30 км	719 772	701 165	-2,6 %
	31-60 км	411 942	414 034	0,5 %
	61-90 км	167 383	166 834	-0,3 %
	Более 91 км	78 663	79 730	1,4 %
Новорязанское ш.	До 30 км	276 432	287 617	4,0 %
	31-60 км	105 856	108 075	2,1 %
	61-90 км	74 624	75 737	1,5 %
	Более 91 км	23 994	22 836	-4,8 %
Синферопольское ш.	До 30 км	498 037	496 441	-0,3 %
	31-60 км	234 723	216 690	-7,7 %
	61-90 км	128 323	130 638	1,8 %
	Более 91 км	64 342	63 480	-1,3 %
Ярославское ш.	До 30 км	485 374	492 869	1,5 %
	31-60 км	184 758	193 656	4,8 %
	61-90 км	84 281	83 006	-1,5 %
	Более 91 км	-	-	-

Средняя стоимость сотки земли в зависимости от шоссе и удаленности от МКАД, руб.

Шоссе	Класс	декабрь 2015	марта 2016
Горьковское ш.	Эконом	110 382	111 940
	Бизнес	-	-
	Элит	-	-
Дмитровское ш.	Эконом	170 089	172 620
	Бизнес	401 853	418 424
	Элит	-	-
Калужское ш.	Эконом	249 323	248 830
	Бизнес	496 583	482 710
	Элит	938 954	902 113
Каширское ш.	Эконом	177 937	173 672
	Бизнес	456 372	426 862
	Элит	-	-
Киевское ш.	Эконом	67 800	67 679
	Бизнес	490 021	496 876
	Элит	703 775	693 500
Ленинградское ш.	Эконом	163 853	164 816
	Бизнес	405 322	401 223
	Элит	-	-
Минское ш.	Эконом	-	-
	Бизнес	-	-
	Элит	-	-
Новорязанское ш.	Эконом	105 826	102 413
	Бизнес	952 843	951 465
	Элит	1 110 843	1 106 840
Новорязанское ш.	Эконом	104 785	102 311
	Бизнес	482 939	496 491
	Элит	-	-
Симферопольское ш.	Эконом	147 986	147 359
	Бизнес	399 852	382 617
	Элит	-	-
Ярославское ш.	Эконом	138 944	138 929
	Бизнес	370 845	377 901
	Элит	806 843	818 330

Вывод: Представленный на оценку земельный участок, расположенный между Егорьевским и Жуковским шоссе на расстоянии до 30 км от МКАД имеет стоимость в диапазоне 2800 – 4900 руб./кв.м. Ввиду отсутствия данных по Егорьевскому и Жуковскому шоссе, анализ стоимости участков был сделан по ценам Новорязанского шоссе; удаленность от МКАД до 30 км.

9.3. Обзор рынка загородной жилой недвижимости Московской области

http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/fin_obzor_zagorodka_4kv2016.pdf
<http://content.knightfrank.com/research/595/documents/ru/2016q1kfrresidentialmarketcountryreportmscrus-3723.pdf>,
<http://www.zemer.ru/>;

<http://www.geodevelopment.ru> <http://realty.dmir.ru/articles/>; <http://www.zemer.ru/info/articles/20130>

В 2016 г. на рынке продажи загородной недвижимости сохранялось воздействие кризисных тенденций, однако во второй половине 2016 г. наметились позитивные моменты:

- Объем нового предложения продолжает сокращаться, однако на рынок начали выходить новые поселки. Так, в 2016 г. на элитный рынок вышло 2 новых поселка класса premium с участками, а в 2017 г. ожидается начало продаж не менее чем в 4 новых элитных поселках.
- Доля УБП (участки без подряда) в новом предложении продолжает доминировать во всех сегментах загородной недвижимости, при этом на элитном рынке на продажу выходят качественные предложения земельных участков с удачной локацией, в том числе прилесные участки.
- Некоторые застройщики выводили на рынок коттеджи и таунхаусы с отделкой. Например, новые лоты с отделкой выходили в КП «Азарово», «Графский лес».
- Элитные поселки продолжают стимулировать продажи за счет специальных предложений и акций. Так, в результате новогодних акций дисконт на некоторые лоты составлял порядка 20-40% от первоначальной цены.

Объем сделок на рынке элитной недвижимости за 2016 г. незначительно превысил показатель 2015 г. Наиболее популярным поселком был «Ренессанс Парк» компании VillagioEstate, на который пришлось 18% сделок. В течение года наблюдалось сокращение бюджета покупки во всех классах загородной недвижимости.

На сделки до \$1 млн. пришлось 65% сделок, в рублях 50% сделок относились к лотам бюджетом до 50 млн. руб. В 2016 г. в спросе на загородную недвижимость доминировали и следующие тренды, которые продолжают свое действие в 2017 г.:

- В классе de luxe потенциальные покупатели интересуются УБП, которые дадут им возможность войти в элитный поселок с минимальным бюджетом.
- Высоким спросом на рынке элитной загородной недвижимости пользуются объекты «под ключ» как на первичном, так и на вторичном рынке.
- В классе premium увеличилась доля сделок по приобретению таунхаусов до 29% от общего объема сделок в классе

	DE LUXE	PREMIUM
Классификация элитной загородной недвижимости. Основные обязательные признаки.	<ul style="list-style-type: none"> • Удаленность от МКАД до 25 км; • Качество строений: монолит, монолит-кирпич; • Площадь участка от 15 соток; • Площадь дома от 350 кв. м; • Наличие ландшафтных парков с водоемами, прогулочными зонами, инфраструктурой. 	<ul style="list-style-type: none"> • Удаленность от МКАД до 40 км; • Качество строений: монолит-кирпич и др. технологии строительства; • Площадь участка от 10 соток; • Площадь дома от 250 кв. м; • Наличие благоустроенной общественной зоны, инфраструктуры.

В 2016 г. девелоперская активность сохранялась на низком уровне, а количество новых проектов сопоставимо с результатами 2015 г.: количество новых поселков или очередей за год составило 60.

Наибольшая активность наблюдалась в весенний период во 2-м квартале 2016 г., в который на рынок было выведено 22 поселка.

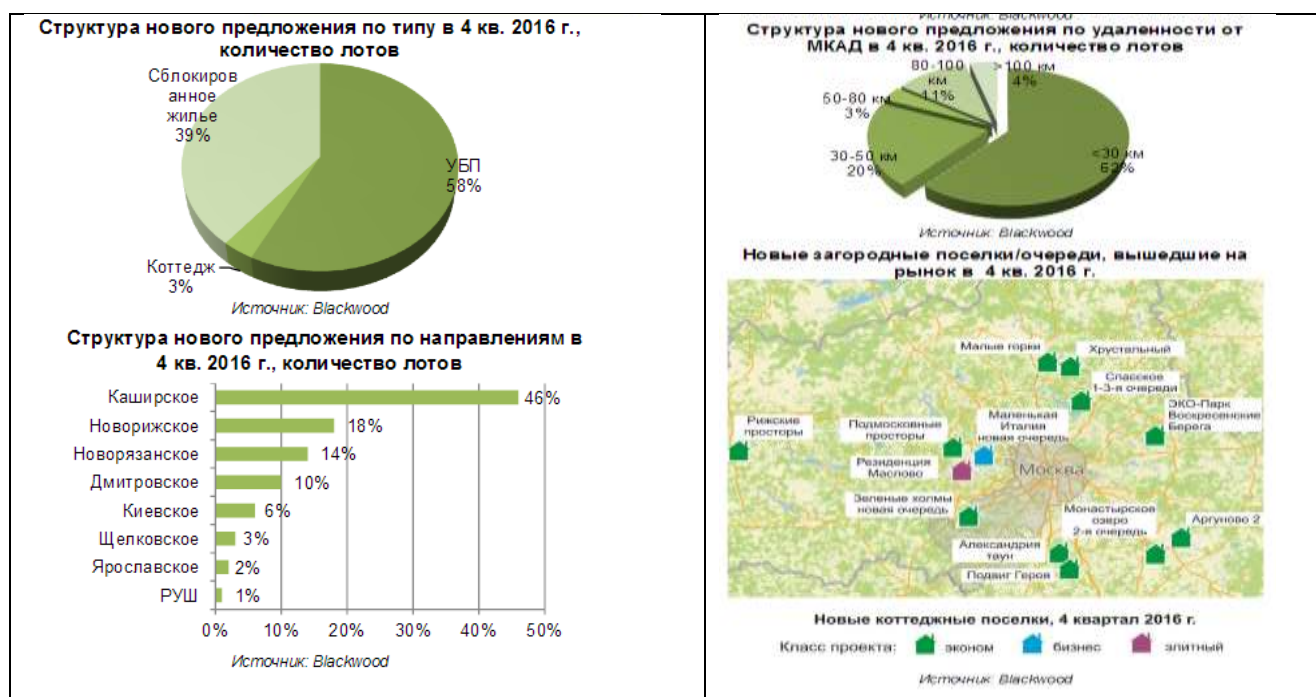
В 4-м квартале 2016 года уровень девелоперской активности сохранялся на уровне 3-го квартала: на рынок вышло суммарно 13 коттеджных поселков (в 3-м квартале – 15) и новых очередей в действующих объектах, большинство объектов стартовали в октябре. В течение 4-го квартала продажи стартовали в основном в поселках эконом-класса, доля которых составила 85%. Среди поселков бизнес-класса вышла новая очередь дуплексов в КП «Маленькая Италия», среди поселков элитного класса в течение рассматриваемого периода на продажу вышел КП

«Резиденция Маслово». Лидером в структуре нового предложения по типу в 4-м квартале были участки без подряда (УБП), доля которых составила 58% от общего объема нового предложения. При этом УБП за квартал вышло на 43% меньше, чем в предыдущем квартале. Доля нового предложения коттеджей и участков с подрядом снизилась до 3%. Существенный объем нового предложения в 4-м квартале 2016 г. был сосредоточен в ближнем Подмосковье (в радиусе до 30 км от МКАД) - 62%, а большинство лотов в этой зоне представляют собой заблокированное жилье. В зоне Среднего Подмосковья сосредоточено 20% лотов. Новое предложение в зонах удаленности более 30 км от МКАД представлено только участками без подряда.

Лидером по направлению в структуре нового предложения 4-го квартала является Каширское шоссе (46%), на втором месте – Новорижское шоссе (18%). Замыкает тройку лидеров Новорязанское шоссе 14%. Таким образом, в 2016 г. стартовали продажи в 60-ипоселках, а суммарный объем новых лотов составил порядка 7,5 тыс. лотов, что на 16% меньше объема новых лотов, стартовавших в 2015 г. Основной объем предложения лотов, вышедших на рынок в 2016 г. относится к эконом-классу (87%), 11% лотов – к классу бизнес и лишь 2% – к элитному.

В целом за год на рынок вышло более 5,6 тыс. участков без подряда во всех классах, что составило 76% от объема новых лотов, вышедших за год. Доля заблокированного жилья увеличилась до 20%, а доля коттеджей снизилась до 4%.

Основной объем лотов, вышедших в 2016 г., относился к поселкам, расположенным в зоне до 30 км от МКАД, – 40% нового предложения, 31% относится к зоне 30-50 км от МКАД. Максимальное количество новых лотов за год вышло на Каширском шоссе (20%), Новорижском (14%) и Новорязанском (14%) шоссе.



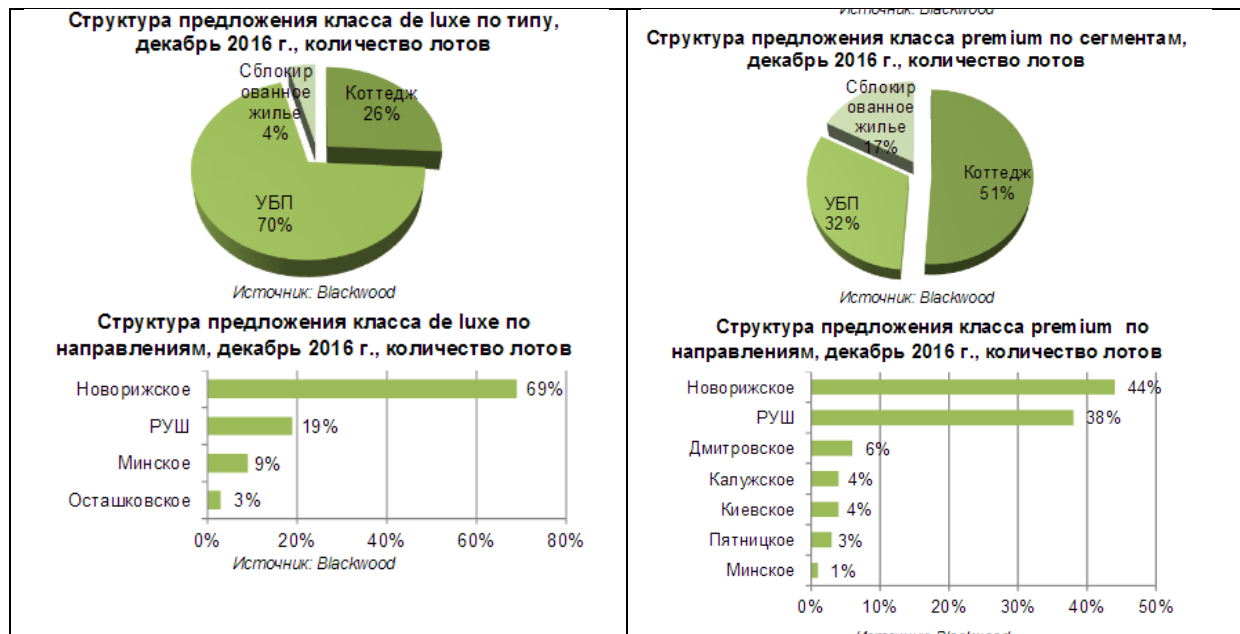
Ранее в 2016 г. объем предложения объектов элитной загородной недвижимости увеличивался в основном за счет появления новых очередей с земельными участками в действующих элитных коттеджных поселках.

В 2017 г. количество новых поселков на элитном рынке увеличится: так, уже в первом полугодии 2017 г. возможен выход 4-5 проектов класса premium. Стоит отметить, что на фоне адаптации девелоперов к условиям рынка и начала стабилизации (на фоне снижения волатильности курса доллара) все больше новых проектов на рынке представляют собой поселки с организованной застройкой.

Средняя площадь лотов на рынке элитной загородной недвижимости по типам и классам

Тип	Класс de luxe	Класс premium
Коттедж	773 кв. м	753 кв. м
УБП	34 сотки	24 сотки
Сблокированное жилье	361 кв. м	424 кв. м

Источник: Blackwood



В классе de luxe средняя площадь коттеджа незначительно снизилась, по сравнению с результатами 1-го полугодия 2016 г., средняя площадь участка сохранилась на прежнем уровне. Средние площади лотов в классе premium во 2-м полугодии 2016 г. несколько изменились за счет спроса на наиболее ликвидные лоты в этом классе. Так, площадь коттеджа увеличилась на 2%.

Показатель средней площади лота сохраняется на уровне ниже, чем в классе premium, несмотря на небольшой рост показателя.

Ценовая ситуация

В 2016 г. в целом по рынку наблюдалось снижение цен предложений объектов элитной загородной недвижимости.

Снижение стоимости некоторых лотов за 4-й квартал доходило до 20%, а для объектов, предлагаемых со скидкой, снижение цен доходило до 40% от цены экспонирования. При этом в некоторых поселках в среднем наблюдалась обратная ситуация: вымывание с рынка наиболее дешевых лотов способствовало увеличению средней стоимости лота по КП. По итогам 4-го квартала 2016 г. средняя стоимость 1-го кв. м коттеджа на первичном рынке элитной загородной недвижимости в классе de luxe составила \$4502 (280 тыс.руб.): при этом стоимость в рублях снизилась на 15% на фоне снижения курса доллара по сравнению с итогом 2015 г. В долларах снижение составило 6%. В классе premium средняя стоимость коттеджа составила \$ 2695 (167 750руб.): в долларах за год средняя цена возросла на 10%, при этом в рублях показатель снизился на 2%.

В результате действия акций и выхода новых участков за год значительно снизилась цена сотки для УБП в классе premium, а снижение в рублях составило 20% (-10% v\$). В некоторых поселках в ноябре-декабре 2016 г. Предлагались новогодние скидки на приобретение определенных лотов. В декабре наблюдались скидки и специальные предложения в следующих поселках:

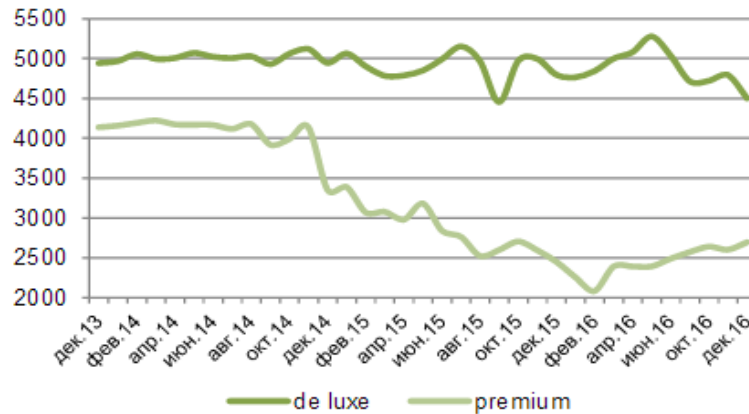
- В поселке «Монтевиль» действуют акции на некоторые участки, в результате цены на них снижены на 41% (до 1 млн. руб. за сотку).

- В поселке «Резиденция на Рублевке» действуют специальные цены на некоторые дуплексы, стоимость которых со скидкой составляет 60 млн. руб.

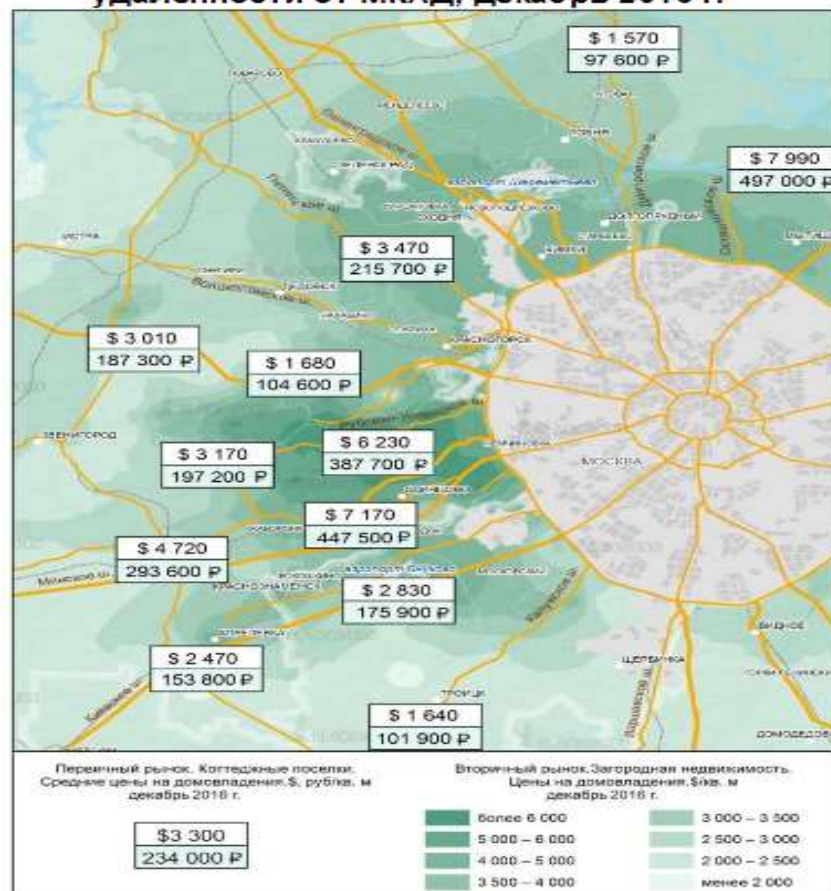
•В поселке «Ренессанс парк» в результате действия новогодних акций стоимость ряда коттеджей была снижена до 45-50 млн. руб., а размер дисконта составлял от 11% до 25% в зависимости от лота.

•В поселке «Трувиль» по акции предлагались несколько коттеджей и таунхаусов

Динамика средней цены предложения коттеджей на первичном рынке элитной загородной недвижимости, \$/кв. м



Средняя стоимость 1-го кв. м коттеджа в элитном поселке на первичном рынке по направлению и удаленности от МКАД, декабрь 2016 г.



Источник: Blackwood

По итогам 2016 г. совокупный объем поглощения объектов элитной загородной недвижимости оценивается на уровне 390 лотов, что незначительно больше чем в 2015 г. При этом количество сделок распределилось поровну в каждом классе (deluxe, premium).

В общем объеме поглощения 47% приходится на участки без подряда, за счет значительного спроса в классе de luxe, 36% -на коттеджи.

Основная доля спроса на первичные объекты класса de luxe в 2016 г. сместилась в пользу участков без подряда (69%), что обусловлено как более низкой ценой входа в элитный поселок, и

отсутствием ликвидных предложений коттеджей на данном рынке. В классе premium сохраняется спрос покупателей на коттеджи (47% проданных лотов в поселках premium).

При этом доля сделок с коттеджами в поселках класса de luxe снизилась до 25%.

Наиболее популярным направлением у покупателей элитной загородной недвижимости остается Новорижское шоссе, на котором за год реализовано 66% и 47% объектов классов deluxe и premium соответственно. Традиционно элитное направление – Рублево-Успенское шоссе занимает 2-е место, а за год там реализовано 24% и 26% объектов классов de luxe и premium соответственно.

География сделок с объектами элитной загородной недвижимости сохраняется на прежнем уровне: в 2016 г. наиболее популярна была зона 11-20 км от МКАД – на нее пришлось 52% сделок.

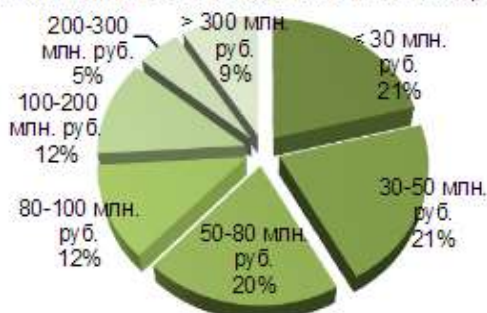
За год в классе deluxe на зону 11-20 км от МКАД пришлось 68% сделок в классе, в классе premium – 44%. Также высоким спросом в классе premium пользовалась зона 21-30 км от МКАД, доля которой – 34%, (в основном за счет «Парк Авеню», «Пестово», «Резиденции Рублево», «Монтевиль», где проводилось много акций, а цены были снижены).

Большая часть клиентов, интересующихся загородной недвижимостью, ориентируется на бюджет покупки в рублях. В результате, бюджеты сделок в сегменте элитной загородной недвижимости значительно сократились: на лоты стоимостью до \$1 млн. пришлось 65% сделок, в рублях 50% сделок относились к лотам бюджетом до 50 млн. руб.

По итогам года доля сделок с бюджетом покупки в диапазоне до 30 млн. руб.: в классе deluxe составила 21% сделок (за счет продажи УБП), в классе premium – 41% сделок. Наибольшей популярностью среди покупателей элитной недвижимости в 2016 г. в классе deluxe пользовались такие поселки, как «Ренессанс парк», «Миллениум Парк», «Новое Николино».

В классе premium – «Монтевиль», «Пестово», «Резиденция Рублево» и «Парк Авеню», доля каждого составляет более 10% спроса по классу.

Бюджеты клиентов в сегменте элитной загородной недвижимости в классе de luxe в 2016 г., % сделок



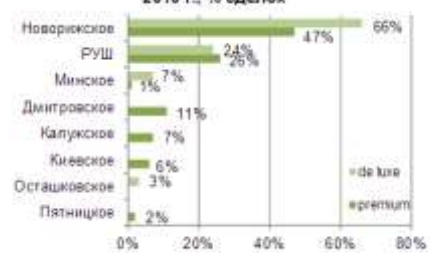
Источник: Blackwood

Структура спроса на элитную загородную недвижимость по классам и типам, в 2016 г., % сделок



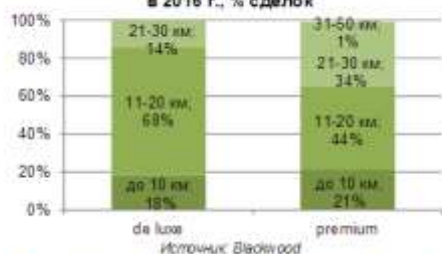
Источник: Blackwood

Рейтинг основных направлений по уровню спроса на элитную загородную недвижимость по классам в 2016 г., % сделок



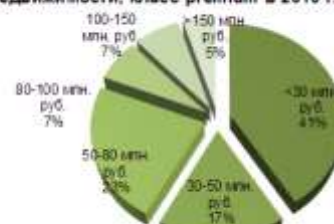
Источник: Blackwood

Структура спроса по классам и удаленности от МКАД в 2016 г., % сделок



Источник: Blackwood

Бюджеты покупки в сегменте элитной загородной недвижимости, класс premium в 2016 г., % сделок



Источник: Blackwood

9.4. Основные ценообразующие параметры

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость за объекты недвижимости. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи, коммерческая привлекательность. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельных участков объекта.

Передаваемые имущественные права.

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Условия финансирования.

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов. Как правило принимается равной 0.

Условия продажи

Данный фактор следует учитывать при наличии нетипичных условий для рынка, сделками между аффилированными лицами и прочих подобных условиях. Как правило принимается равной 0.

Условия рынка

Следует учитывать изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия.

Корректировка на дату предложения применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам.

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи. Корректировка на торг связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» и комиссионные риэлторов. Согласно аналитическим обзорам (см. п.9.3 настоящего отчета) скидка на торг может достигать 10-40 % от заявленной цены. Корректировка на торг для земельных участков вводилась по данным справочника рыночных корректировок СРК, 2016 г. Под редакцией Е.Е. Яскевича, стр. 97, табл. 56. В отчете корректировка на торг применялась в диапазоне 12-15%.

	Небольшие города и населенные пункты									
	7-9	10-14	7-9	10-14	8-10	10-14	8-11	12-17	12-15	
Московская область в ноябре 2016 г.	(8)	(12)	(8)	(12)	(9)	(12)	(9,5)	(14,5)	(13,5)	
Московская область в мае 2016 г.	(9,5)	(14)	(10,5)	(14,5)	(12)	(14,5)	(13)	(16)	(14,5)	
Московская область в марте 2015 г.	5-6	9-13	9	10-14	8-11	10-15	10-15	11-14	12-14	
	(5,5)	(11)		(12)	(9,5)	(12,5)	(12,5)	(12,5)	(13)	
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5	8-11	7	8-12	6-10	9-12	7-11	9-12	10-13	
	(4)	(9,5)		(10)	(8)	(10,5)	(9)	(10,5)	(11,5)	

Вид использования и (или) зонирование

Имеет место в случае, если категория земли объекта исследования отличается от категории земли объектов-аналогов. Как правило, принимается равной 0.

Местоположение объекта

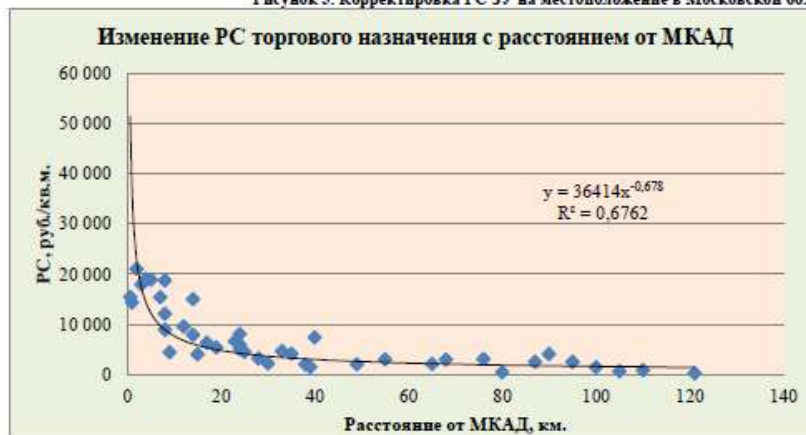
Применяется к аналогам, не сопоставимым по местоположению с объектом оценки.

На месторасположение влияет два фактора: направление и удаленность от МКАД, которые рассматриваются по отдельности.

На стоимость земельных участков значительное влияние оказывает расположение относительно основных транспортных магистралей.

Корректировка на удаленность от МКАД вводилась по данным справочника рыночных корректировок СРК, 2016 г. Под редакцией Е.Е. Яскевича, стр. 18.

Рисунок 5. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области



Физические характеристики

Одним из основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков является размер земельного участка.

Величина поправки на масштаб определена на основании аналитических данных («Справочник оценщика недвижимости. Том III. /под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., стр. 191).

Диапазон площадей объекта аналога, кв. м	Диапазон площадей объекта оценки, кв. м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,96-0,99	0,84-0,96	0,68-0,91	0,60-0,88
1500-3000	1,01-1,05	1,00	0,87-0,97	0,71-0,92	0,63-0,89
3000-6000	1,05-1,20	1,03-1,14	1,00	0,81-0,95	0,72-0,92
6000-10000	1,10-1,48	1,09-1,41	1,05-1,23	1,00	0,89-0,97
>10000	1,14-1,67	1,12-1,59	1,09-1,39	1,03-1,13	1,00

Экономические характеристики

Данный фактор подразумевает под собой уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов и прочее. Как правило, принимается равной 0.

Корректировка на площадь дома

Корректировка рассчитана на основе данных сборника «Справочник оценщика недвижимости. Том III. /под ред. к.т.н. Лейфера Л.А.

Таблица 13.1.1.

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<150	150-300	300-600	>600
<150	1,00	0,95	0,87	0,84
150-300	1,05	1,00	0,92	0,88
300-600	1,15	1,09	1,00	0,96
>600	1,19	1,13	1,04	1,00

Другие характеристики

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости таблица экспертов, участвующих в опросе. При прочих равных условиях рыночная стоимость объектов недвижимости, обладающих всеми инженерными коммуникациями, выше.

«Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути – 15-20%
- электроэнергия – 15-25%
- газоснабжение – 15-25%

- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.
Источник информации: <http://www.rview.ru/segment.html>.



Корректировка на возраст строения

Возраст строения влияет следующим образом (http://www.rostovdoma.ru/spravka_0_26.html):

Возраст строения:

до 7 лет – доплата 5-10%
8-15 лет – скидка 5-10%
15-20 лет – скидка 10-15%
более 20 лет – скидка 15-25%.

Другие обременения

В случае, если оцениваемый земельный участок обременен сервитутом, величина поправки может быть рассчитана по соотношению площадей части земельного участка, обремененного сервитутом к общей площади земельного участка.

Метод соотношения площадей реализуется формулой:

$$K = (S_o / S_n) * 100\%$$

где K – величина корректировки (поправки) на обременение сервитутом;

S_o – площадь земельного участка, обремененного сервитутом, кв.м;

S_n – площадь земельного участка, кв.м.

Основные выводы.

Среди факторов ценообразования на первый план сегодня стремительно выдвигается состояние инфраструктуры в районе, где расположен участок. Поэтому повышенным спросом пользуется земли, расположенные в городах области или около них.

На цену продажи загородной недвижимости наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Местоположение;
2. Площадь земельного участка и жилого дома;
3. Разрешенное использование;
4. Передаваемые права;
5. Коммуникации.
6. Техническое состояние и отделка жилого дома.

9.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемым

В ходе анализа рынка было выявлено большое количество предложений земельных участков схожих с оцениваемым объектом, которые были сведены в таблицу ниже:

Таблица 13. Предложения продажи земельных участков в Малаховке

№ п/п	Адрес местонахождения	Удаленность от МКАД/центра, км.	Категория земель	Право собственности	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Московская область Люберецкий район, пос. Малаховкастародачное место	15	ЗНП под ИЖС	собственность	4 333	https://www.cian.ru/sale/suburban/3219256/
2	Московская область Люберецкий район, пос. Малаховкастародачное место	15	ЗНП под ИЖС	собственность	4 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/2730662/

3	Московская область Люберецкий район, пос. Малаховкастародачное место	15	ЗНП под ИЖС	собственность	3 846	https://www.cian.ru/sale/suburban/149121648/
4	Московская область Люберецкий район, пос. Малаховкастародачное место	15	ЗНП под ИЖС	собственность	3666	https://www.cian.ru/sale/suburban/32003504/
5	Московская область Люберецкий район, пос. Малаховкастародачное место	15	ЗНП под ИЖС	собственность	3000	https://www.cian.ru/sale/suburban/152394793/

Источник: расчеты оценщика

В результате анализа рынка был выявлен диапазон цен продаж земельных участков, который составляет: от 3000 руб. до 4333 руб. за 1 кв.м.

Таблица 14. Предложения продажи жилых домов в районе расположения объекта оценки

№ п/п	Адрес местонахождения	Площадь дома, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Московская область Люберецкий район, пос. Малаховка стародачное место	1000,0	48 500 000	48 500	https://www.cian.ru/sale/suburban/138256087/
2	Московская область Люберецкий район, пос. Малаховка стародачное место	540,0	25 000 000	46 296	https://www.cian.ru/sale/suburban/155407485/
3	Московская область Люберецкий район, пос. Малаховка стародачное место	360,0	18 400 000	51 111	https://www.avito.ru/malahovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_360_m_na_uchastke_12_s_ot_909459184
4	Московская область Раменский район, Верейское с/пос, с. Быково стародачное место	200,0	12 600 000	63 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/155639809/
5	Московская область Раменский район, Кратово пгт, ул. Карпинского стародачное место	165,0	11 400 000	69 091	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/154273685/
6	Московская область Люберецкий район п. Малаховка стародачное место	330,0	23 900 000	72 424	https://www.cian.ru/sale/suburban/157069394/
7	Раменский район, д. Чулково, ул. Школьная, 2/1 стародачное место	1600,0	75 000 000	46 875	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/149336276/
8	Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, район Салтыковка, Салтыковка мкр, Аптекарская ул. стародачное место	1000,0	50 000 000	50 000	https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/150585583/

Диапазон цен продаж жилых домов в районе расположения объекта оценки составляет: от 46 200 руб. до 72 000 руб. за 1 кв.м.

9.6. Основные выводы по разделу «Обзор рынка недвижимости Москвы и Подмосковья»

Классификация элитной загородной недвижимости по данным аналитического агентства BLACKWOOD

http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/fin_obzor_zagorodka_4kv2016.pdf

	DE LUXE	PREMIUM
Классификация элитной загородной недвижимости. Основные обязательные признаки.	<ul style="list-style-type: none"> • Удаленность от МКАД до 25 км; • Качество строений: монолит, монолит-кирпич; • Площадь участка от 15 соток; • Площадь дома от 350 кв. м; • Наличие ландшафтных парков с водоемами, прогулочными зонами, инфраструктурой. 	<ul style="list-style-type: none"> • Удаленность от МКАД до 40 км; • Качество строений: монолит-кирпич и др. технологии строительства; • Площадь участка от 10 соток; • Площадь дома от 250 кв. м; • Наличие благоустроенной общественной зоны, инфраструктуры.

«Средняя стоимость 1-го кв. м коттеджа на первичном рынке элитной загородной недвижимости в классе de luxe составила \$4502 (280 тыс.руб.): при этом стоимость в рублях снизилась на 15% на фоне снижения курса доллара по сравнению с итогом 2015 г. В долларах снижение составило 6%. В классе premium средняя стоимость коттеджа составила \$ 2695 (167 750 руб.)»

Согласно классификации, приведенной аналитическим агентством, объект не может быть отнесен к классу de luxe или premium:

- техническое состояние объекта: коммуникации отключены, отделка большинства объектов испорчена – требует замены, в одном жилом строении незакончены строительные работы,

- состояния земельного участка: отсутствие благоустроенной территории, участок не выровнен, ведутся строительные работы.

Считаем, что в расчетах будет ошибочно относить объект к элитной недвижимости ввиду значительных недоработок и незавершенных работ.

Поэтому оценщик принял решение, в своих расчетах ориентироваться на средний уровень загородных домов в районе расположения объекта оценки, приведенной в табл. 14.

Диапазон цен продаж жилых домов в районе расположения объекта оценки составляет: от 46 200 руб. до 72 000 руб. за 1 кв.м.

10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности объекта оценки. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. *Потенциал местоположения* – доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.
2. *Рыночный спрос* – насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.
3. *Юридическая правомочность(соответствие правовым требованиям и ограничениям)* – рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
4. *Физическая осуществимость* – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
5. *Финансовая эффективность* – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
6. *Экономическая эффективность (оптимальный вариант использования)* - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов

использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки – жилых домов с дополнительными постройками на земельном участке – является использование в текущем состоянии, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования земельного участка в составе объекта оценки является использование земельного участка под ИЖС.

11. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

11.1. Затратный подход

Затратный подход предполагает оценку объекта оценки, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату оценки. При этом необходимо учитывать износ оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа.

Применение затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. определение суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки;
2. определение величины износа объекта оценки по отношению к новому аналогичному объекту оценки;
3. оценка стоимости объекта оценки;
4. расчет итоговой стоимости объекта.

Восстановительная стоимость представляет собой стоимость строительства объекта как нового в текущих ценах, без учета износа и соотнесенная к дате оценки.

Определение рыночной стоимости затратным методом сводится к определению остаточной стоимости объекта, которая равна восстановительной стоимости (или полной стоимости замещения, в случаях, если такой объект на момент оценки не изготавливается) за минусом износа, который складывается из физического, функционального и экономического.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение объекта оценки, аналогичного по своим характеристикам объекту оценки.

11.2. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость имущества на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, определяется текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Недвижимость в этом случае рассматривается как объект, способный принести доход.

11.3. Сравнительный подход

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, консультаций с сотрудниками риэлтерских контор). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой сделки, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям Российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Используемые подходы

При выборе подходов оценки Оценщик принимал во внимание следующие обстоятельства:

Жилые строения, то есть улучшения оцениваемого земельного участка, предназначены для личного использования гражданами, в связи с чем, жилой дом не является доходоприносящей недвижимостью. Таким образом, оценщик отказался от применения доходного подхода при проведении оценки рыночной стоимости объектов оценки в рамках настоящего отчета.

Оцениваемые жилые строения относятся к рынку загородных домов Московской области. Рынок загородных домов достаточно развит, информация по ценам предложения доступна. Рыночная стоимость объекта оценки определялась на основе сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, на котором расположены жилые строения, может быть произведен сравнительным подходом (рынок земельных участков, имеющих сопоставимое месторасположение и назначение оцениваемому земельному участку, достаточно развит). Использование сравнительного подхода для дополнительных улучшений, таких как, здание физкультурно-оздоровительного комплекса, административное здание, беседка, кпп и баня затруднительно, т.к. эти строения являются дополнительными улучшениями к жилым домам и позиционирование на рынке таких строений отдельно от жилых домов маловероятно.

Затратный подход применялся для всех объектов. При этом надо учесть, что объекты не эксплуатируются, требуется завершение ремонтных работ, поэтому величина износа в расчетах может иметь значительную погрешность.

Вывод: для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком использовались сравнительный и затратный подходы.

Описание каждого подхода, исходные данные, допущения и результаты расчетов приведены в соответствующем разделе.

12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов, процедур и приемов оценки, основанных на расчете стоимости объекта оценки, исходя из сравнения его характеристик с характеристиками и ценами подобного имущества, по которым есть информация о недавних продажах на открытом рынке данного вида имущества, когда в сделке участвуют типичные покупатели и типичные продавцы, принимающие при этом независимые решения.

Сравнительный (рыночный) подход основан на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left(P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где **V** – стоимость объекта оценки;

P_i – цена *i*-го аналога;

ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены *i*-го аналога на различие с объектом оценки по *j*-му ценообразующему фактору;

w_i – весовой коэффициент *i*-го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Реализация сравнительного подхода осуществляется в рамках метода сравнения продаж, который представляет собой процедуру расчета рыночной стоимости посредством анализа рыночных данных схожих объектов недвижимости и сопоставления их с оцениваемым объектом.

При оценке методом сравнительного анализа продаж учитываются:

- спрос и предложение. (Цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке: покупатели представляют на рынке сторону «Спрос», а продавцы – «Предложение». Если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению; если спрос низок, то цены снижаются);
- сбалансированность. (Предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке. Однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются. Рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется. Точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);
- замещение. (Замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);
- внешние факторы. (Внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость. Так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам, отличающим оцениваемый объект от выбранных для сравнения.

Цены продажи и предложения отражают различные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости в разной степени. Для определения относительной значимости этих факторов используют методы количественного и качественного анализа.

Последовательность действий при реализации метода сравнительного анализа продаж:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дат продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;
2. Проверка точности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
3. Выбор значимых единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
4. Сравнение схожих проданных объектов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта или исключение проданного объекта из числа сопоставимых объектов;
5. Сведение различных показателей стоимости, полученных в ходе анализа сопоставимых объектов, в единое значение или диапазон значений стоимости, диапазон значений может быть предпочтительнее единого показателя для объекта, оцениваемого в условиях несовершенного рынка, в котором отмечаются существенные колебания экономических параметров. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Базовые элементы сравнения могут быть разбиты на подклассы, которые уточняют анализируемый фактор недвижимости.

Передаваемые имущественные права.

Предварительным шагом в процедуре оценки является определение оцениваемых имущественных прав на недвижимость. Далее производится соотношение рыночных данных с оцениваемым объектом. Таким образом, первой поправкой является поправка на различия в имущественных правах.

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности доходные объекты, продают с учетом действующих договоров аренды. В случае с объектом оценки имеет место право собственности на объект оценки

Условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Покупатель сопоставляемого объекта может принять действующий ипотечный кредитный договор по выгодной процентной ставке и уплатить цену выше рыночного уровня. Другие нерыночные финансовые схемы включают договор о продаже в рассрочку.

Условия продажи

Поправки на условия продажи обычно отражают мотивации покупателя и продавца. Во многих случаях условия продажи существенно влияют на цены сделки. Если в сделке выявлены нерыночные условия продажи, то она может рассматриваться как сопоставимая, но с оговоркой. Обстоятельства продажи должны быть тщательно изучены, прежде чем будет сделана поправка, при этом условия продажи необходимо адекватно раскрывать в оценке.

Расходы, сделанные сразу же после покупки

Являются расходы по регистрации прав на имущество в Государственном реестре.

В рамках данной работы оценщику не были предоставлены правоподтверждающие документы, и дополнительной информации о процедуре оформления прав не было предоставлено. В данном отчете такие расходы не учитываются: даже если затраты на оформление прав предстоят в ближайшее время, то эти затраты незначительные и существенно не повлияют на итоговую стоимость.

Рыночные условия

Сопоставимые сделки, заключенные в рыночных условиях, которые отличались от тех, что соответствовали оцениваемому объекту на фактическую дату оценки, требуют внесения поправки на какие-либо различия, влияющие на стоимость. Поправка на рыночные условия делается, если с момента заключения сопоставимых сделок стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась в результате инфляционных или дефляционных процессов. Изменение рыночных условий может также произойти в результате колебаний спроса и предложения.

Местоположение

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Наличие значительных расхождений может исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Большинство сопоставимых объектов в одном районе имеют схожие характеристики местоположения, но колебания могут существовать в пределах района.

Местоположение объекта оценки анализируется относительно местоположения других объектов.

Чтобы оценить рыночные предпочтения одного местоположения относительно других местоположений необходимо проанализировать продажи или предложения физически сходных объектов в разных местах.

Физические характеристики

Если физические характеристики оцениваемого и сопоставимого объектов различаются по многим параметрам, то каждое различие требует поправки. Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер объекта оценки, привлекательность, благоустройства и удобства. Экологическое состояние участка может быть принято во внимание.

Вид использования (зонирование)

Следует учитывать любые различия в текущем использовании, или наиболее эффективном использовании оцениваемого и потенциально сопоставимого объектов.

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости

Согласование (обобщение) показателей стоимости является последним и достаточно важным этапом метода сравнительного анализа. В процессе этого этапа оценщик анализирует полученные показатели стоимостей объекта оценки и сводит их к диапазону значений или к единой величине. На этом этапе рассматриваются и тщательно взвешиваются достоинства и недостатки каждого показателя стоимости, надежности рыночных данных, а также используемых методов анализа.

Совместное использование методов количественного и качественного анализа

В практике оценочной деятельности доступная информация может позволить оценщику сделать количественные поправки для ряда элементов сравнения и выполнить качественный анализ факторов, которые не поддаются количественному определению. Качественные различия можно анализировать посредством ранжирования сопоставимых объектов в соответствии со степенью их сходства с объектом оценки. В целом процедура совместного использования методов расчета корректировок включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение оцениваемого и сопоставляемых объектов по каждому элементу сравнения и расчет корректировок по элементам сравнения;
3. расчет количественных корректировок по первой группе элементов сравнения;
4. проведение качественного сравнительного анализа путем сравнения объекта оценки с сопоставимыми объектами после корректировки их цен по первой группе элементов сравнения и определение места оцениваемого объекта в вариационном ряду аналогов;
5. расчет итогового значения стоимости объекта оценки или диапазона стоимостей, в которых может находиться наиболее вероятное значение итоговой стоимости.

Метод сравнения продаж применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме свежие и надежные данные о сделках, чтобы определить тенденции рынка или стоимости на рынке. Для видов недвижимости, которые покупают и продают на регулярной основе, метод сравнения продаж часто обеспечивает надежную основу определения рыночной стоимости.

Ввиду достаточного количества предложений на продажу жилых домов и земельных участков, оценщик для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовали метод сравнения продаж.

Анализ рынка земельных участков и жилой недвижимости в месте расположения объекта оценки показал наличие достаточного количества качественной рыночной информации, поэтому для определения рыночной стоимости объекта оценки использовался метод прямого сравнительного анализа продаж.

С целью подбора объектов-аналогов при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком было проведено исследование рынка объектов схожих с объектом оценки в районе расположения объекта оценки.

В результате исследований были обнаружены публичные оферты по продаже, которые наиболее сопоставимы по своим физическим, техническим характеристикам и по месторасположению с объектами оценки.

12.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка прямым сравнением продаж.

На оценку выставлен земельный участок с кадастровым номером 50:22:0030401:659 площадью 21 363 кв.м. категории: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки. Адрес: Московская область, р-н Люберецкий, рп. Малаховка, ул. Красковский Обрыв, дом 7

Источник информации: официальный сайт Росреестра: <https://rosreestr.ru/>

Анализ рынка земельных участков в р-н Люберецкий, рп. Малаховка показал, что пос. Малаховка является престижным, обжитым, стародачным местом с достаточно высокой плотностью застройки. Свободных земельных участком непосредственно по соседству с оцениваемым участком быть не может. Имеются предложения по продаже земельных участков с аналогичной расположением: удаленностью от автомобильных и ж\д магистралей и объектов социального благоустройства. Площадь оцениваемого участка (21363 кв.м.) для такого престижного и застроенного поселка имеет уникальный характер. В стародачных поселках ввиду плотной застройки земельные участки с такой площадью практически не выставляются на продажу. Земельные участки с такой площадью могут быть предложены только в новых строящихся коттеджных поселках, на неосвоенных территориях.

Тем не менее, в данном случае площадь участка не является в значительной степени понижающим фактором, скорее наоборот, является уникальным и привлекающим внимание ценообразующим фактором.

Таким образом, оценщик принял решение, в качестве объектов - аналогов для оценки земельного участка выбрать участки значительно меньшей площадью, но в районе стародачной застройки с аналогичным местом расположения: развитой социально-бытовой, транспортной и рекреационной инфраструктурой. Незначительная корректировка на масштаб будет применена для расчетов.

Объекты-аналоги и расчет указаны ниже:

Таблица 15. Характеристики объектов-аналогов для земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Источник		https://www.cian.ru/sale/suburban/3219256/ +7 985 210-08-19	https://www.cian.ru/sale/suburban/2730662/ +7 985 210-08-19	https://www.cian.ru/sale/suburban/149121648/ +7 915 452-84-24
Местоположение	Московская область Люберецкий район п. Малаховка	Московская область Люберецкий район п. Малаховка	Московская область Люберецкий район п. Малаховка	Московская область Люберецкий район п. Малаховка
Локальное местоположение	стародачное место	стародачное место	стародачное место	стародачное место
Расстояние до МКАД	15 км Егорьевское и Жуковское ш.	15 км Егорьевское и Жуковское ш.	15 км Егорьевское и Жуковское ш.	15 км Егорьевское и Жуковское ш.
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, сотки	213,63	12,00	10,00	13,00
Площадь земельного участка, кв.м	21 363	1 200	1 000	1 300
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Улучшения земельного участка	Условно свободный участок	улучшений нет	улучшений нет	улучшений нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Наличие инженерных коммуникаций	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе
Цена предложения, руб.		5 200 000	4 000 000	5 000 000
Цена предложения, руб./сотка		433 333	400 000	384 615
Цена сделки/предложения, руб./кв.м		4 333	4 000	3 846
Обременения	нет	нет	нет	нет
Дата предложения	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017

Примечание. Корректировка описания аналогов производилась на основании телефонных разговоров с собственниками и риэлторами, предлагающими объекты-аналоги на продажу.

Таблица 16. Определение рыночной стоимости объекта оценки - земельного участка

Источник: расчеты оценщика

Характеристики	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Цена предложения, руб./ кв.м.		4 333	4 000	3 846
Дата предложения	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв.м, руб.		4 333	4 000	3 846
Условия оплаты		Рыночные, без обременений	Рыночные, без обременений	Рыночные, без обременений
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв.м, руб.		4 333	4 000	3 846
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв.м, руб.		4 333	4 000	3 846
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв.м, руб.		3 683	3 400	3 269
Особенности месторасположения	стародачное место	стародачное место	стародачное место	стародачное место
Корректировка на особенности месторасположения земельного участка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв.м, руб.		3 683	3 400	3 269
Местоположение	Московская область Люберецкий район п. Малаховка	Московская область Люберецкий район п. Малаховка	Московская область Люберецкий район п. Малаховка	Московская область Люберецкий район п. Малаховка
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв.м, руб.		3 683	3 400	3 269
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв.м, руб.		3 683	3 400	3 269
Размер участка	21 363	1 200	1 000	1 300
Корректировка, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв.м, руб.		3 241	2 992	2 877
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства

Характеристики	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв.м, руб.		3 241	2 992	2 877
Коммуникации	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв.м, руб.		3 241	2 992	2 877
Валовая корректировка от цены продажи		12,0%	12,0%	12,0%
Показатель идентичности		88,0%	88,0%	88,0%
Весовой коэффициент		0,33333	0,33333	0,33333
Скорректированная стоимость ЗУ, руб. за 1 кв.м	3 036,8			
Скорректированная стоимость ЗУ, руб. за 1 сотку	303 680			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	64 875 158			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. округленно	64 875 000			

Обоснование вносимых корректировок.

Передаваемые права.

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

В данном случае, объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые права собственности, поэтому корректировка на передаваемые права не проводится.

Корректировка на несоответствии цены предложения и цены сделки.

Согласно аналитическим обзорам (см. п.9.3 настоящего отчета) скидка на торг может достигать 10-40 % от заявленной цены. Корректировка на торг для земельных участков вводилась по данным справочника рыночных корректировок СРК, 2016 г. Под редакцией Е.Е.Яскевича, стр. 97, табл. 56. В отчете корректировка на торг для земельного участка применялась в диапазоне 12-15%. Корректировка на торг принята размере 15% - по верхней границе диапазона ввиду значительных размеров участка – не типичных для данной категории земель.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9 (11)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (13)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7 (10)	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Условия финансирования.

Условия финансирования для объектов аналогов и объекта оценки предполагаются одинаковые и в корректировке не нуждаются.

Условия продажи (чистота сделки).

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Динамика сделок на рынке (дата продаж).

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Дата оценки – март 2017 г. Объекты сравнения первоначально были предложены в марте 2017 г. Обзвон данных предложений на продажу показал, что на дату оценки данные объекты еще остаются в продаже. Корректировка не применялась.

Местоположение.

Местоположение объекта оценки (расстояние от транспортных магистралей, экологические условия) является важным параметром, влияющим на стоимость в условиях рынка. Все объекты - аналоги, как и объект оценки, находятся в стародачном поселке Малаховка Люберецкого района в районе с аналогичным местом расположения: развитой социально-бытовой, транспортной и рекреационной инфраструктурой. Корректировка не применялась.

Вид разрешенного использования

Оцениваемый земельный участок имеют вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства. Все объекты сравнения также предназначены для индивидуального жилищного строительства земли населенных пунктов. Корректировка не производилась.

Общая площадь.

Размер общей площади влияет на стоимость недвижимости. В большинстве случаев при увеличении площади объекта стоимость кв. м уменьшается, и наоборот.

Величина корректировки на масштаб определена на основании аналитических данных («Справочник оценщика недвижимости. Том III. /под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., стр. 191) и принята по нижней границе диапазона и составляет -12 %

Диапазон площадей объекта аналога, кв. м	Диапазон площадей объекта оценки, кв. м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,96-0,99	0,84-0,96	0,68-0,91	0,60-0,88
1500-3000	1,01-1,05	1,00	0,87-0,97	0,71-0,92	0,63-0,89
3000-6000	1,05-1,20	1,03-1,14	1,00	0,81-0,95	0,72-0,92
6000-10000	1,10-1,48	1,09-1,41	1,05-1,23	1,00	0,89-0,97
>10000	1,14-1,67	1,12-1,59	1,09-1,39	1,03-1,13	1,00

Наличие коммуникаций

«Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

транспортные подъездные пути – 15-20%

электроэнергия – 15-25%

газоснабжение – 15-25%

остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%. Источник информации: <http://www.rview.ru/segment.html>.

Объект оценки и все объекты сравнения имеют аналогичный набор коммуникаций по границе участка. Корректировка не применялась.

Согласование результатов сравнительного подхода

Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если по нему было проведено наименьшее количество корректировок, т.е. величина валовой коррекции (V_i) в процентах, рассчитанная как отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене, стремиться к минимуму. Для определения весового коэффициента были рассчитаны коэффициент идентичности показатель идентичности (I_i): $|100\% - V_i|$. Тогда, объекту-аналогу с наибольшим значением показателя идентичности придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов:

$$K_i = \frac{I_i}{\sum_{i=1}^n I_i}$$

где: K_i - коэффициенты, (веса);

I_i - показатель идентичности;

n - Количество аналогов.

Стоимость оцениваемого объекта как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n C_i * K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}$$

где: C – итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта;

C_i - скорректированные цены аналогов;

K_i - коэффициенты, (веса); n – количество аналогов.

12.2. Расчет рыночной стоимости жилых домов прямым сравнением продаж.

На оценку выставлено 3 жилых дома площадью 287,9 кв.м, 824,3 кв.м., 2436,3 кв.м.

Жилые дома кирпичные 1-2 этажные, с подвалом.

Все коммуникации: электричество, газ (магистральный), водоснабжение (артскважина), отопление (от газового котла) и канализация (септик) заведены в дома, сделана разводка труб, установлена сантехника, водонагревательные и отопительные приборы, но на дату оценки отключены электричество и газ ввиду того, что объекты не эксплуатируются.

Ввиду того, что дополнительной информации по этому вопросу не предоставлено, в рамках данной работы, оценка проводится в предположении, что для дальнейшей эксплуатации объектов подключение магистрального газа и электричества не является трудоемкой и дорогостоящей процедурой, и не вызовет значительных затруднений для собственника.

Таким образом корректировка на наличие коммуникаций не вводится.

Состояние отделки жилых домов :

Жилой дом площадью 287,9 кв.м. – выполнена стандартная отделка

Жилой дом площадью 824,3 кв.м. - выполнена отделка с применением импортных качественных материалов

Жилой дом площадью 2436,3 кв.м. – без отделки.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением, сопоставимым с местом расположения объекта оценки Егорьевское или Новорязанское шоссе до 30 км от МКАД, и сопоставимых по своим основным материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

В процессе отбора ценообразующих факторов, оценщик отдал предпочтение следующим количественным и качественным характеристикам:

- Передаваемые права
- Материал стен
- Наличие коммуникаций
- Состояние отделки помещения

Информация по аналогам получена из открытых источников информации и телефонного разговора с представителем собственника. Данные о подобранных объектах сравнения и результаты расчета рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж представлены в нижеприведенной таблице.

Использование сравнительного подхода для дополнительных улучшений, таких как, здание физкультурно-оздоровительного комплекса, административное здание, беседка, кпп и баня затруднительно, т.к. эти строения являются дополнительными улучшениями к жилым домам и позиционирование на рынке таких строений отдельно от жилых домов маловероятно.

Таблица 17. Характеристики объектов-аналогов объекта оценки жилого дома площадью 287,9 кв.м. и площадью 824,3 кв.м.

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Источник информации		https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/155639809/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/154273685/	https://www.cian.ru/sale/suburban/157069394/
		+7 925 889-88-38	+7 926 226-09-44	+7 985 275-77-88
Дата предложения	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Московская область Люберецкий район п. Малаховка	Московская область Раменский район, Верейское с/пос, с. Быково	Московская область Раменский район, Кратово пгт, ул. Карпинского	Московская область Люберецкий район п. Малаховка
Локальное месторасположение	Стародачное место	Стародачное место	Стародачное место	Стародачное место
Направление и расстояние до МКАД, км	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.
Тип здания	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Площадь жилого дома, кв.м ¹ , кв.м		200,0	165,0	330,0
Площадь земельного участка, сотки		6,0	6,00	16,0
Зарегистрированные права на земельный участок и строения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Год постройки	2013	2008	2016	2008
Необходимость каких-либо строительных работ, кроме отделки и подключения коммуникаций	не требуется проведение каких-либо работ	не требуется проведение каких-либо работ	не требуется проведение каких-либо работ	не требуется проведение каких-либо работ
Материал стен/перекрытий жилого дома	кирпич/ ж-б плиты	кирпич/ ж-б плиты	кирпич/ ж-б плиты	кирпич/ ж-б плиты
Тип отделки, состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие дополнительных строений, улучшений	нет	нет	нет	нет

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Отопление	Автономное	Автономное подключено	Автономное подключено	Автономное подключено
Электроснабжение	Центральное	Центральное подключено	Центральное подключено	Центральное подключено
Водопровод и канализация	Автономное	Автономное подключено	Автономное подключено	Автономное подключено
Газ	Центральное	Центральное подключено	Центральное подключено	Центральное подключено
Цена предложения, руб.		12 600 000	11 400 000	23 900 000
Корректировка на торг, %		-20%	-20%	-20%
Цена предложения с учетом уторгования, руб.		10 080 000	9 120 000	19 120 000
Цена 1 кв.м. с учетом торга, руб.	?	50 400	55 273	57 939

Таблица 18. Определение рыночной стоимости объекта оценки - жилого дома площадью 287,9 кв.м.

Источник: расчеты оценщика

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Цена предложения с учетом уторгования, руб.		10 080 000	9 120 000	19 120 000
Цена 1 кв.м. с учетом торга, руб.	?	50 400	55 273	57 939
Площадь земельного участка, сотки		6,00	6,00	16,00
Направление и расстояние до МКАД, км	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.
Рыночная стоимость земельного участка, руб./1 сотка		303 680	303 680	303 680
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 822 080,0	1 822 080,0	4 858 880,0
Скорректированная цена жилого дома без учета земельного участка, руб.		8 257 920	7 297 920	14 261 120
Наличие водного объекта (береговая линия)	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена жилого дома, руб.		8 257 920	7 297 920	14 261 120
Скорректированная цена жилого дома, руб./кв.м.		41 290	44 230	43 216
локальное расположение	Стародачное место	Стародачное место	Стародачное место	Стародачное место

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		41 290	44 230	43 216
Площадь жилого дома, кв.м	287,9	200,0	165,0	330,0
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		41 290	44 230	43 216
Материал стен / перекрытий	кирпич/ ж-б плиты	кирпич/ ж-б плиты	кирпич/ ж-б плиты	кирпич/ ж-б плиты
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		41 290	44 230	43 216
Год постройки	2013	2008	2016	2008
Корректировка, %		5,00%	0,00%	5,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		43 355	44 230	45 377
Тип отделки, состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		43 355	44 230	45 377
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации подключены	Все коммуникации подключены	Все коммуникации подключены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		43 355	44 230	45 377
Валовая корректировка от цены продажи		5,0%	0,0%	5,0%
Показатель идентичности		95,0%	100,0%	95,0%
Весовой коэффициент		0,3276	0,3448	0,3276
Рыночная стоимость кв.м жилого дома, руб./кв.м.	44 319			
Рыночная стоимость жилого дома, руб. (с округлением)	12 759 000			

Таблица 19. Определение рыночной стоимости объекта оценки - жилого дома площадью 824,3 кв.м.

Источник: расчеты оценщика

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Цена предложения с учетом уторгования, руб.		10 080 000	9 120 000	19 120 000
Цена 1 кв.м. с учетом торга, руб.	?	50 400	55 273	57 939
Площадь земельного участка, сотки		6,00	6,00	16,00
Направление и расстояние до МКАД, км	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.
Рыночная стоимость земельного участка, руб./1 сотка		303 680	303 680	303 680
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 822 080,0	1 822 080,0	4 858 880,0
Скорректированная цена жилого дома без учета земельного участка, руб.		8 257 920	7 297 920	14 261 120
Наличие водного объекта (береговая линия)	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена жилого дома, руб.		8 257 920	7 297 920	14 261 120
Скорректированная цена жилого дома, руб./кв.м.		41 290	44 230	43 216
локальное расположение	Стародачное место	Стародачное место	Стародачное место	Стародачное место
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		41 290	44 230	43 216
Площадь жилого дома, кв.м	824,0	200,0	165,0	330,0
Корректировка, %		-12%	-12%	-4%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		36 335	38 922	41 487
Материал стен / перекрытий	кирпич/ ж-б плиты	кирпич/ ж-б плиты	кирпич/ ж-б плиты	кирпич/ ж-б плиты
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		36 335	38 922	41 487
Год постройки	2013	2008	2016	2008

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Корректировка, %		5,00%	0,00%	5,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		38 152	38 922	43 561
Тип отделки, состояние отделки	Качественная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб/кв.м.		10 000	10 000	10 000
Корректировка, %		26,21%	25,69%	22,96%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		48 152	48 921	53 563
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации подключены	Все коммуникации подключены	Все коммуникации подключены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		48 152	48 921	53 563
Валовая корректировка от цены продажи		43,2%	37,7%	32,0%
Показатель идентичности		56,8%	62,3%	68,0%
Весовой коэффициент		0,3036	0,3330	0,3634
Рыночная стоимость кв.м жилого дома, руб./кв.м.	50 374			
Рыночная стоимость жилого дома, руб. (с округлением)	41 508 000			

Таблица 20. Характеристики объектов-аналогов объекта оценки жилого дома площадью 2436,3 кв.м.

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/138256087/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/149336276/	https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/150585583/
		+7 499 192-31-51	+7 495 925-66-01	+7 910 443-93-61
Дата предложения	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Московская область Люберецкий район п. Малаховка	Люберцы городской округ, Малаховка пгт, Подмосковный мкр, 7А	Московская область Раменский район, д. Чулково, ул. Школьная, 2/1	Московская область Салтыковка, Салтыковка мкр, Аптекарская ул.
Локальное месторасположение	Стародачное место	Стародачное место	Стародачное место	Стародачное место
Направление и расстояние до МКАД, км	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.
Тип здания	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Площадь жилого дома, кв.м ² , кв.м	2436,3	1000,0	1600,0	1000,0
Площадь земельного участка, сотки		15,00	28,00	30,0
Зарегистрированные права на земельный участок и строения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Год постройки	2013	2000	2007	2006
Необходимость каких-либо строительных работ, кроме отделки и подключения коммуникаций	не требуется проведение каких-либо работ	не требуется проведение каких-либо работ	не требуется проведение каких-либо работ	не требуется проведение каких-либо работ
Материал стен/перекрытий жилого дома	кирпич/ ж-б плиты	кирпич/ ж-б плиты	кирпич/ ж-б плиты	кирпич/ ж-б плиты
Тип отделки, состояние отделки	Без отделки	требуется полный комплекс ремонтных и отделочных работ	требуется полный комплекс ремонтных и отделочных работ	требуется полный комплекс ремонтных и отделочных работ
Наличие дополнительных строений, улучшений	нет	нет	нет	нет
Отопление	Автономное	Автономное подключено	Автономное подключено	Автономное подключено

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Электроснабжение	Центральное	Центральное подключено	Центральное подключено	Центральное подключено
Водопровод и канализация	Автономное	Автономное подключено	Автономное подключено	Автономное подключено
Газ	Центральное	Центральное подключено	Центральное подключено	Центральное подключено
Цена предложения, руб.		48 500 000	75 000 000	50 000 000
Корректировка на торг, %		-20%	-20%	-20%
Цена предложения с учетом уторгования, руб.		38 800 000	60 000 000	40 000 000
Цена 1 кв.м. с учетом торга, руб.	?	38 800	37 500	40 000

Таблица 21. Определение рыночной стоимости объекта оценки - жилого дома площадью 2436,3кв.м.

Источник: расчеты оценщика

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Цена предложения с учетом уторгования, руб.		38 800 000	60 000 000	40 000 000
Цена 1 кв.м. с учетом торга, руб.	?	38 800	37 500	40 000
Площадь земельного участка, сотки		15,00	28,00	30,00
Направление и расстояние до МКАД, км	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.	До 30 км Егорьевское или Жуковское ш.
Рыночная стоимость земельного участка, руб./1 сотка		303 680	303 680	303 680
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		4 555 200,0	8 503 040,0	9 110 400,0
Скорректированная цена жилого дома без учета земельного участка, руб.		34 244 800	51 496 960	30 889 600
Наличие водного объекта (береговая линия)	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена жилого дома, руб.		34 244 800	51 496 960	30 889 600
Скорректированная цена жилого дома, руб./кв.м.		34 245	32 186	30 890
локальное расположение	Стародачное место	Стародачное место	Стародачное место	Стародачное место

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 245	32 186	30 890
Площадь жилого дома, кв.м	2 436,3	1 000,0	1 600,0	1 000,0
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 245	32 186	30 890
Материал стен / перекрытий	кирпич/ ж-б плиты	кирпич/ ж-б плиты	кирпич/ ж-б плиты	кирпич/ ж-б плиты
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 245	32 186	30 890
Год постройки	2013	2000	2007	2006
Корректировка, %		10,00%	10,00%	10,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 670	35 405	33 979
Тип отделки, состояние отделки	Без отделки	требуется полный комплекс ремонтных и отделочных работ	требуется полный комплекс ремонтных и отделочных работ	требуется полный комплекс ремонтных и отделочных работ
		7000	7000	7000
Корректировка, %		18,58%	19,77%	20,60%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		44 669	42 405	40 979
Наличие дополнительных строений, улучшений	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		31 820	27 935	27 083
Наличие коммуникаций	Все коммуникации отключены	Все коммуникации подключены	Все коммуникации подключены	Все коммуникации подключены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		44 669	42 405	40 979
Валовая корректировка от цены продажи		28,6%	29,8%	30,6%
Показатель идентичности		71,4%	70,2%	69,4%
Весовой коэффициент		0,3384	0,3327	0,3289
Рыночная стоимость кв.м жилого дома, руб./кв.м.	42 702			
Рыночная стоимость жилого дома, руб. (с округлением),	104 035 000			

Обоснование вносимых корректировок.

Передаваемые права.

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

В данном случае, объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые права собственности, поэтому корректировка на передаваемые права не проводится.

Корректировка на несоответствии цены предложения и цены сделки.

Согласно аналитическим обзорам (см. п.9.3 настоящего отчета) скидка на торг на загородные дома может достигать 15-40 % от заявленной цены. Корректировка на торг принята на основании аналитических обзоров в размере 20% ко всем объектам сравнения.

Ценовая ситуация
В 2016 г. в целом по рынку наблюдалось снижение цен предложений объектов элитной загородной недвижимости.

Снижение стоимости некоторых лотов за 4-й квартал доходило до 20%, а для объектов, предлагаемых со скидкой, снижение цен доходило до 40% от цены экспонирования. При этом в некоторых поселках в среднем наблюдалась обратная ситуация: вымывание с рынка наиболее дешевых лотов способствовало увеличению средней стоимости лота по КП. По итогам 4-го квартала 2016 г. средняя стоимость 1-го кв. м коттеджа на первичном рынке элитной загородной недвижимости в классе *de luxe* составила \$4502 (280 тыс. руб.); при этом стоимость в рублях снизилась на 15% на фоне снижения курса доллара по сравнению с итогом 2015 г. В долларах снижение составило 6%. В классе *premium* средняя стоимость коттеджа составила \$2695 (167750 руб.); в долларах за год средняя цена возросла на 10%, при этом в рублях показатель снизился на 2%.

В результате действия акций и выхода новых участков за год значительно снизилась цена сотки для УЭП в классе *premium*, а снижение в рублях составило 20% (-10% в\$). В некоторых поселках в ноябре-декабре 2016 г. предлагались новогодние скидки на приобретение определенных лотов. В декабре наблюдались скидки и специальные предложения в следующих поселках.

Условия финансирования.

Условия финансирования для объектов аналогов и объекта оценки предполагаются одинаковыми и в корректировке не нуждаются.

Условия продажи (чистота сделки).

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. Корректировка не применялась.

Динамика сделок на рынке (дата продажи).

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Дата оценки – март 2017 г. Объекты сравнения первоначально были предложены в марте 2017 г. Обзвон данных предложений на продажу показал, что на дату оценки данные объекты еще остаются в продаже. Корректировка не применялась.

Местоположение.

Местоположение объекта оценки (расстояние от транспортных магистралей, экологические условия) является важным параметром, влияющим на стоимость в условиях рынка. Все объекты - аналоги, как и объект оценки, районе стародачной застройки пос. Малаховка Люберецкого района, либо Раменский район с аналогичным местом расположения: развитой инфраструктурой социально-бытовой, транспортной и рекреационной. Корректировка не применялась.

Вид разрешенного использования

Земельные участки объектов сравнения, как и объекта оценки, имеют вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства. Корректировка не производилась.

Корректировка на площадь дома.

Размер общей площади влияет на стоимость недвижимости. В большинстве случаев при увеличении площади объекта стоимость кв. м уменьшается, и наоборот.

Корректировка рассчитана на основе данных сборника «Справочник оценщика недвижимости. Том III. /под ред. к.т.н. Лейфера Л.А.

Таблица 13.1.1.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<150	150-300	300-600	>600
<150	1,00	0,95	0,87	0,84
150-300	1,05	1,00	0,92	0,88
300-600	1,15	1,09	1,00	0,96
>600	1,19	1,13	1,04	1,00

Для объекта оценки площадью 287,9 кв.м. объекты сравнения сопоставимы по площади с объектом оценки. Корректировка не вводится.

Расчет корректировки на площадь для объекта оценки площадью 824,3 кв.м.

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Площадь, кв.м.	824,3	200,0	165,0	330,0
корректировка		-12%	-12%	-4%

Для объекта оценки площадью 2436,3 кв.м., площади объектов сравнения более 1000 кв.м. Для таких крупных объектов, площадь которых более 1000 кв.м., площадь не существенно влияет на удельный показатель стоимости, в рамках данного расчета, считаем, что площади сопоставимы. Корректировка не вводится.

Наличие коммуникаций

«Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

транспортные подъездные пути – 15-20%

электроэнергия – 15-25%

газоснабжение – 15-25%

остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%. Источник информации: <http://www.rview.ru/segment.html>.

Все коммуникации: электричество, газ (магистральный), водоснабжение (артскважина), отопление (от газового котла) и канализация (септик) заведены в дома, сделана разводка труб, установлена сантехника, водонагревательные и отопительные приборы, но на дату оценки отключены электричество и газ ввиду того, что объекты не эксплуатируются.

Ввиду того, что дополнительной информации по этому вопросу не предоставлено, в рамках данной работы, оценка проводится в предположении, что для дальнейшей эксплуатации объектов подключение магистральных газа и электричества не является трудоемкой и дорогостоящей процедурой, и не вызовет значительных затруднений для собственника.

Таким образом, корректировка на наличие коммуникаций не вводится.

Материал стен /перекрытий жилого дома

Объект оценки и объекты сравнения выполнены из кирпича/ж-бетонных перекрытий.

Объекты относятся к I гр капитальности на основании Общей части УПВС. Корректировка не применялась.

Конструктивные элементы	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
Фундаменты	Железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные			Деревянные столбы или каменные столбы		Газобетонные, кирпичные
Стены	Кирпичные, из ячеистого кирпича, крупноблочные, крупнопанельные	Каменные облицовочные из всех видов кирпича и легкого камня		Деревянные рубленные и брусчатые сращенные (защитные и деревянные)	Штукатурные и каркасно-защитные другие облицовочные, саманные и глинобитные	Каркасно-кирпичные, панельные
Перегородки	Железобетонные	Смешанные (металлические и деревянные заполнения)		Деревянные		
Кровли	Железные, асбестоцементные, черепичные					

Тип отделки, состояние отделки

Состояние отделки жилых домов :

Жилой дом площадью 287,9 кв.м. – выполнена стандартная отделка

Жилой дом площадью 824,3 кв.м. - выполнена отделка с применением импортных качественных материалов

Жилой дом площадью 2436,3 кв.м. – без отделки.

Исходные данные для расчета корректировки на состояние отделки приведены ниже.

№ п/п	Вид ремонта	Что включено в стоимость	Минимальная стоимость работ и материалов, руб./кв.м.	Максимальная стоимость работ и материалов, руб./кв.м.	Средняя стоимость работ и материалов, руб./кв.м.	Информация о компании	Источник информации
1	Отделка под ключ "стандартный ремонт"	стоимость работ и материалов	12 000	15 000	13 500	Группа строительных компаний «AurumV», Отдел по работе с клиентами: тел. +7 (499) 340 27 82	http://aurumv.ru
2	Отделка под ключ "качественный ремонт"	стоимость работ и материалов	15 000	20 000	17 500		http://aurumv.ru
3	Отделка под ключ "дизайн-проекты"	стоимость работ и материалов	20 000	30 000	25 000		http://aurumv.ru

Значения корректировки на состояние отделки помещений за 1 кв. м площади для Московского региона, руб.

Объект оценки/Объект аналог	Требуется полный ремонт и отделки	Без Отделки	Стандарт	качественный ремонт
Требуется полный ремонт и отделки	0	-7 000	-13 500	-25 000
Без отделки	7 000	0	-5 830	-17 500
Стандарт	13 500	5 830	0	-10 000
качественный ремонт	25 000	17 500	10 000	0

Объект оценки – жилой площадью 824,3 кв.м. с выполненным качественным ремонтом, объекты сравнения - стандартная отделка. Корректировка составила +10 000 рублей.

Объект оценки – жилой дом площадью 2436,3 кв.м. без отделки, объекты сравнения - требуется полный комплекс ремонтных и отделочных работ. Корректировка составила +7000 руб./кв.м.

Поправка на год постройки

Объект оценки и объекты сравнения имеют некоторые различия по году постройки. Точные данные о дате ввода в эксплуатацию некоторых объектов-аналогов отсутствуют, ориентировочный возраст дома был озвучен продавцом. Возраст строения влияет следующим образом (http://www.rostovdoma.ru/spravka_0_26.html):

Возраст строения:

до 7 лет – доплата 5-10%

8-15 лет – скидка 5-10%

15-20 лет – скидка 10-15%

более 20 лет – скидка 15-25%.

Объект оценки - жилые дома 2013 г. постройки.

Для объектов сравнения 2008 года постройки корректировка введена 5%. Для объектов сравнения 2000 – 2007 года постройки корректировка 10%.

Согласование результатов сравнительного подхода

Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если по нему было проведено наименьшее количество корректировок, т.е. величина валовой коррекции (V_i) в процентах, рассчитанная как отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене, стремиться к минимуму. Для определения весового коэффициента были рассчитаны коэффициенты идентичности показатель идентичности (I_i): $|100\% - V_i|$. Тогда, объекту-аналогу с наибольшим значением показателя идентичности придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов:

$$K_i = \frac{I_i}{\sum_{i=1}^n I_i}$$

где: K_i - коэффициенты, (веса);

I_i - показатель идентичности;

n – Количество аналогов.

Стоимость оцениваемого объекта как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n C_i * K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}$$

где: C – итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта;

C_i - скорректированные цены аналогов;

K_i - коэффициенты, (веса); n – количество аналогов.

13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**13.1. Расчет рыночной стоимости строений затратным подходом.***Определение затрат на замещение улучшений*

В настоящем отчете применяется метод замещения, который основан на возможности определения стоимости объекта, приписав ему стоимость нового строительства эквивалентного здания в современных условиях (при современном уровне цен на аналогичные работы, материалы и механизмы) и вводя затем поправки на строительную готовность и степень износа.

В стоимость замещения включаются все затраты по застройке, включая затраты на разработку участка, на инженерную инфраструктуру и любое дополнительное оборудование экологического назначения, которое требуется в соответствии с законодательными и нормативными актами.

В стоимость замещения включаются все обычные в данных случаях расходы, а также все расходы, связанные с получением разрешений, лицензий или проведением экспертиз, включая экологическую экспертизу и прочие оценки, необходимые в соответствии с законодательными или нормативными актами. Стоимость финансирования должна учитываться на базе текущей стоимости заемного капитала, или в исключительных случаях, по принятой для данного Объекта внутренней ставке.

Определение затрат на замещение или затрат на воспроизводство производится:

- на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки;

- на основании расчетов затрат, необходимых для получения на дату оценки либо точной копии объекта оценки, либо объекта-заменителя равной полезности;
- на основании данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях.

Затраты на замещение или затраты на воспроизводство для целей оценки недвижимости (С_{нс}) вычисляются как сумма прямых издержек (С_{пр}), косвенных издержек (С_{косв}) и предпринимательской прибыли (ПП) по формуле:

$$C_{нс} = C_{пр} + C_{косв} + ПП$$

В качестве метода для определения прямых и косвенных издержек на строительство зданий в настоящей оценке использовался Метод сравнительной единицы (на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки).

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м., 1 куб.м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем).

Стоимость сравнительной единицы определялась с использованием Сборника КО-ИНВЕСТ УПСС от 01.01.2014 г. "Жилые дома".

Показатели рассчитаны в ценах базового региона - Московской области на 01.01.2014 г. Базисная стоимость одной единицы может приводиться к стоимости на дату оценки с использованием коэффициентов удорожания согласно Сборнику "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ. Дата оценки март 2017 г.

Коэффициент пересчета из цен 2014 г. на дату оценки определен на основании данных сборника индексов Ко-Инвест 2016 г. и составляет $116,236/102,129 = 1,14$.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2016-2019 гг. (с учетом НДС)

Месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		Месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Финансовый индекс (+01.01.2014) в рублях/кВт	Процент к базисному, %	Финансовый индекс (+01.01.2014) в рублях/кВт	Процент к базисному, %		Финансовый индекс (+01.01.2014) в рублях/кВт	Процент к базисному, %	Финансовый индекс (+01.01.2014) в рублях/кВт	Процент к базисному, %
Март 06	57,263	4,135	47,872	1,444	Март 16	102,129	-1,385	87,189	3,420
Июнь 06	60,454	3,859	48,600	4,027	Июнь 16	102,540	-1,393	88,309	-1,310
Сентябрь 06	63,872	3,354	52,124	4,884	Сентябрь 16	104,908	-1,318	87,258	1,420
Декабрь 06	66,549	4,199	52,020	5,760	Декабрь 16	106,307	-1,340	72,874	0,930
Март 08	68,074	-1,790	53,021	1,906	Март 18	106,419	0,798	77,886	6,821
Июнь 08	65,498	-10,026	52,798	3,458	Июнь 18	107,369	0,880	78,026	0,420
Сентябрь 08	66,810	2,058	53,891	9,419	Сентябрь 18	108,101	-1,154	82,017	5,281
Декабрь 08	68,183	-0,876	54,280	3,244	Декабрь 18	109,207	0,870	87,498	6,221
Март 10	68,759	0,860	54,863	1,239	Март 19	109,217	0,866	88,010	1,980
Июнь 10	68,019	3,380	56,375	3,989	Июнь 19	107,242	0,936	88,280	-1,480
Сентябрь 10	72,880	4,769	57,696	1,773	Сентябрь 19	109,648	2,340	88,101	-0,840
Декабрь 10	74,304	2,767	58,274	3,823	Декабрь 19	114,802	-4,746	88,702	2,736
Март 11	73,884	-1,836	61,272	3,271	Март 17	116,236	1,224	87,369	1,840
Июнь 11	73,883	1,987	61,400	9,219	Июнь 17	117,620	1,175	88,088	1,640
Сентябрь 11	75,324	1,815	61,803	3,700	Сентябрь 17	118,882	1,147	88,471	1,640
Декабрь 11	76,802	0,987	62,434	8,803	Декабрь 17	120,281	1,118	81,957	-0,840
Март 12	78,029	0,240	63,127	1,174	Март 18	121,096	1,693	83,468	1,840
Июнь 12	84,780	7,969	64,427	2,811	Июнь 18	122,890	1,587	85,054	1,840
Сентябрь 12	80,020	0,027	64,608	3,309	Сентябрь 18	124,172	1,041	86,589	1,840
Декабрь 12	85,749	0,898	64,879	3,240	Декабрь 18	125,420	1,017	88,102	1,840
Март 13	87,784	0,127	65,718	1,289	Март 19	126,880	0,893	88,798	1,840
Июнь 13	86,059	0,281	66,552	1,375	Июнь 19	127,369	0,870	101,400	1,840
Сентябрь 13	104,127	8,218	67,874	3,780	Сентябрь 19	128,100	0,847	103,872	1,840
Декабрь 13	105,380	1,194	68,000	-0,280					

Определение величины предпринимательской прибыли

Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.

При расчете величины прибыли инвестора, обычно оценщики опираются на методику расчета величины прибыли предпринимателя (инвестора), описанную в книге Озерова Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости" (СПб.: Издательство "МКС", 2003 г.).

По данной методике расчет величины прибыли инвестора основывается на предположении о том, что инвестор имеет возможность вложить средства в альтернативный проект, срок осуществления которого равен сроку рассматриваемого проекта при норме отдачи i

(ставка дисконтирования). При этом денежные потоки, представляющие собой затраты на приобретение участка, осуществление строительства и полномасштабного ввода объекта в эксплуатацию, по динамике распределения во времени совпадают с денежными потоками по альтернативному проекту.

Величина прибыли инвестора, полученная по данной методике, удовлетворяет принципу: инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Величина прибыли инвестора P_r определяется по формуле:

$$P_r = \left[1 + i \times \frac{n}{3} + d_E \times \left(1 + 2 \times i \times \frac{n}{3} + i^2 \times \frac{n^2}{3} \right) \right] \times i \times \frac{n}{2}$$

где: i – ставка дисконтирования в процентах;

n – продолжительность строительства в годах;

d_E – доля первоначальных инвестиций.

Однако, есть сектора недвижимости, прибыль предпринимателя в которых является не типичным индикатором альтернативных вложений инвестора.

Таблица 22. Расчет прибыли предпринимателя

Наименование объекта	Срок строительства лет	Доходность инвестиций, %	Доля первоначальных инвестиций	Прибыль инвестора, %
Отдельно стоящее здание	2,0	9,8%	30,0%	14%

Нормативный срок строительства определен по Нормам продолжительности строительства, СНиП 1.04.03-85. В современных условиях с учетом согласований со всеми контролирующими органами, подведения и подключения всех коммуникаций составляет 2 года.

Доля первоначальных инвестиций - это средства, которые инвестор вкладывает еще до начала реализации проекта. На основании аналитических обзоров (<http://www.ocenchik.ru/docs/84.html>) первоначальные расходы, связанные с приобретением земельного участка под строительство, сбор и согласование проектной документации, получение разрешений и согласований на строительство составляют порядка 25-30%, основной этап – строительные-монтажные работы- 50-55%, заключительный этап - сдача в эксплуатацию, юридическое оформление - 8-12% от общей стоимости проекта. Доля первоначальных инвестиций принята в размере 30%.

В качестве доходности инвестиций примем среднюю ставку за 2016 г. по депозитам на срок свыше 1 года 9,8% по данным Сборника банковской статистики.

Источник информации:

<http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1701r.pdf>

Принимаем доходность инвестиций в размере 9,8 % . Прибыль инвестора составляет 14 %.

Определение накопленного износа объекта оценки в существующем на сегодняшний день состоянии

Величина накопленного износа здания определяется как потеря восстановительной или замещающей стоимости в результате физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Общий (совокупный) износ рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$I_{\%} = 1 - (1 - I_{\text{физ}\%}) * (1 - I_{\text{фун}\%}) * (1 - I_{\text{вн}\%})$$

- где
- $I_{\%}$ • общий (совокупный) износ, %;
 - $I_{\text{физ}\%}$ • физический износ, %;
 - $I_{\text{фун}\%}$ • функциональный (моральный) износ, %;
 - $I_{\text{вн}\%}$ • внешний (экономический) износ, %.

Определение физического износа

Физический износ - ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта недвижимости. Он является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

При использовании метода срока жизни физический износ определяется как отношение эффективного возраста объекта к его экономическому сроку службы.

$$И = \frac{ЭВ}{ЭЖ} * 100\% = \left[\frac{ЭВ}{ЭВ + ОСФЖ} \right] * 100\%$$

И – физический износ, %;

ЭВ – эффективный возраст рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому. Сведения о годе постройки объекта либо по дате ввода в эксплуатацию приведены в технических паспортах (см. приложение к отчету);

ЭЖ – экономическая жизнь определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа;

ОСФЖ – оставшийся срок экономической жизни период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Срок экономической жизни меньше нормативного срока службы здания.

В рамках настоящей оценки величина физического износа определялась с учетом результатов осмотра объекта и с учетом незавершенных ремонтных работ.

Суждение о величине износа по методу непосредственного осмотра выносится оценщиком на основании собственного практического опыта или заключения эксперта.

Физический износ определяется экспертно по результатам осмотра объекта оценки: обнаружению видимых признаков разрушения конструктивного элемента либо по косвенным признакам.

Оценка физического износа принята на основании *Распоряжения от 1 апреля 1999 г. N 276-рп «Об утверждении порядка определения аварийности жилых домов в г. Москве»*. Считаем, что для Подмосковных объектов вполне корректно применение указанной методики.

Таблица 23. Шкала определения величины физического износа. Характеристики технического состояния зданий. Стоимость капитального ремонта³.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости (физический износ)
0...20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивных элементов. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...11
21...40	удовлетворительно	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12...36
41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90
61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, остальных конструктивных элементов весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивного элемента	91...120
81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-

Функциональный износ - потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений. В данном случае функциональный износ для рассматриваемого объекта недвижимости отсутствует и в расчетах принят равным 0%.

Внешний износ – потеря стоимости, вызванное самыми разнообразными внешними факторами. В их числе – изменение законодательства и правительственной политики, транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации, создание новых промышленных зон и др. Внешний износ для рассматриваемого объекта недвижимости принят равным 0% (отсутствуют внешние факторы, снижающие стоимость объекта).

Оцениваемые строения 2013 года постройки, дата оценки – март 2017 г., таким образом: хронологический (эффективный возраст) около 4года.

Общее состояние объектов оценки по результатам осмотра можно охарактеризовать как хорошее: *«Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивных элементов. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ».*

Согласно Шкале определения величины физического износа на основании характеристик технического состояния зданий и отдельных конструктивных элементов (см. табл. 23), физический износ составляет до 20% от восстановительной стоимости (от общей стоимости строительства).

Расчет накопленного износа по конструктивным элементам. Износ каждого конструктивного элемента принят экспертно по результатам осмотра.

Удельный вес каждого конструктивного элемента принят по данным сборника УПСС «Жилые Дома».

Аналоги стоимости строительства сборника УПСС Ко-Инвест, примененные в затратном подходе приведены в Приложении.

³ Распоряжение от 1 апреля 1999 г. N 276-рп «Об утверждении порядка определения аварийности жилых домов в г. Москве

Таблица 24. Расчет накопленного износа для ФОК

Конструктивный элемент	Удельный вес	Накопленный износ	
фундамент	14,00%	5%	0,70%
стены наружные	33,00%	10%	3,30%
стены внутренние	1,00%	5%	0,05%
перекрытия	9,00%	5%	0,45%
кровля	12,00%	15%	1,80%
лестницы			
проемы	5,00%	5%	0,25%
полы	12,00%	20%	2,40%
внутренняя отделка	6,00%	20%	1,20%
прочие конструкции			
отопление	3,00%	20%	0,60%
водоснабжение	3,00%	20%	0,60%
электроснабжение	2,00%	20%	0,40%
прочее			
	100,00%		11,75%

Таблица 25. Расчет накопленного износа для административно-хозяйственного здания

Конструктивный элемент	Удельный вес	Накопленный износ	
фундамент	22,00%	5%	1,10%
стены наружные	27,00%	10%	2,70%
стены внутренние			
перекрытия	9,00%	5%	0,45%
кровля	11,00%	15%	1,65%
лестницы			
проемы	5,00%	5%	0,25%
полы	8,00%	20%	1,60%
внутренняя отделка	11,00%	20%	2,20%
прочие конструкции			
отопление	2,50%	20%	0,50%
водоснабжение	2,50%	20%	0,50%
электроснабжение	2,00%	20%	0,40%
прочее			
	100,00%		11,35%

Таблица 26. Расчет накопленного износа для здания бани

Конструктивный элемент	Удельный вес	Накопленный износ	
фундамент	14,00%	5%	0,70%
стены наружные	33,00%	10%	3,30%
стены внутренние	1,00%	5%	0,05%
перекрытия	9,00%	5%	0,45%
кровля	12,00%	15%	1,80%
лестницы			
проемы	5,00%	5%	0,25%
полы	12,00%	20%	2,40%
внутренняя отделка	6,00%	50%	3,00%
прочие конструкции			
отопление	3,00%	20%	0,60%
водоснабжение	3,00%	20%	0,60%
электроснабжение	2,00%	20%	0,40%
прочее			
	100,00%		13,55%

Таблица 27. Расчет накопленного износа для объекта вспомогательного использования и КПП

Конструктивный элемент	Удельный вес	Накопленный износ	
фундамент	14,00%	5%	0,70%
стены наружные	25,00%	10%	2,50%
стены внутренние			0,00%
перекрытия	7,00%	5%	0,35%
кровля	25,00%	15%	3,75%
лестницы			
проемы	17,00%	5%	0,85%
полы	10,00%	20%	2,00%
внутренняя отделка			
прочие конструкции			
отопление			
водоснабжение			
электроснабжение	2,00%	20%	0,40%
прочее			
	100,00%		10,55%

Таблица 28. Расчет стоимости строений на основе затратного подхода

Наименование здания / сооружения	Здание физкультурно-оздоровительного комплекса	Здание административно-хозяйственного назначения	Баня	Объект вспомогат. использования	Контрольно-пропускной пункт
Площадь, кв.м.	1555,6	719,9	147,1	7,5	4,1
Строительный объем, куб.м.	9072	2648	885	54	23
Материал стен	кирпич	кирпич	брус	кирпич	ж/б
Обоснование (наименование сборника)	УПСС Ко-Инвест "Жилые дома" в уровне цен на 01.01.2014 г., ж4.02.000.0024	УПСС Ко-Инвест "Жилые дома" в уровне цен на 01.01.2014 г., ж4.08.000.0181	УПСС Ко-Инвест "Жилые дома" в уровне цен на 01.01.2014 г., ж4.01.000.0002	УПСС Ко-Инвест "Жилые дома" в уровне цен на 01.01.2014 г., ж4.03.000.0074	УПСС Ко-Инвест "Жилые дома" в уровне цен на 01.01.2014 г., ж4.15.000.0252
Справочная единица измерения	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 куб.м	1 куб.м.
Стоимость справочной единицы измерения руб/ед.	18470 +10000*)	15 719	8 225	11 854	5 557
Корректировка на дату оценки	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
Стоимость нового строительства на дату оценки без учета предпринимательской прибыли руб.	50 156 620	12 900 363	1 209 898	88 905	127 811
Предпринимательская прибыль	14%	14%	14%	14%	14%
Стоимость нового строительства на дату оценки с учетом предпринимательской прибыли руб.	57 178 547	14 706 414	1 379 284	101 352	145 705
Физический износ	12,0%	11,0%	14,0%	11,0%	11,0%
Функциональное устаревание	0%	0%	0%	0%	0%
Внешнее устаревание	0%	0%	0%	0%	0%
Все виды износов и устареваний	12,0%	11,0%	14,0%	11,0%	11,0%
Стоимость замещения (округленно), руб.	50 317 000	13 089 000	1 186 000	90 000	130 000
Удельный показатель, руб./кв.м.	32 346	18 182	8 063	12 000	31 707
Уровень рыночных цен		Около 20 т.руб/кв.м.	8-11 т.руб./кв.м.	До 100 т.руб. за объект	
Источник информации		http://ro-stroj.ru/tehnologii-zagorodnogo-stroitelstva/stroitelstvo-garazha-pod-klyuch	http://brus-teh.ru/proyekty-ban-iz-brusa	http://www.realz-agdom.ru/katalog/besedki-malie-postroyki/ http://besedkido-miki.ru/katalog/besedki/	

*) ввиду того, что здание физкультурно-оздоровительного комплекса с выполненным качественным ремонтом, а аналог стоимости строительства - стандартная отделка, введена корректировка на отделку, и составляет 10 000 руб/кв.м.

Значения корректировки на состояние отделки помещений за 1 кв. м площади для Московского региона, руб.

Объект оценки/Объект аналог	Требует полного ремонта и отделки	Без Отделки	Стандарт	качественный ремонт
Требует полного ремонта и отделки	0	-7 000	-13 500	-25 000
Без отделки	7 000	0	-5 830	-17 500
Стандарт	13 500	5 830	0	-10 000
качественный ремонт	25 000	17 500	10 000	0

Более подробный расчет приведен в п.12.2.

13.2. Расчет рыночной стоимости газопровода затратным подходом.

На оценку выставлено сооружение - газопровод среднего давления 467,9 м.

Таблица 29. Расчет рыночной стоимости газопровода на основе затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Проектные работы руб.	21 549,96
2	Работы по прокладке газопровода руб.	97 599,44
3	Стоимость комплектующих газопровода руб.	55 044,55
	Рыночная стоимость руб.:	174 193,95
	Рыночная стоимость (округленно) руб.:	174 000

Для расчёта были взяты расценки МОСОБЛГАЗА по газификации (присоединение здания к магистральному газопроводу), для заявителей, подавших запрос на ТУ либо заявку о подключении после 01.03.2014, присоединение котельной (здания) к магистральному газопроводу среднего давления:

МОСОБЛГАЗ		Присоединение к газопроводу низкого давления		Присоединение к газопроводу среднего давления	
		Вариант 1 (с использованием отечественного производства)	Вариант 2 (с использованием газового оборудования импортного производства)	Вариант 1 (с использованием газового оборудования отечественного производства)	Вариант 2 (с использованием газового оборудования импортного производства)
Проектные работы (сметы № 1, № 2)		15 945,07		21 549,96	
Газовое оборудование отечественного производства: котел АDFB, газовая плита, счетчик G4 (с каналом GSM либо smart-картой) (в соответствии с прайс-листом на дату оплаты)		31 208,31	—	31 208,31	—
Газовое оборудование импортного производства: котел газовый, газовая плита, счетчик G4 (с каналом GSM либо smart-картой) (в соответствии с прайс-листом на дату оплаты)		—	56 482,14	—	56 482,14
Работы по прокладке газопровода ввода от границы участка собственника к жилому дому, монтажу внутреннего газопровода (локальные сметные расчеты № 3, № 4)	стоимость работ	80 226,43		97 599,44	
	стоимость комплектующих (в соответствии с прайс-листом на дату оплаты)	21 835,76		55 044,55	
ИТОГО стоимость газификации с учетом указанного в расчете оборудования		149 215,57	174 489,40	205 402,26	230 676,09

Примечания: 1. Итоговая стоимость газификации может варьироваться в зависимости от стоимости материалов, выбранного внутридомового газового оборудования и объемов работ в соответствии с утвержденным проектом.
2. 01.03.2014 вступили в силу Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 № 1314.

Рыночная стоимость газопровода среднего давления протяженностью 467,9 м составляет 174 000 рублей.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой оценки. Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца (цель оценки).
- Тип, качество и обширность исходной информации.
- Способность параметров учитывать конъюнктурные требования рынка (адекватность рынку).
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Оценщиком выбрана четырех бальная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

2 балла – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

3 балла – если данный метод совершенно удовлетворяет критериям данного фактора.

Присвоение оценок осуществлялось на основе сравнения влияния критериев каждого подхода на итоговый результат относительно друг друга.

Возможность отразить действительные намерения продавца

Сравнительный подход наиболее адекватно отражает реальные намерения продавца. Учитывая это, сравнительному подходу присвоено 3 балла, затратному – 3 балла.

Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ

В рамках сравнительного подхода анализировался большой массив информации по ценам предложений и цены реальных сделок.

Для затратного подхода информации по ценам предложений имеется в открытых источниках информации.

Таким образом, затратному подходу присвоен 3 балла, сравнительному 3 балла.

Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания

Сравнительный подход адекватно отражает колебания рынка, поскольку является отражением ожиданий продавцов и покупателей в текущей рыночной ситуации.

Затратный подход менее адекватно отражает колебания рынка, поскольку является отражением ожиданий продавцов и покупателей в будущей рыночной ситуации.

Учитывая это, затратному подходу было присвоен 1 балл, сравнительному 3 балла.

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, конструктивные особенности)

В рамках затратного подхода в большей степени учитываются технические характеристики объекта.

Учитывая это, затратному подходу было присвоено 3 балла, сравнительному 1 балл.

Информация, использованная при расчетах, общедоступна, а расчеты не содержат значительно искажающих предположений.

Как сравнительный подход, так и затратный, имеют свои недостатки и погрешность расчетов. Считаем, что оба подхода в равной степени отражают сложившийся уровень цен на оцениваемые объекты.

С учетом вышеизложенного, а также с учетом того, что при расчете каждого объекта был применен только один подход, согласование результатов не применялось.

При определении рыночной стоимости, в случае использования только одного подхода, вес используемому подходу присваивается равным 1 (100%).

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки представлена в таблице ниже

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая после округления составила:

Таблица 30. Итоговая таблица согласования результатов

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.		Рыночная стоимость, после согласования, руб.
		Сравнительный подход	Затратный подход	
Здание административно-хозяйственного назначения	719,9		13 089 000	13 089 000
Жилой дом.	287,9	12 759 000		12 759 000
Объект вспомогательного использования	7,5		90 000	90 000
Контрольно-пропускной пункт	4,1		130 000	130 000
Баня	147,1		1 186 000	1 186 000
Жилой дом	824,3	41 523 000		41 523 000
Жилой дом	2436,3	104 035 000		104 035 000
Здание физкультурно-оздоровительного комплекса	1555,6		50 317 000	50 317 000
Земельный участок с кадастровым номером 50:22:0030401:659	21363	64 875 000		64 875 000
Сооружение газопровод среднего давления 467,9 м			174 000	174 000
ИТОГО, руб				288 178 000

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Оценщик ООО «Норматив» произвел оценку рыночной стоимости прав на имущество.

Характеристики объектов оценки приведены в отчете № 610-10-16. Отдельные части отчета могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

На дату проведения оценки, 31 марта 2017 года, была определена рыночная и стоимость объектов оценки, с учетом округления составляет:

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
Здание административно-хозяйственного назначения	719,9	13 089 000
Жилой дом.	287,9	12 759 000
Объект вспомогательного использования	7,5	90 000
Контрольно-пропускной пункт	4,1	130 000
Баня	147,1	1 186 000
Жилой дом	824,3	41 523 000
Жилой дом	2436,3	104 035 000
Здание физкультурно-оздоровительного комплекса	1555,6	50 317 000
Земельный участок с кадастровым номером 50:22:0030401:659	21363	64 875 000
Сооружение газопровод среднего давления 467,9 м		174 000
ИТОГО, руб.		288 178 000

Оценщик, выполнивший работу:



Астафьева Эльвина Энверовна

16. Список использованной литературы.

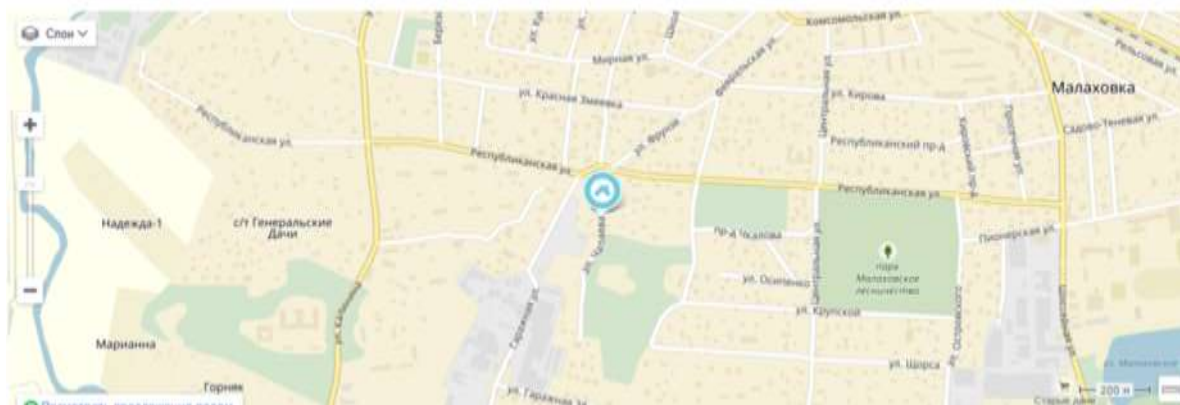
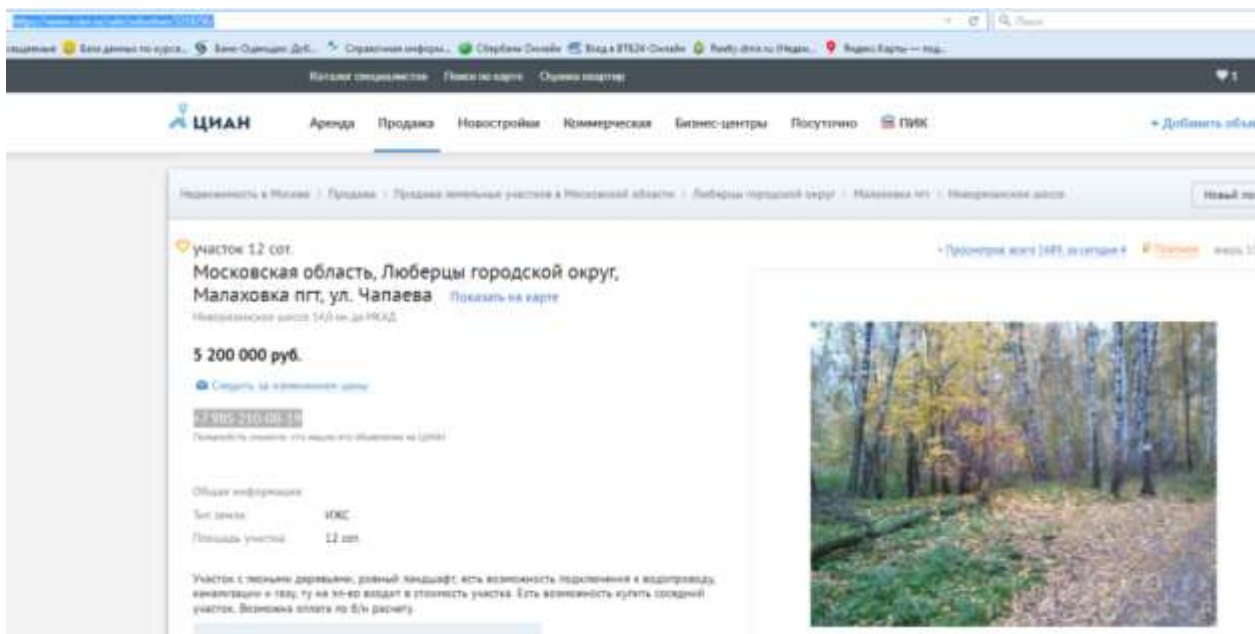
1. Федеральный Закон РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО №1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 299
5. Федеральный стандарт оценки №7 (ФСО №7), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611.
6. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. - 2-е издание. - М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. - 327 с., 999.
7. Болдырев, Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1997г.
8. Брейли Р., Майерс С., Принципы корпоративных финансов.
9. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. - М.: 1996. - 672 с. Тир. 15000.
10. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.
11. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб.: РОСТРОПРЕСС, 1997.
12. Елисеев В.М. Классификация видов стоимости. // Вопросы оценки №1, 1998, стр. 56-60.
13. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY.
14. Литвак Б.Г. Экспертные оценки и принятие решений. – М.: Патент, 1996
15. Методика оценки основных фондов на предприятиях АПК. - М.: НИИ агропром, 1999. - 111 с., 200.
16. Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688 с.
17. Научно-практический журнал «Московский оценщик».
18. Недвижимость в Москве и Московской области: Сборник нормативных актов. - М., 1993. - 288 с.
19. Организация оценки и налогообложение недвижимости. Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта. В 2-х томах. – М.: Издательство РОО, 1997.
20. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г.
21. Оценка объектов недвижимости под ред. В.В. Григорьева, Инфра-М Москва, 1997г.
22. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
23. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости № 28.
24. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб.; Технобалт, 1995г.
25. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
26. Технология работы с недвижимостью. Операции с объектами недвижимости (преимущественно в Москве) - ИД. Городская собственность, 1998-99. - 261 с., 5000.
27. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: «Дело Лтд», 1995. - 480 с.
28. Харисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: Мособлупрполиграфиздат, 1994 - 231 с.
29. Шарп., Александер, Бейли. Инвестиции. – М.: ИНФРА-М, 1997 г.
30. Экономика и управление недвижимостью: Учебник/ под ред. Градова П.Г. - М, 1999 - 567 с., 10000.

17. Приложения

17.1. Информация по объектам-аналогам.

Объекты сравнения – земельные участки

<https://www.cian.ru/sale/suburban/3219256/>



<https://www.cian.ru/sale/suburban/2730662/>

Московская область, Люберцы городской округ, Малаховка
ПТТ Показать на карте

4 000 000 руб.

+7 495 740-81-91 +7 905 233-08-19

Общая информация:
 Тип объекта: ДК
 Площадь участка: 13 сот.
 Тип: 4/7
 Планировка: 4/7

Участок с газонами, деревьями (березы) и плодово-ягодными насаждениями (яблони, груши, сливы) на территории, заросшей кустарниками.

ИД: 122744

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться

КАРТА: Показать основные объекты

<https://www.cian.ru/sale/suburban/149121648/>

участок 13 сот.
Московская область, Люберцы городской округ, Малаховка
пгт, ул. Малаховская Показать на карте

4 990 000 руб.

+7 913 452-04-24

Общая информация:
 Тип объекта: ДК
 Площадь участка: 13 сот.
 Тип: 4/7
 Планировка: 4/7
 Назначение: 4/7

ОТЛИЧНЫЙ вариант земельного участка в тихом зеленом месте. В не застроенной близости от Малаховского парка (не более 500 метров), ровный и подготовленный к строительству участок земли, участок под застройку. Получены все условия на 13 сот земли (подземный кабель, газ в доме, доступ к водопроводу, водосточная и канализация в не застроенной близости). Длинный вид на парк, зеленая зона, развитая инфраструктура. Удобное расположение в районе, доступность от станции Малаховка, развитая сеть дорог и качественная коммунальная инфраструктура делают жизнь комфортной.

Алексей Петров
 Демонстрация недвижимости
 +7 913 452-04-24

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться

КАРТА: Показать основные объекты

Объекты сравнения для оценки жилых домов площадью 287,9 кв.м. и 824,3 кв.м

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/155639809/>

Московская область, Раменский район, Верейское с/пос, С. Быково

12 600 000 руб.

+7 925 009 00 30, +7 925 889 89 30

Общая информация	
Категория объекта	д. Быково
Площадь дома	200,0 м²
Этажность	4 этаж
Площадь участка	9 сот.
История дома	каркасный
Коммуналь. услуги	3
Отопление	индивидуальное газовое
Сирена	9 домо.
Канализация/канализ.	4
Панель	нет
Тех.	нет
Котельная	нет
Вентиляция	нет
Система кондицион.	нет
Парковка/места	2014

Актуальная информация для вас, это может быть Быково и новый дом для семьи на участке, не упустите эту возможность!
 Новый дом с участком в С.Быково, рп. Раменский, Земля населенного пункта.
 Новый дом 200 м² выстроен из пеноблоков, утеплен, обшит вагонкой, фундамент железобетонный, крыша металлочерепица, окна 3-х камерные. Внутренними перегородками с отделкой.

2 этаж, дом 200,0 м²

12 600 000 руб.

Сергей Шварц

Позвоните специалисту

Общая информация	
Категория объекта	д. Быково
Площадь дома	200,0 м²
Этажность	4 этаж
Площадь участка	9 сот.
История дома	каркасный
Коммуналь. услуги	3
Отопление	индивидуальное газовое
Сирена	9 домо.
Канализация/канализ.	4
Панель	нет
Тех.	нет
Котельная	нет
Вентиляция	нет
Система кондицион.	нет
Парковка/места	2014

Актуальная информация для вас, это может быть Быково и новый дом для семьи на участке, не упустите эту возможность!
 Новый дом с участком в С.Быково, рп. Раменский, Земля населенного пункта.
 Новый дом 200 м² выстроен из пеноблоков, утеплен, обшит вагонкой, фундамент железобетонный, крыша металлочерепица, окна 3-х камерные. Внутренними перегородками с отделкой.
 1 этаж: холл, прихожая 18 м², кухня 10 м², душевая 3 м², ванная комната 3 м², спальня, зал 10 м², веранда, терраса напольн. Асб. в толщ 1 м².
 2 этаж: три жилых комнаты (10, 11 м², 10 м² с дровяной печью 5 м², спальня 10 м², 7 м²).
 Мансарда 10 м² отделана под вагонку вагонка.
 Крыша 3-х камерная металлочерепица, утеплен фундамент. Забор из профлиста с козырьком.
 Дом 4 этажная постройка в центре старинного села Быково на окраине села, в лесу недалеко от дачной зоны, действующая железная дорога, теплотрасса Быково-Ивановское в непосредственной близости от Раменского, метро станция метро при Раменском деловой квартал Западное II. Очень развитая инфраструктура с магазинами, медицинскими учреждениями и парками. Внутренние перегородки из гипсокартона, до отделаны объектами: санузлы, ванная с плиткой, прихожая с кафелем.
 Один из лучших вариантов для покупки на окраине. Звоните.

Сергей Шварц: +7 925 009 00 30, +7 925 889 89 30

2 этаж, дом 200,0 м² 12 600 000 руб.

Сергей Шуров (ин.)
+7 925 009 80 20, +7 925 899 80 38

Добавить в избранное Комментарий Показать на карте

Экспорт Поделиться

КАРТА

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/154273685/>

Московская область, Раменский район, Кратово пгт, ул. Карпинского

Выходец, 23 км. от Москвы
Жулебино, 35 км. от Москвы
Котельники, 35 км. от Москвы

Городской адрес 230 км. до МКАД
Населенный пункт 132 км. до МКАД

11 400 000 руб.

Смотреть за изменениями цены

+7 926 226 09 44

Общая информация:

Площадь дома:	165,0 м ²
Тип здания:	ИЖС
Площадь участка:	6 сот.
Назначение дома:	индивидуальный
Количество этажей:	2
Отопление:	центральное газовое
Состояние:	в доме
Количество спален:	4
Охрана:	есть
Газ:	есть
Интернет:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть
Год постройки:	2016

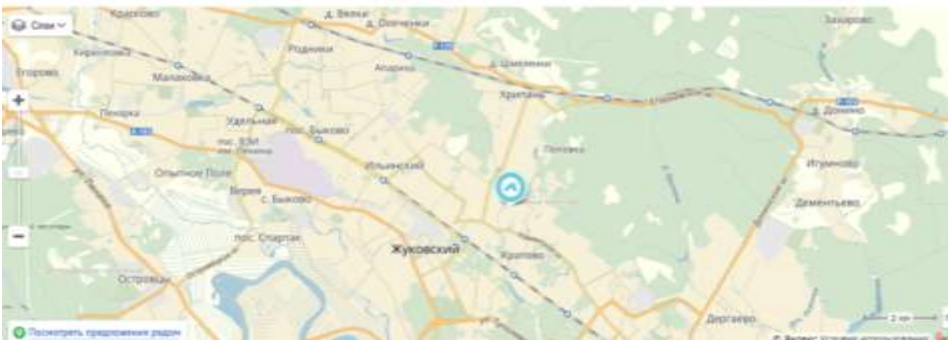
2 этаж, дом 165,0 м² 11 400 000 руб. Елена Андреева

Объект На карте

Интернет:	есть
Телефон:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть
Год постройки:	2016

Собственник! Срочно! Торг реальному покупателю! Продаю НОВЫЙ, очень уютный современный коттедж „ЛОД КЛЮЧ“, (звезды) и живите, полностью готовы к проживанию для ПМЖ, ИЖС в старом районе п. КРАТОВО, на левой Раменской стороне (выход налево по ходу из Москвы) в тихом, элитном, КРАСИВОМ и обжитом месте: вдали от пыли и шума! Коттедж 165 м², 2 этаж + подвал 14 м², построен на армированном, монолитном, ленточном фундаменте, перекрытия: массивит, стены-блочки, утеплены, оштукатурены, фасад: декоративная штукатурка (дом 2016 год постройки) ОЧЕНЬ УДОБНАЯ и функциональная планировка: 1 этаж: большой холл, большой с/у, кухня-столовая 31 м², гостиная спальня 14 м², бойлерная, 2 уг. холл, большой с/у, 3 спальни (от 13 м² до 16 м²). ПОЛЫ с ПОДОГРЕВОМ в холлах, с/у и на кухне! В стоимость входит спальня сантехника (уже стоит на фото еще не было) газон, дорожки, навес для авто. Перед входом в дом небольшая, уютная терраса-патио! ВСЕ коммуникации в доме, функционируют: МАГИСТРАЛЬНЫЙ газ (отопление от АОГВ), скважина, септик, электричество 15 кВт, заведен ИНТЕРНЕТ! Лесной уч-к в сот. с ВЕКОВЫМИ соснами, высокой, сухой, светлый, огорожен новым забором. Дом ИДЕАЛЬНО подходит для ПМЖ, ИЖС, уч-к с правом прописки: земли населенных пунктов и ОУДАБА на великолепной природе! Рядом грибы и ягоды, богатый белом! Соседний сосед живет постоянно, круглогодичный удобный подъезд к уч-ку. До жд станции „Отдых“, 15 мин. пешком, рядом школа! В пос. Кратово отлично развита инфраструктура! Также РЯДОМ вся городская инфраструктура г. Жуковский и с. Раменское. Недалеко озеро, лес. До метро „Выхино“, 25 мин. на электричке, или на автобусе/маршрутке. Продаю и показывает СОВЕСТНИК! ТОРГ на месте, ПРИ ПРОСМОТРЕ! Звоните! Не ждите когда Вам ответят, что этот отличный дом продан! ПОСРЕДНИКАМ И АГЕНТАМ РЕАЛЬНО НЕ ЗВОНИТЬ!

Показать телефон



<https://www.cian.ru/sale/suburban/157069394/>

5 этаж, дом 350,0 м²
Московская область, Люберецкая городская округ, Малаховка п/п Показать на карте
 Метро: 10 мин. на метро
 Район: 30 мин. на машине
 Новостройка: участок 11,2 кв. м, до ИЖС
 Апартаменты: участок 10,7 кв. м, до ИЖС

23 890 000 руб.

Связаться за комментарием (звонок)
 +7 985 275 77 88
 Показать фото, описание, все объекты по объектам по адресу

Ищите информацию:

Площадь дома:	110,0 м ²
Тип жилья:	ИЖС
Площадь участка:	16 кв. м
Материал дома:	каменный
Количество этажей:	1
Отопление:	центральное газоснабжение
Состояние:	в доме
Количество комнат:	3
Лифт:	40%
Канализация:	40%
Водоснабжение:	40%
Электричество:	40%
Средняя цена:	2000

ЦЕНА: 122300

3 этаж, дом 330,0 м² **23 890 000 руб.** Вероника Осенникова
 Показать телефон

Объекты На карте

Продается кирпичный дом "под ключ" в тихом городском типе Московской. Престижное старинное место. Вокруг много деревьев. Участок большой, ухоженный. Площадка для парковки 4 автомобильной парковочных мест с навесом для двух машин. Участок огорожен добротным забором на фундаменте, установлены металлические ворота. Дом полностью готов к проживанию. Все коммуникации обустроены. Возможно обустроить сауну и зону отдыха в загородном стиле. Современная сантехника. Такие места сложно, сложно, нагнаны в нашей действительности. Все документы готовы и齐全, ипотека возможна.

Вероника Осенникова
 +7 985 275 77 88
 Показать фото, описание, все объекты по объектам по адресу

Связаться за комментарием

Добавить в избранное Комментарий Показать фото
 Звонить Подписаться

КАРТА Панорамы ПОЛОЖЕНИЕ РИДОН

Объекты сравнения для оценки жилого дома площадью 2436,3 кв.м.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/138256087/>

3 этаж дом 1000,0 м²
 Московская область, Люберцы городской округ,
 Малаховка пгт, Подмосковный мкр, 7А [Показать на карте](#)
 Котельники, 15 мин. на машине
 Рязанские шоссе 10,0 км. до МКАД

48 500 000 руб.
 Следить за изменением цены

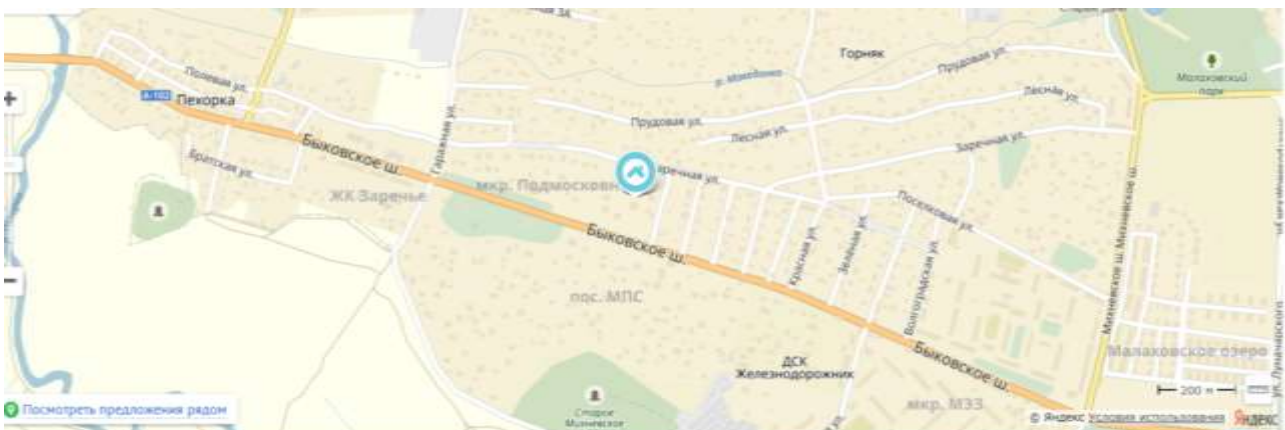
+7 926 084-32-06 , +7 499 192-31-51
 Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН!

Общая информация

Площадь дома:	1000,0 м²
Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	15 сот.
Материал дома:	кирпичный
Количество этажей:	3
Отопление:	центральное газовое
Санузел:	в доме
Баня:	есть
Бассейн:	есть
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

ВНИМАНИЕ! Эксклюзивное право продажи!

Вашему вниманию предлагается земельный участок с жилым домом. Московская обл., пгт Малаховка, мкрн. Подмосковный. Удобная транспортная доступность от Котельников - 15мин, от Выхино - 30мин. Территория участка огорожена кирпичным забором с воротами, на территории участка ваглер, артезианская скважина. Земельный участок 15 соток, назначение ИЖС, земли поселений, дкп 2000 года, один совершеннолетний собственник, кирпичный жилой дом 1 000 кв. м. (незавершенное строительство - вся разрешительная документация оформлена, осталось только зарегистрировать в Росреестре), дом в два этажа и имеется мансардное помещение в котором выведена проводка, на мансарде есть санузел, подсобная комната которая отапливается. На первом этаже, в отдельном помещении расположен бассейн-только чаша, полы в бассейне теплые, в этом же помещении есть помещение для душа, бани и санузел, комната для отдыха. Подвальное помещение без теплых полов, имеются несколько помещений для разных целей, в т.ч котельная с большим котлом, который в данный момент не функционирует, в котельной имеется отдельный вход, в целях пожарной безопасности. В доме все черновые работы завершены, потолки выполнены с использованием качественных материалов, с применением лепнины ручной работы. Бассейн капитального строительства с отдельным входом рассчитан на 2 дорожки по 25 м - соединен с домом, оборудован всеми необходимыми технологиями, душевой. Санузлы на каждом этаже. Инженерное обеспечение: водоснабжение, канализация- поселковые сети (центральные), теплоснабжение - АГВ (центральный газ).



<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/149336276/>

Московская область, Дмитровский район, с/поселок, д. Жуковское, д. 2/1. Показать на карте

75 000 000 руб.

+7 000 719-25-25, +7 495 925-66-03

Общая информация:

Площадь земли:	14000 м²
Этажей:	3/4/2
Площадь участка:	28 сот.
Наличие сада:	нет
Возможность сдачи:	нет
Состояние:	4/5%
Кухня:	4/5%
Спальни:	4/5%
Ванная:	4/5%
Санузел:	4/5%
Котельная:	4/5%
Возможность:	4/5%
Уютность:	4/5%

Застроенный участок площадью 14000 кв. м (3400 кв. м) расположен на территории коттеджного поселка. Участок расположен на территории коттеджного поселка. Участок расположен на территории коттеджного поселка.



<https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/150585583/>

Московская область, Балашихинский район, Балашиха городская округа, Балашиха район, Салтыковская мкр., Алтекарская ул. Показать на карте

50 000 000 руб.

+7 910 643-93-81

Общая информация:

Площадь земли:	20000 м²
Этажей:	3/4/2
Площадь участка:	30 сот.
Наличие сада:	нет
Возможность сдачи:	нет
Состояние:	4/5%
Кухня:	4/5%
Спальни:	4/5%
Ванная:	4/5%
Санузел:	4/5%
Котельная:	4/5%
Возможность:	4/5%
Уютность:	4/5%

Предлагается к продаже участок площадью 20000 кв. м, расположенный на земельном участке общей площадью 30 сот. Участок правильной формы, с отличным дренажем, в собственности. Участок расположен в тихом спальный районе загородной инфраструктуры, недалеко от МКАД. Участок расположен на территории коттеджного поселка. Участок расположен на территории коттеджного поселка.

Аналоги стоимости строительства сборника УПСС Ко-Инвест, примененные в затратном подходе

БАСЕЙНЫ ЗАКРЫТЫЕ						КС-3
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Бетон / облицовка фаянсовыми плитками						
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сварная железобетонная						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛЫХ	
ЖА.02.000.0010		1000	Бетон	руб на 1 м³		51 896
ЖА.02.000.0020		1000	Бетон	руб на 1 м³		37 490
ЖА.02.000.0021		1000	Бетон	руб на 1 м³		28 441
ЖА.02.000.0022		1000	Бетон	руб на 1 м³		22 901
ЖА.02.000.0023		1000	Бетон	руб на 1 м³		19 946
ЖА.02.000.0024		1000	Бетон	руб на 1 м³		18 283
ЖА.02.000.0025		1000	Бетон	руб на 1 м³		17 914
ЖА.02.000.0026		1000	Бетон	руб на 1 м³		17 729
ЖА.02.000.0027		1000	Бетон	руб на 1 м³		17 545
ЖА.02.000.0028		1000	Бетон	руб на 1 м³		17 175

ГАРАЖИ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИЕ						КС-1
ОПИСАНИЕ:						
Количество этажей: 1						
Количество машинных мест: 3						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛЫХ	
ЖА.08.000.0180			Бетон	руб на 1 м³		18 787
ЖА.08.000.0181			Бетон	руб на 1 м³		15 719
ЖА.08.000.0182			Бетон	руб на 1 м³		13 419
ЖА.08.000.0183			Бетон	руб на 1 м³		13 419

БАНИ						КС-7
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные						
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные						
КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбестоцементные листы						
ПРОЕМЫ — Окна — двойные переплеты створные / глухие / массивная ращетка. Двери — приточные в напольном / каркас						
ОСТАЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПРИНИМАТЬ СОГЛАСНО КЛАССИФИКАТОРУ КАЧЕСТВА ЗДАНИЙ КО-ИНВЕСТ, ДОПУСТИМЫЕ ДЛЯ ДАННОГО КЛАССА КАЧЕСТВА.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛЫХ	
ЖА.01.000.0902	до 100		Бетон	руб на 1 м³		8 255
ЖА.01.000.0903	до 100		Бетон	руб на 1 м³		6 985
ЖА.01.000.0904	до 100		Бетон	руб на 1 м³		6 130

БЕСЕДКИ

БЕСЕДКИ						КС-13
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
ФУНДАМЕНТЫ — Деревянные						
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные						
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные / масляная окраска						
КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбестоцементные листы						
ПРОЕМЫ — Двери — двойные переплеты створные / глухие / массивная ращетка. Двери — приточные в напольном / каркас						
ОСТАЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПРИНИМАТЬ СОГЛАСНО КЛАССИФИКАТОРУ КАЧЕСТВА ЗДАНИЙ КО-ИНВЕСТ, ДОПУСТИМЫЕ ДЛЯ ДАННОГО КЛАССА КАЧЕСТВА.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛЫХ	
ЖА.03.000.0074			Бетон	руб на 1 м³		11 854
ЖА.03.000.0075			Бетон	руб на 1 м³		7 832

КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ И ТАКЕЛАЖНЫЕ ПРИ ГАРАЖАХ (ПРОХОДНЫЕ / КПП)						КС-1
ОПИСАНИЕ:						
Количество этажей: 1						
Далее — одноэтажные, одноэтажные						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные						
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Каркасные						
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕКРЫТИЯ — Бетонные						
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сварная железобетонная						
КРОВЛЯ — Двухслойная						
ОСТАЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПРИНИМАТЬ СОГЛАСНО КЛАССИФИКАТОРУ КАЧЕСТВА ЗДАНИЙ КО-ИНВЕСТ, ДОПУСТИМЫЕ ДЛЯ ДАННОГО КЛАССА КАЧЕСТВА.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛЫХ	
ЖА.15.000.0251			Бетон	руб на 1 м³		5 557
ЖА.15.000.0252			Бетон	руб на 1 м³		4 977

17.2. Копии документов предоставленных Заказчиком.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 28.06.2016

№ 00-00-4001/5065/2016-7188

На основании запроса от 24.06.2016, поступившего на рассмотрение 24.06.2016, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОРСТ", ИНН: 7720284856, ОГРН: 1047720020479, дата гос.регистрации: 15.09.2004; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ш ДМИТРОВСКОЕ, д 25, стр 1 принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

5.	5.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:22:0030401:2871
		наименование объекта:	Сооружение - газопровод среднего давления
		назначение объекта:	газоснабжение
		площадь объекта:	467, 90 м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Малаховка, Красковский обрыв, к дому № 7
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	21.09.2012

		номер государственной регистрации:	50-50-22/084/2012-444
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.05.2012 №RU50513105:55-001/2012-ЛО; Постановление Администрации городского поселения Малаховка Московской области от 28.05.2012 №1-2/481ПГ
	5.3.	Ограничение (обременение) права:	

	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, под дачное строительство
	площадь объекта:	21 363 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, пос.Малаховка, Красковский обрыв, д.7
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	23.10.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-22/076/2010-392
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 12.02.2007; Решение Общества с ограниченной ответственностью "КОРСТ" от 15.09.2010; Решение Участника Общества с ограниченной ответственностью "КОРСТ" от 15.09.2010 №5; Договор купли-продажи земельного участка и дачи от 21.06.2007; Договор купли-продажи земельного участка и дачи от 08.06.2007; Договор купли-продажи земельного участка и дачи от

		12.04.2007; Договор купли-продажи земельного участка и дачи от 12.04.2007; Договор купли-продажи земельного участка и дачи от 12.02.2007; Договор купли-продажи земельного участка и дачи от 12.02.2007
8.3.	Ограничение (обременение) права:	
8.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-22/099/2014-436
8.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрещение
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/014/2015-2761/1
8.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Люберецкий район, пос.Малаховка, Красковский обрыв, д.7, кад.№ 50:22:0030401:659, Земельный участок, категория земель: земли

17.3. Копии документов на осуществление оценочной деятельности.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» февраля 2015г.
Дата выдачи свидетельства

№620
Номер свидетельства

Специалист-оценщик

АСТАФЬЕВА ЭЛЬВИНА ЭНВЕРОВНА

Республика Крым, р-он Сакский, с. Ивановка
Паспорт 39 14 №363295 выдан Федеральной Миграционной Службой 17.06.2014г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д/я 112, тел. (343) 389-87-38*



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 «Центральное Страховое Общество»

141106, Московская область, г. Мытищи, Шарлотинский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@pk-co.ru, www.pk-co.ru
 ИНН 7701249655 ОГРН 3025060711144 Единый ЦБ РФ ОГРН 3317, ОГРН 3317, ОГРН 3357

У 0024018

ПОЛИС	
страхования ответственности оценщика	
№660 18	ОО-0024018/17
Дата выдачи	«06» апреля 2017г.
Место выдачи	г. Екатеринбург
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «06» апреля 2017г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»).</p>	
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)
СТРАХОВАТЕЛЬ	Астафьева Эльвина Энверовна
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки (всего) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
По договору в целом	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
По одному страховому случаю	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА	Отсутствует
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3 000,00 (Три тысячи) рублей 00 копеек
Порядок уплаты страховой премии	В рассрочку, в следующем порядке: 1 страховой взнос в размере 1 500,00 (Одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек подлежит уплате на расчетный счет Страховщика не позднее 07.04.2017г. 2 страховой взнос в размере 1 500,00 (Одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек подлежит уплате на расчетный счет Страховщика не позднее 07.04.2018г.
Страховая премия поступила	«06» апреля 2017г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с «07» апреля 2017г. по «06» апреля 2019г.
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «06» апреля 2017 г.
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p>	
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» Заместитель генерального директора - Директор Екатеринбургского филиала О.Ю. Гилева МП Договор №2017-01/01-33 от «01» января 2017 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ Астафьева Эльвина Энверовна Э.Э. Астафьева

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170E0B40R2646

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Норматив».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 119296, г. Москва, ул. Молодежная, д. 6.	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
110 000 000 руб. 00 коп. (Сто десять миллионов рублей 00 копеек)	55 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,05 % от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «22» июня 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «16» июня 2017 г. по «15» июня 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

Северо-Восточное городское отделение (г. Москва): 121552, г. Москва, ул. Островная, дом 4

От имени Страховщика:


 /Э.А. Муралин/
 М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «14» июня 2017 г.