



ГРАНД ИСТЕЙТ
Агентство независимых экспертиз

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА
с 2003 года

8 (800) 707-70-25
www.grand-ocenka.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА №2022.04-066 ОТ 01.07.2022г.

Дата начала проведения экспертизы: 05.04.2022г.

Дата окончания проведения экспертизы: 01.07.2022г.

*Место проведения экспертизы: Самарская область, г. Самара,
ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф.505*

*Основание для проведения экспертизы: Определение Судьи Арбитражно-
го суда Московской области Ремизовой О.Н. по Делу №А41-71885/18 от
17.02.2022г.*

Исполнитель: ООО «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт»

Самара 2022

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Мне, эксперту ООО «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт», Ерпаловой Анне Александровне, в связи с поручением провести судебную экспертизу в соответствии с Определением Судьи Арбитражного суда Московской области Ремизовой О.Н. по Делу №А41-71885/18 от 17.02.2022г., генеральным директором ООО «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт» Ульяниным Алексеем Викторовичем разъяснены права и обязанности, предусмотренные ст. 55 АПК РФ, ст. 15-16 ФЗ-135 «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст.307 УК РФ предупреждена.

05.04.2022г.

Эксперт _____ /Ерпалова А.А/

СОДЕРЖАНИЕ

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	4
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ.....	6
ВЫВОДЫ	89
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	90

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Основанием для подготовки настоящего Заключение является Определение Судьи Арбитражного суда Московской области Ремизовой О.Н. по Делу №А41-71885/18 от 17.02.2022г. Основная информация о виде экспертизы и лицах, подготовивших заключение, представлена в Таблице 1.

Таблица 1

Вид проводимой экспертизы	Судебно-оценочная ¹ Первичная
Объект исследования	1. Земельный участок площадью 657 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства уч. 89, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, дом 14/1, с кадастровым номером 50:20:0010102:211; 2. Земельный участок площадью 2059 кв.м., для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский, Рублевская, деревня Маякино, ЗАО «Береста», с кадастровым номером: 50:20:0010102:260; 3. Земельный участок площадью 1500 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства уч. 88, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, уч. 14/2, с кадастровым номером 50:20:0010102:210; 4. Земельный участок площадью 600 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства, ½ доли, расположенный по адресу: Самарская обл., Волжский р-н, с/о Рождественский, с.Рождествено, ул.Песочная, д.2а, с кадастровым номером 63:17:0206029:570; 5. Жилой дом площадью 607,6 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, дом 14, с кадастровым номером 50:20:00101011:280; 6. Жилое помещение площадью 48,7 кв.м. ½ доли, расположенное по адресу: г.Самара, ул.Молодогвардейская, д.225, кв.258, с кадастровым номером 63:01:0605002:373.
Место проведения экспертизы	Самарская область, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф.505
Дата начала проведения экспертизы	05.04.2022г.
Дата окончания проведения экспертизы	01.07.2022г.
Сведения о лице, назначившем экспертизу	Судья Арбитражного суда Московской области Ремизова О.Н.
Сведения об экспертном учреждении	ООО «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт», место нахождения - Самарская область, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф.505, контактные данные - тел. 8 (846) 212-99-88, e-mail: grand-ocenka@mail.ru, http://www.grand-ocenka.ru. ОГРН 1146315007167 от 08.12.2014 г., ИНН:6315661622, КПП 631501001, р/с 40702810754400030358, к/с 30101810200000000607 БИК 043601607 в филиале Поволжский банк ПАО Сбербанк г. Самара Член Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» (СНЭО «Сумма мнений»). Свидетельство о членстве №07 от 26.06.2013г. Полис №922/1924433374 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» от 18 марта 2021г., на период с 12.07.2021г. по 11.07.2022г., страховая сумма 500 000 000 руб.
Сведения об эксперте, проводящем экспертное исследование, его специальных знаниях и опыте работы	Ерпалова Анна Александровна, Оценщик, судебный эксперт; Высшее образование - ГОУ ВПО «Самарский государственный архитектурно-строительный университет», номер диплома № ВСГ 5294094, дата выдачи 30.06.2010 г., ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР по специальности "Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)";

¹ Ст. 9 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

	Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»). Дата выдачи свидетельства: 18 июня 2014г. № 491; Член Экспертного совета НП СРО «СВОД» Протокол №1/2019 от 28.01.2019. Квалификационный аттестат оценочной деятельности № 019209-3 от 17.05.2021г. по направлению «Оценка бизнеса». Квалификационный аттестат оценочной деятельности № 019376-2 от 17.05.2021г. по направлению «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат оценочной деятельности № 019075-1 от 17.05.2021г. по направлению «Оценка недвижимости». Член Ассоциации саморегулируемой организации судебных экспертов «Сумма мнений», реестровый номер 292, дата выдачи 21.03.2022г. Полис №922/1985083766 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» 28.06.2021 г., выдан на период с 11.07.2021 г. по 10.07.2022 г. Страховая сумма 50 000 000 руб. Стаж работы – с 2012г.
--	--

В соответствии с Определением Судьи Арбитражного суда Московской области Ремизовой О.Н. по Делу №А41-71885/18 от 17.02.2022г, эксперту на разрешение поставлен следующий вопрос:

Вопрос 1: Какова рыночная стоимость следующих объектов недвижимого имущества на дату проведения экспертизы?

1. Земельный участок площадью 657 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства уч. 89, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, дом 14/1, с кадастровым номером 50:20:0010102:211;
2. Земельный участок площадью 2059 кв.м., для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский, Рублевская, деревня Маякино, ЗАО «Береста», с кадастровым номером: 50:20:0010102:260;
3. Земельный участок площадью 1500 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства уч. 88, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, уч. 14/2, с кадастровым номером 50:20:0010102:210;
4. Земельный участок площадью 600 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства, ½ доли, расположенный по адресу: Самарская обл., Волжский р-н, с/о Рождественский, с.Рождествено, ул.Песочная, д.2а, с кадастровым номером 63:17:0206029:570;
5. Жилой дом площадью 607,6 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, дом 14, с кадастровым номером 50:20:00101011:280;
6. Жилое помещение площадью 48,7 кв.м. ½ доли, расположенное по адресу: г.Самара, ул.Молодогвардейская, д.225, кв.258, с кадастровым номером 63:01:0605002:373.

Для ответа на поставленный вопрос в распоряжение эксперта предоставлены следующие материалы:

1. Определение Судьи Арбитражного суда Московской области Ремизовой О.Н. по Делу №А41-71885/18 от 17.02.2022г.
2. Определение Судьи Арбитражного суда Московской области Ремизовой О.Н. по Делу №А41-71885/18 от 29.03.2022г.
3. Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2027 от 21.10.2020г.
4. Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2026 от 21.10.2020г.
5. Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2032 от 21.10.2020г.
6. Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2021 от 21.10.2020г.
7. Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2019 от 21.10.2020г.
8. Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2016 от 21.10.2020г.
9. Документы на коммуникации жилого дома.
10. Компакт-диск с фотографиями оцениваемых объектов.

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Согласно ст. 86 АПК РФ в заключении эксперта или комиссии экспертов должны быть отражены:

- 1) время и место проведения судебной экспертизы;
- 2) основания для проведения судебной экспертизы;
- 3) сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено проведение судебной экспертизы;
- 4) записи о предупреждении эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения;
- 5) вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов;
- 6) объекты исследований и материалы дела, предоставленные эксперту для проведения судебной экспертизы;
- 7) содержание и результаты исследований с указанием примененных методов;
- 8) оценка результатов исследований, выводы по поставленным вопросам и их обоснование;
- 9) иные сведения в соответствии с федеральным законом.

С целью соблюдения принципов объективности, всесторонности и полноты исследования далее дано понятие основных используемых в заключении терминов, описана суть существующих методов и методик, способных решить задачи в соответствии с поставленными вопросами.

Эксперт – в целях настоящего заключения - должность, которую занимает специалист в экспертной организации.

Метод экспертизы (экспертного исследования) – система логических и (или) инструментальных операций (способов, приемов) получения данных для решения вопроса, поставленного перед специалистом. Операции, образующие метод, представляют собой практическое применение знаний закономерностей объективной действительности для получения новых знаний о ней.

Методика экспертизы (экспертного исследования) – совокупность методов, приемов и технических средств, применяемых в определенной последовательности при изучении объектов экспертизы для установления фактов, относящихся к предмету определенного рода, вида и подвида экспертизы².

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (ст. 3 № 135-ФЗ).

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (ст. 5 № 135-ФЗ, ФСО № 1 п. 3).

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО № 1 п. 4).

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (ФСО № 1 п. 5).

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость, определяемая путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1 п. 6).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ст. 10 № 135-ФЗ, ФСО № 1 п. 8).

Объект-аналог (аналог объекта оценки) – объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1 п. 14).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. (ФСО № 1 п. 9).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО № 1 п. 12).

² Корухов Ю.Г. Словарь основных терминов судебных экспертиз. – М.: Издательский центр «СУДЕКС», 2012 г., с. 49-50

Понятие **рыночной стоимости** установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 3).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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.

Нормативные и справочные материалы, используемые в процессе экспертизы:

- Конституция РФ;
- Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации;
- Уголовный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями);
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Приказ Министерства юстиции Российской Федерации (Минюст России) от 27 декабря 2012 г. №237 «Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России, и Перечня экспертных специальностей, по которым представляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России»
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.
- Аверьянова Т.В. Судебная экспертиза. Курс общей теории - М.: Норма, 2006. - 480 с.;
- Зинин А.М., Майлис Н.П. Судебная экспертиза. Учебник - М.: Право и закон, 2002. – 320 с.;
- Корухов Ю.Г. Словарь основных терминов судебных экспертиз. – М.: Издательский центр «СУДЕКС», 2012 г. – 120 с.;
- Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе 2-е издание, переработанное и дополненное. - М.: Норма, 2008. – 688 с.;
- Судебная экспертиза: типичные ошибки. /Под ред. д.ю.н., проф. Россинской Е.Р. – М.: Проспект, 2012. – 544 с.;
- Чава И.И. профессор НП «Палата судебных экспертов», кандидат юридических наук, доцент. Судебная автотехническая экспертиза: Учебно-методическое пособие для экспертов, судей, следователей, дознавателей, и адвокатов / Чава И.И. – Москва.: НП «Судэкс», 2014. – 312 стр.;
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: МКС, 2007;
- Федотова М.А. Основы оценки стоимости имущества: учебник, издательство: КноРус, 2011;
- Косорукова И.В. Оценочная стоимость имущества: учебное пособие, издательство: Синергия, 2012;
- Дамодаран А. Инвестиционная оценка. М.: 2004;

³ Данные Федеральный Закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральные стандарты оценки распространяются на деятельность непосредственно специалистов Оценщиков и не являются обязательными к применению судебными Экспертами в рамках проведения оценочных экспертиз.

Как субъект гражданских правоотношений Эксперт в рамках проведения оценочной экспертизы по установлению рыночной стоимости придерживается требований Федерального Закона и Федеральных стандартов оценки в части методологии.

- Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
- Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.
- Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. - информация о ценообразующих факторах для объектов недвижимости.
- Методические рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р.
- Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. д-ра экон. наук. проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – информация о ценообразующих факторах для земельных участков.
- Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости» СПб.:Издательство «МКС», 2003
- Справочник оценщика недвижимости - 2020. Жилые дома / под ред. Л.А.Лейфера - Нижний Новгород, 2020, 274 с.
- Справочник оценщика недвижимости. Квартиры / под ред. Л.А. Лейфера - издание 4-е, актуализированное и расширенное - Нижний Новгород, 2020, 328 с.
- Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2/ Научное руководство изданием, общее редактирование: Л.А.Лейфер. – Нижний Новгород, 2020 г.
- Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1/ Научное руководство изданием, общее редактирование: Л.А.Лейфер. – Нижний Новгород, 2020 г.
- Исследование рынка земельных участков Самарской области под жилищное строительство и садоводство. 1 квартал 2022г., подготовленное Территориальным агентством оценки 443080, г.Самара, ул. Революционная, д. 70, литера 1, 3-й этаж сайт: www.taosamara.ru тел. (факс) 276-68-61
- Исследование рынка жилья г.Самара 1 квартал 2022г., подготовленное Территориальным агентством оценки 443080, г.Самара, ул. Революционная, д. 70, литера 1, 3-й этаж сайт: www.taosamara.ru тел. (факс) 276-68-61
- Исследование рынка загородной недвижимости Московской области Компании Knight Frank - <https://kf.expert/publish>

ИССЛЕДОВАНИЕ ПО ВОПРОСУ

В соответствии с Определением Судьи Арбитражного суда Самарской области Шлиньковой Е.В. от 24.12.2020г. по административному делу №А55-20053/2020, эксперту на разрешение поставлен следующий вопрос:

Вопрос 1: Какова рыночная стоимость следующих объектов недвижимого имущества на дату проведения экспертизы?

1. Земельный участок площадью 657 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства уч. 89, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, дом 14/1, с кадастровым номером 50:20:0010102:211;
2. Земельный участок площадью 2059 кв.м., для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский, Рублевская, деревня Маякино, ЗАО «Береста», с кадастровым номером: 50:20:0010102:260;
3. Земельный участок площадью 1500 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства уч. 88, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, уч. 14/2, с кадастровым номером 50:20:0010102:210;
4. Земельный участок площадью 600 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства, ½ доли, расположенный по адресу: Самарская обл., Волжский р-н, с/о Рождественский, с.Рождествено, ул.Песочная, д.2а, с кадастровым номером 63:17:0206029:570;
5. Жилой дом площадью 607,6 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, дом 14, с кадастровым номером 50:20:0010101:280;
6. Жилое помещение площадью 48,7 кв.м. ½ доли, расположенное по адресу: г.Самара, ул.Молодогвардейская, д.225, кв.258, с кадастровым номером 63:01:0605002:373.

Для ответа на поставленный экспертом использовались следующие предоставленные материалы:

1. Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2027 от 21.10.2020г.
2. Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2026 от 21.10.2020г.
3. Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2032 от 21.10.2020г.
4. Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2021 от 21.10.2020г.
5. Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2019 от 21.10.2020г.
6. Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2016 от 21.10.2020г.
7. Компакт-диск с фотографиями оцениваемых объектов.

Проведение осмотра объектов экспертизы

Согласно п.5 ФСО №7, при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осматривен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

Экспертом у суда были запрошены контакты сторон для их оповещения по вопросу осмотра.

Представитель ответчика Мягков Иван Александрович (тел. 8-905-560-31-79) согласовал возможность проведения осмотра объекта экспертизы №6 21.06.2022г. в 10-00. Экспертом был проведен осмотр данного объекта. Фотоматериалы представлены ниже.

По осмотру объекта экспертизы №4: представитель ответчика, не располагал информацией о точном местонахождении данного объекта, поэтому показать объект не смог. Эксперт самостоятельно осмотрел данный объект 24.06.2022г. Объект не имеет координат границ на Публичной кадастровой карте, таким образом, при проведении осмотра эксперт руководствовался адресом объекта. Фотоматериалы представлены ниже.

По осмотру объектов экспертизы №1-3, 5: экспертом многократно производилась попытка согласования возможности осмотра данных объектов с представителем ответчика. При каждом очередном звонке, эксперту давалось обещание, что он ждет ответа собственника, поскольку показать дом с земельными участками может только собственник. Эксперту были переданы контакты собственника. При всех попытках дозвониться, связь поддерживалась только звонком Whatsapp. 20.06.2022г. была достигнута договоренность с собственником о проведении осмотра 24.06.2022г., однако 23.06.2022г. было получено сообщение о невозможности осмотреть объект. Территория коттеджного поселка закрыта, проход и проезд охраняется сотрудниками охраны, поэтому произвести осмотр с внешней стороны не удалось. Таким образом, эксперт пришел к выводу о возможности провести оценки объектов 1-3,5 без проведения осмотра, основываясь на информации из сервисов Яндекс и Гугл карты, видах поселка из открытых источников, а также фотоматериалах, представленных в материалах дела.

Описание объектов исследования

Таблица 2

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами экспертизы

Объект экспертизы	Земельный участок площадью 657 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, дом 14/1, с кадастровым номером 50:20:0010102:211	Земельный участок площадью 2059 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский, Рублевская, деревня Маякино, ЗАО «Береста», с кадастровым номером: 50:20:0010102:260	Земельный участок площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, уч. 14/2, с кадастровым номером 50:20:0010102:210	Земельный участок площадью 600 кв.м., расположенный по адресу: Самарская обл., Волжский р-н, с/о Рождественский, с.Рождествено, ул.Песочная, д.2а, с кадастровым номером 63:17:0206029:570	Жилой дом площадью 607,6 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, дом 14, с кадастровым номером 50:20:00101011:280	Жилое помещение площадью 48,7 кв.м. ½ доли, расположенное по адресу: г.Самара, ул.Молодогвардейская, д.225, кв.258, с кадастровым номером 63:01:0605002:373
Вид права/Правообладатель	Собственность Молочникова Майя Федоровна	Собственность Молочникова Майя Федоровна	Собственность Молочникова Майя Федоровна	Общая долевая собственность Молочникова Майя Федоровна (доля ½) Оганесян Елизавета Григорьевна (доля ½)	Собственность Молочникова Майя Федоровна	Общая долевая собственность Молочникова Майя Федоровна (доля ½) Оганесян Елизавета Григорьевна (доля ½)
Обременения (ограничения)	Залог в силу закона	Залог в силу закона	Залог в силу закона	Не зарегистрировано	Залог в силу закона	Не зарегистрировано
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2027 от 21.10.2020г.	Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2026 от 21.10.2020г.	Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2032 от 21.10.2020г.	Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2021 от 21.10.2020г.	Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2019 от 21.10.2020г.	Выписка из ЕГРН №77/100/307/2022-2016 от 21.10.2020г.
Балансовая стоимость, руб.	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется

</

Рисунок 1 - Сведения об объекте экспертизы №1

Рисунок 2 - Сведения об объекте экспертизы №2

Общая информация Вид объекта недвижимости Земельный участок Статус объекта Актуально Кадастровый номер 50:20:0010102:210 Дата присвоения кадастрового номера 27.08.2013 Форма собственности Частная		 Земельный участок Дата обновления информации: 03.09.2021		ДЕЙСТВИЯ ...	
Характеристики объекта Адрес (местоположение) Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Барвихинское, д. Раздоры, Береста, уч. 14/2 Площадь, кв.м 1500 Категория земель Земли сельскохозяйственного назначения Вид разрешенного использования Для ведения личного подсобного хозяйства		Общая информация Вид объекта недвижимости Земельный участок Статус объекта Актуально Кадастровый номер 63:17:0206029:570 Дата присвоения кадастрового номера 17.03.2006 Форма собственности Частная		Характеристики объекта Адрес (местоположение) Самарская область, Волжский район, с/о Рождественский, село Рождествено, улица Песочная, дом 2 а Площадь, кв.м 600 Категория земель Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования Для ведения личного подсобного хозяйства	
Сведения о кадастровой стоимости Кадастровая стоимость (руб) 14736555.00 Дата определения 01.01.2018 Дата внесения 17.01.2019		Сведения о кадастровой стоимости Кадастровая стоимость (руб) 287880.00 Дата определения 01.01.2020 Дата внесения 12.01.2021		Сведения о правах и ограничениях (обременениях) Вид, номер и дата государственной регистрации права Собственность № 50:50/020-50/066/011/2015-1299/2 от 29.12.2015 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости Ипотека в силу закона № 50:50-66/089/2013-429 от 20.08.2013	
Ранее присвоенные номера Условный номер 50:20:29:01302 Кадастровый номер 50:20:0010101:492		Ранее присвоенные номера Кадастровый номер 63:17:0206029:0570			

Рисунок 3 - Сведения об объекте экспертизы №3

Рисунок 4 - Сведения об объекте экспертизы №4



Здание
Дата обновления информации: 15.06.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Здание

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

50:20:0010111:280

Дата присвоения кадастрового номера

04.04.2014

Форма собственности

Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Барвихинское, д. Раздоры, Береста, д. 14

Площадь, кв.м

607,6

Назначение

Нежилое

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

15709711.43

Дата определения

01.01.2018

Дата внесения

17.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер

50:20:29:00071:001:0000

Инвентарный номер

11700

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность
№ 50-50/020-50/066/011/2015-1293/2 от 29.12.2015

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

Ипотека в силу закона
№ 50-50-66/089/2013-426 от 20.08.2013

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Помещение

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

63:01:0605002:373

Дата присвоения кадастрового номера

03.03.2009

Форма собственности

Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Молодогвардейская, д. 225, кв. 258

Площадь, кв.м

48,7

Назначение

Жилое

Этаж

9

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

3337666.19

Дата определения

01.01.2021

Дата внесения

11.01.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер

63:01:0000000:0000//1:1416020:0//0001:07:0631:225:0:0//258.0

Кадастровый номер

63:01:0605002:0:2/24

Инвентарный номер

1-14160 (36:401:001:000563170)

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Общая долевая собственность
№ 63:01:0605002:373-63/001/2019-2 от 21.05.2019

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

Общая долевая собственность
№ 63-63-01/162/2010-076 от 04.06.2010

Рисунок 5 - Сведения об объекте экспертизы №5

Рисунок 6 - Сведения об объекте экспертизы №6

Описание количественных и качественных характеристик объекта экспертизы (земельные участки)

Таблица 3

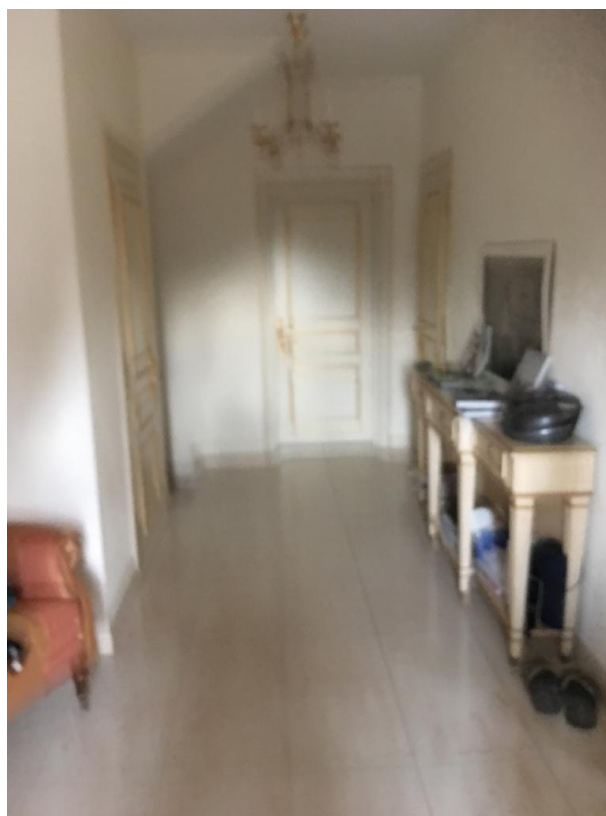
Характеристика	Значение			
Кадастровый номер	50:20:0010102:211	50:20:0010102:260	50:20:0010102:210	63:17:0206029:570
Кадастровая стоимость	6 454 611,09 руб.	20 228 377,83 руб.	14 736 555,00 руб.	287 880,00 руб.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуальной жилой застройки	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Фактическое использование	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению
Площадь, кв.м.	657,00	2 059,00 кв.м.	1500,00 кв.м.	600,00 кв.м.
Коммуникации	Подключены	Подключены	Подключены	По границе участка
Существенные особенности	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	На участке находится дачный дом, состояние объекта не оценивалось

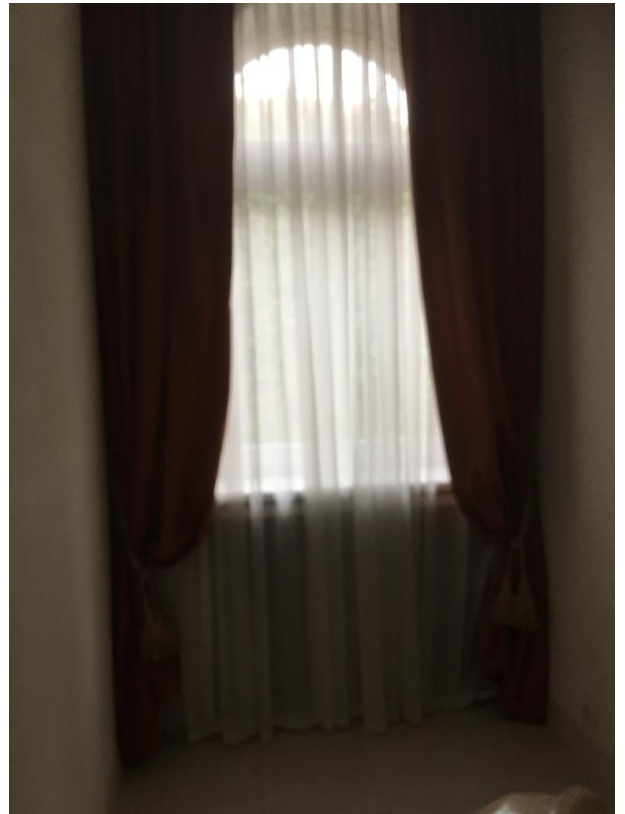
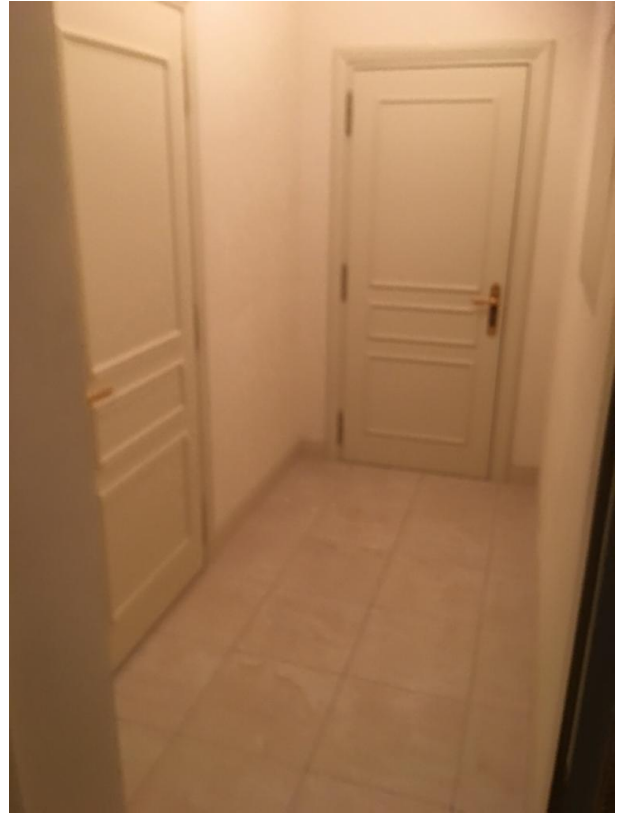
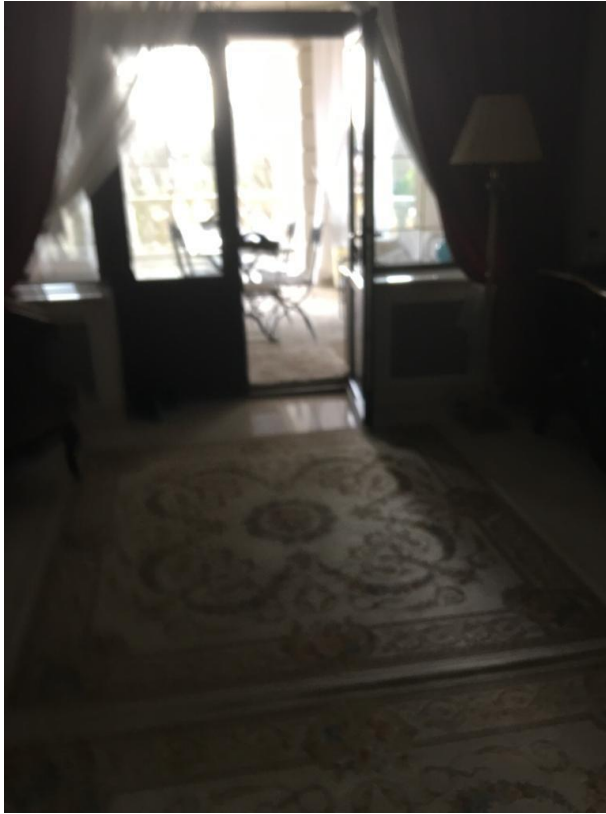
Описание количественных и качественных характеристик объекта экспертизы (объекты капитально-го строительства, помещения)

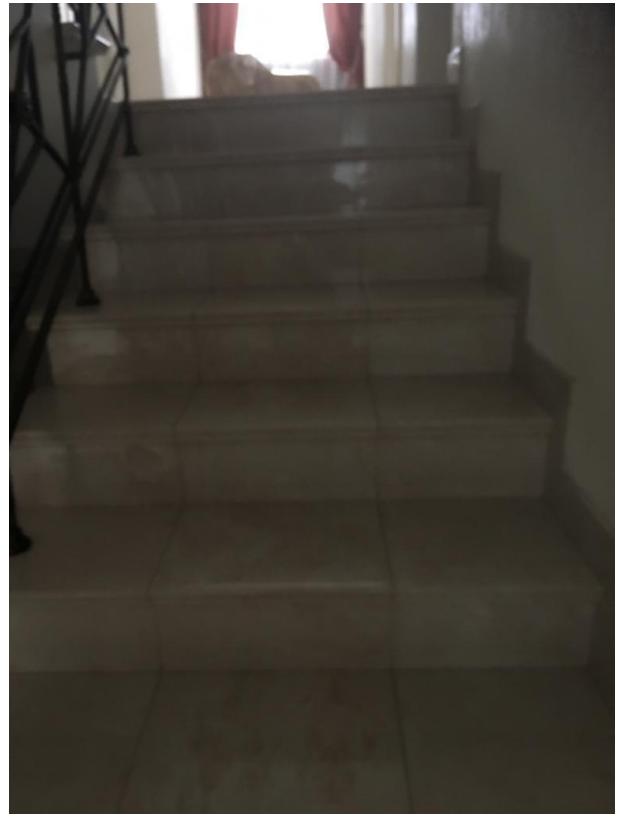
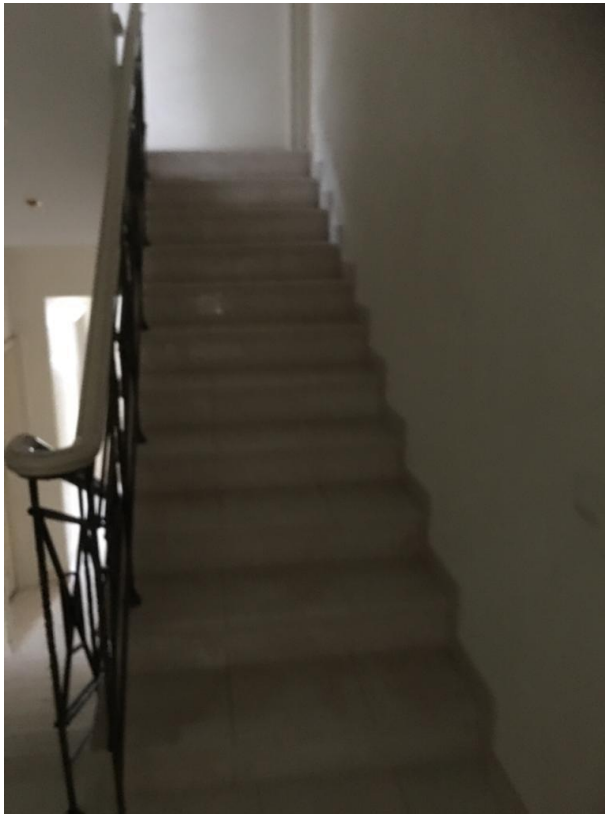
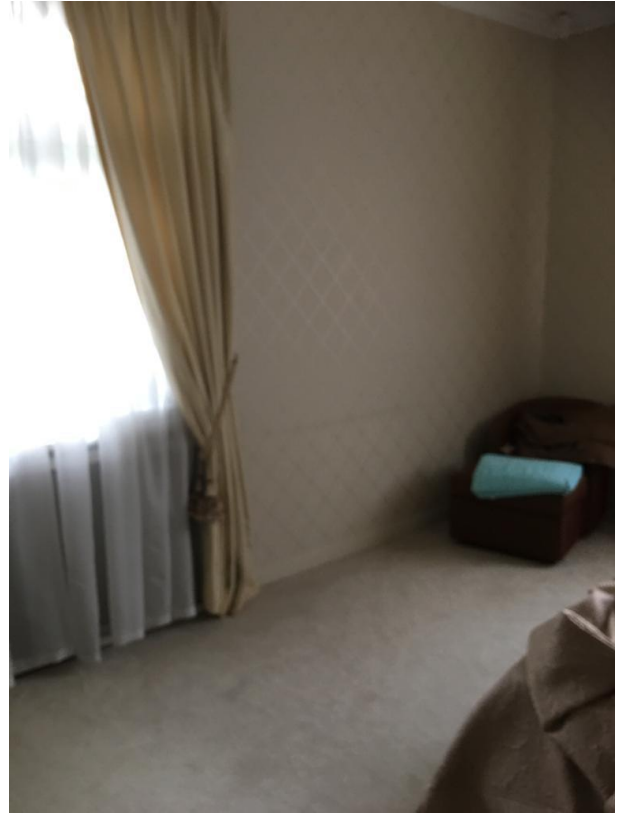
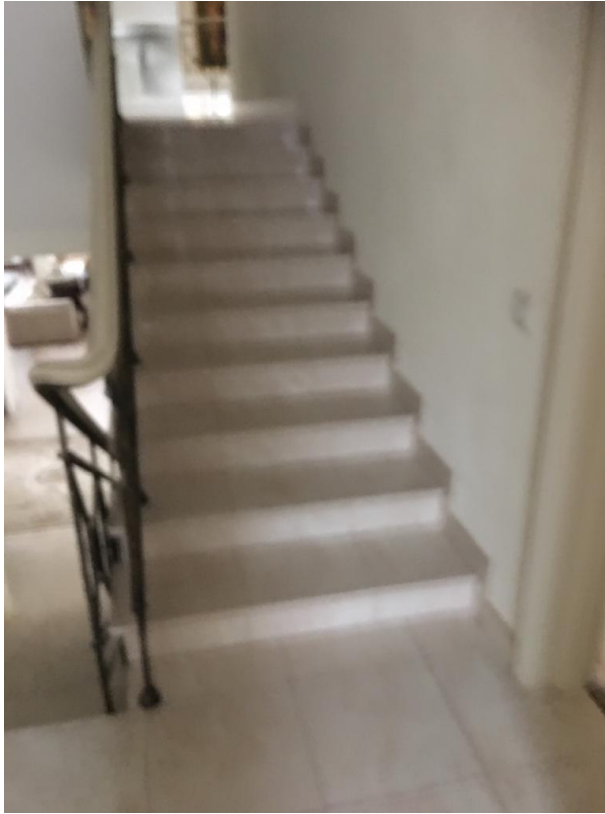
Таблица 4

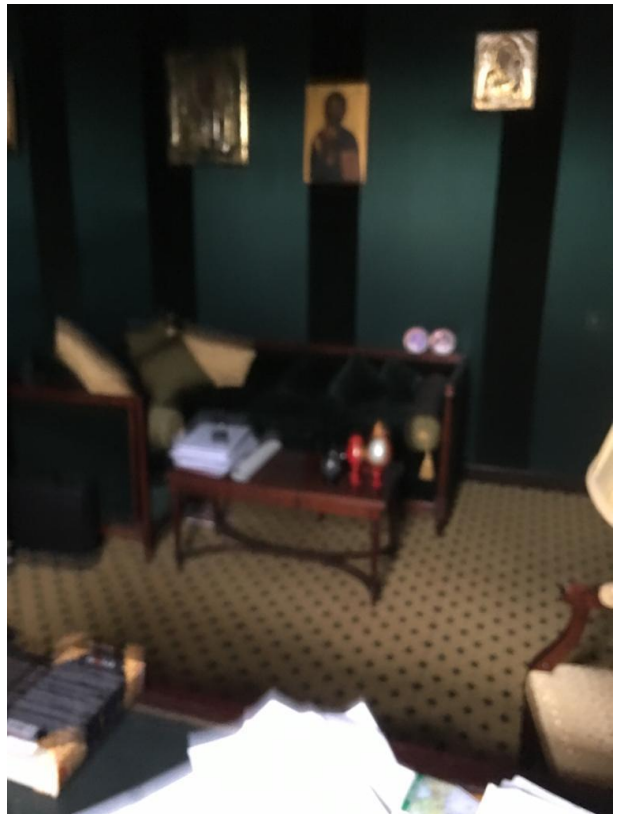
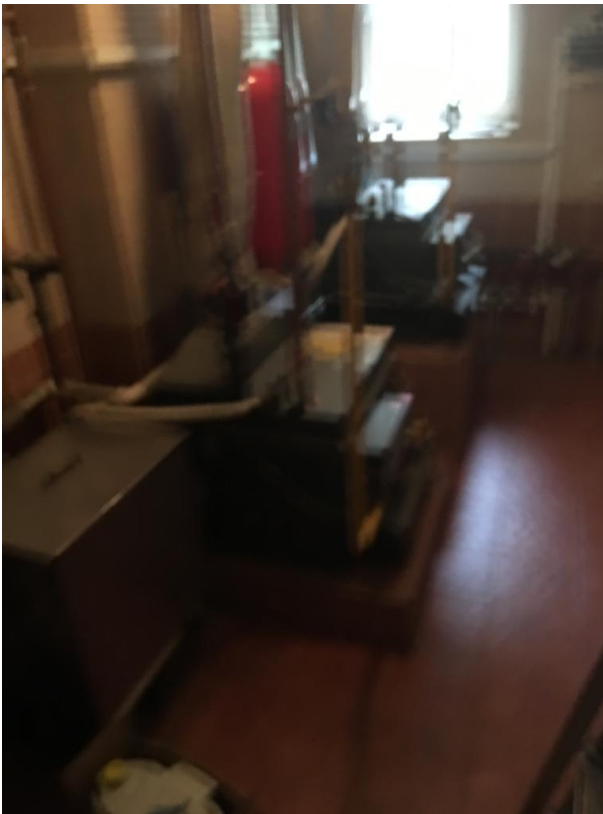
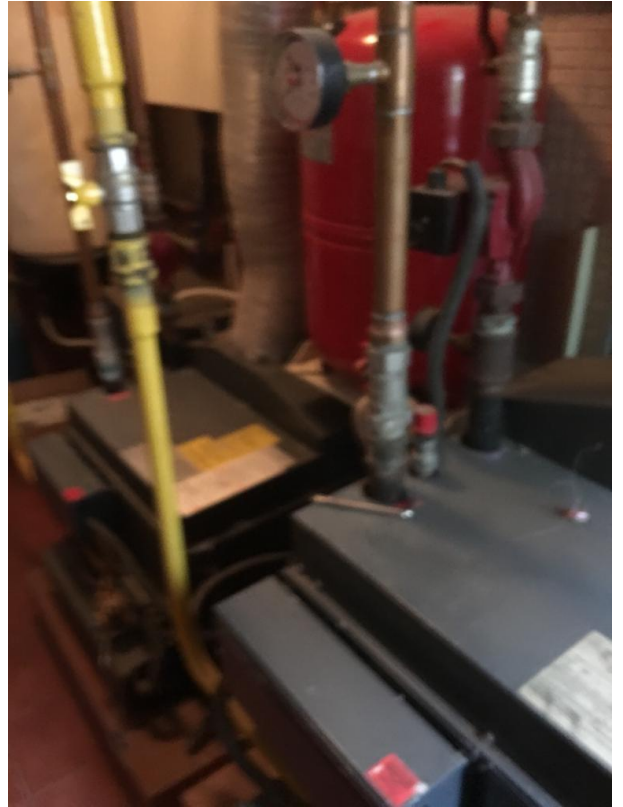
Показатель	Значение	
Тип объекта	Жилой дом	Квартира
Количество этажей	2	9 этаж из 9
Кадастровый номер	50:20:00101011:280	63:01:0605002:373
Кадастровая стоимость	15 709 711,43 руб.	3 337 666,19 руб.
Общая площадь	607,60 кв.м.	48,70 кв.м.
Функциональное назна-чение	Жилое	Жилое
Год постройки	н/д	1975
Внутренняя отделка	Ремонт comfort-класса	Требуется косметического ремонта
Фундамент	н/д	н/д
Стены и перегородки	н/д	Кирпичные
Перекрытия	н/д	Железобетонные
Крыша	н/д	Металлическая
Коммуникации	н/д	Центральное отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, газоснабжение

Фотоматериалы объектов экспертизы №1-3, 5



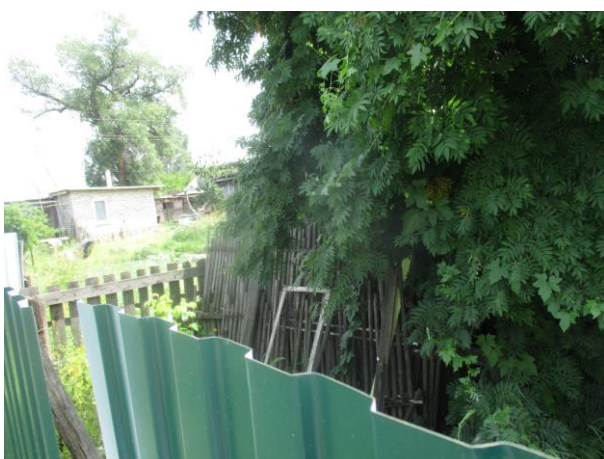
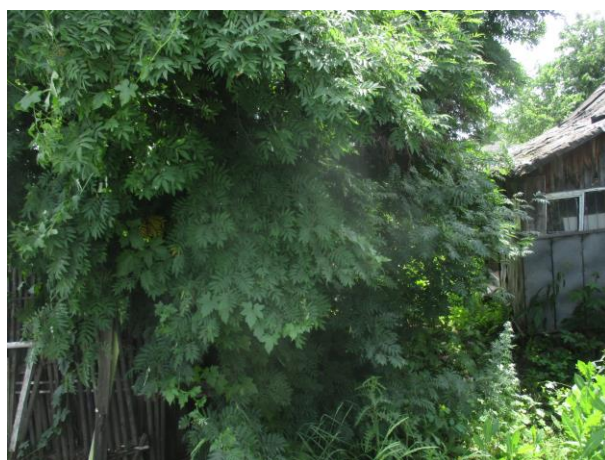




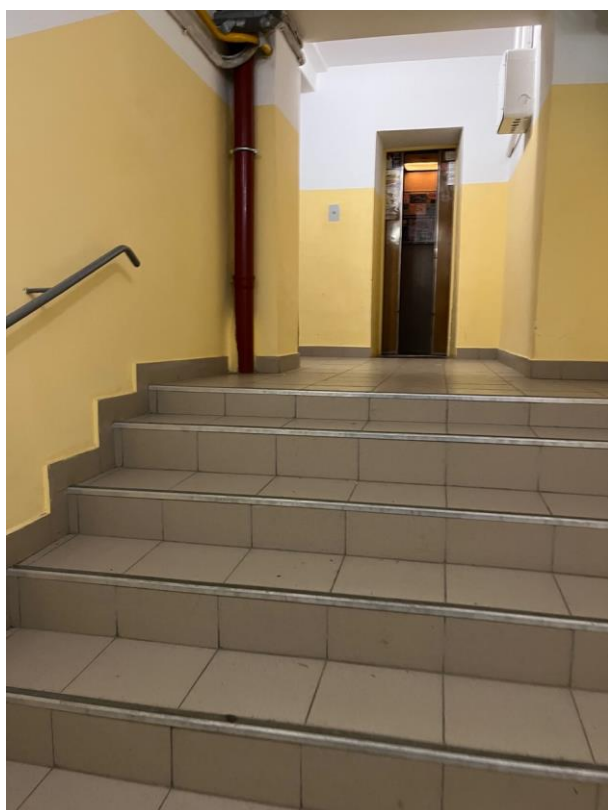


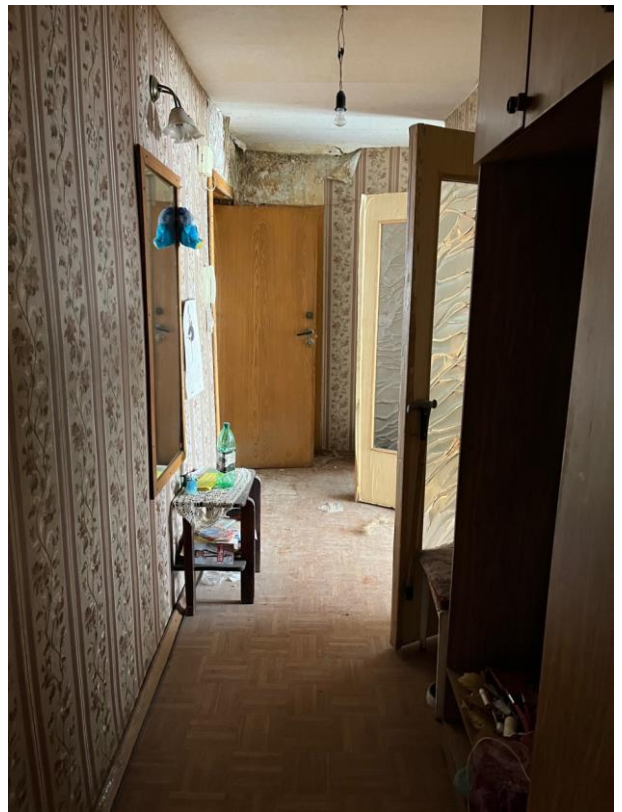
Фотоматериалы объекта экспертизы №4



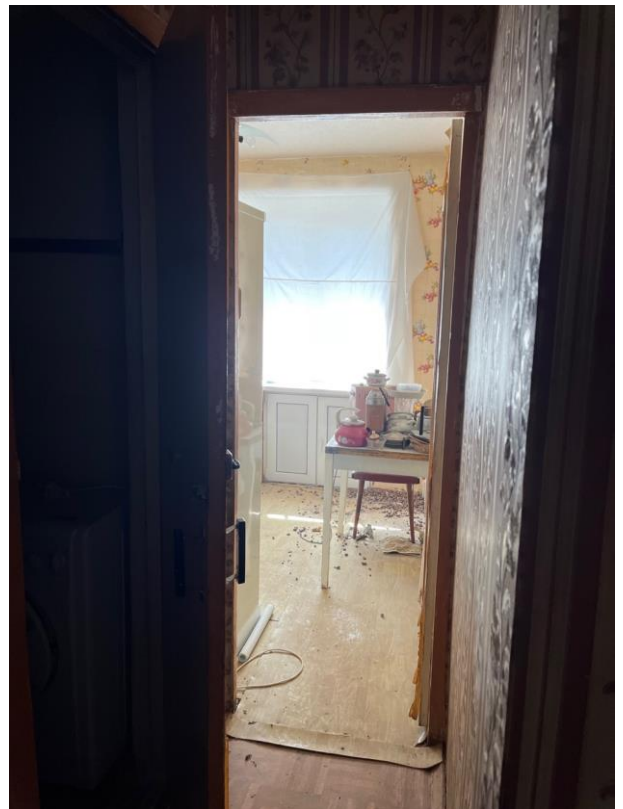
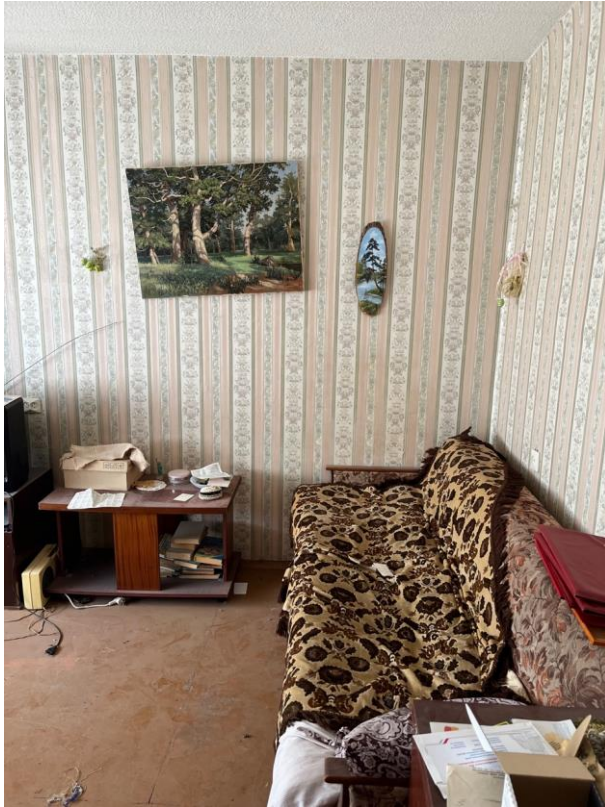


Фотоматериалы объекта экспертизы №6













Описание местоположения объектов экспертизы №1-3,5

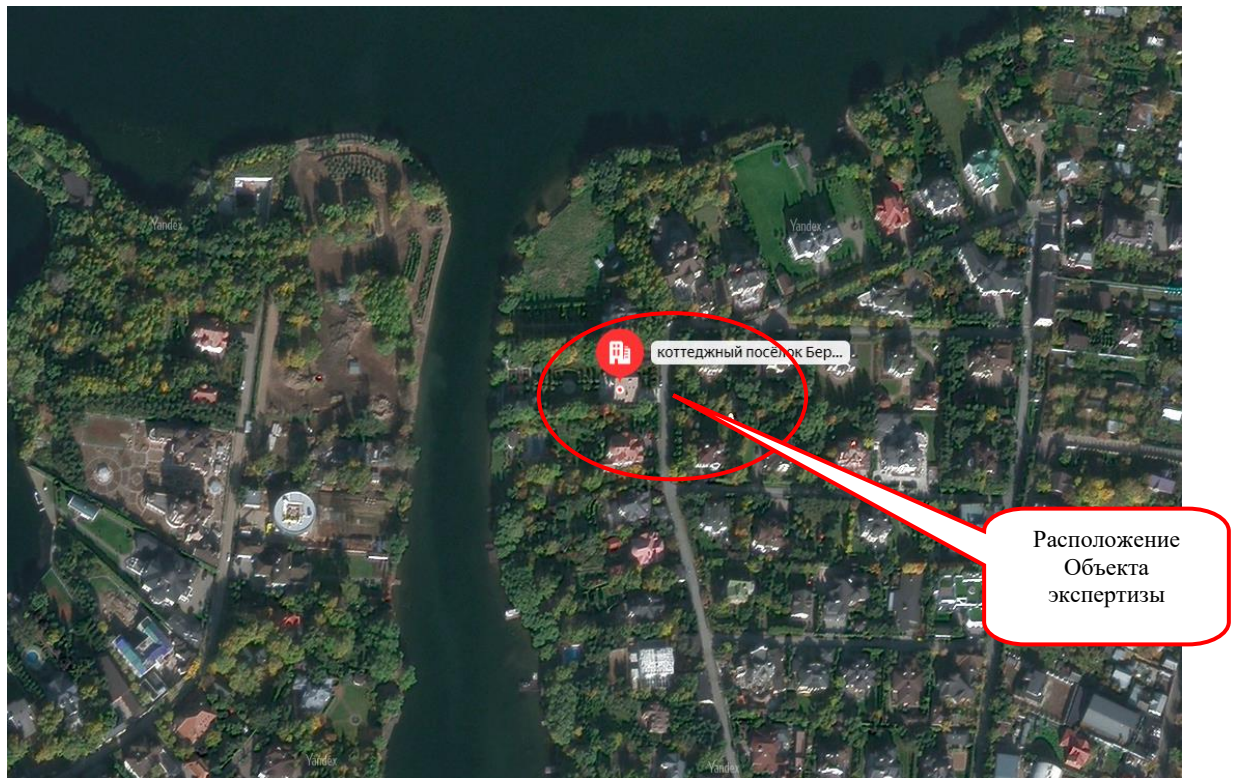


Рисунок 7 – Расположение объекта на сервисе «Яндекс.карты» - https://yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/house/kottedzhny_posyolok_beresta_14/Z04YdQFoTUUAQFtvfXRxd3hbbQ==/?ll=37.368406%2C55.806429&z=17

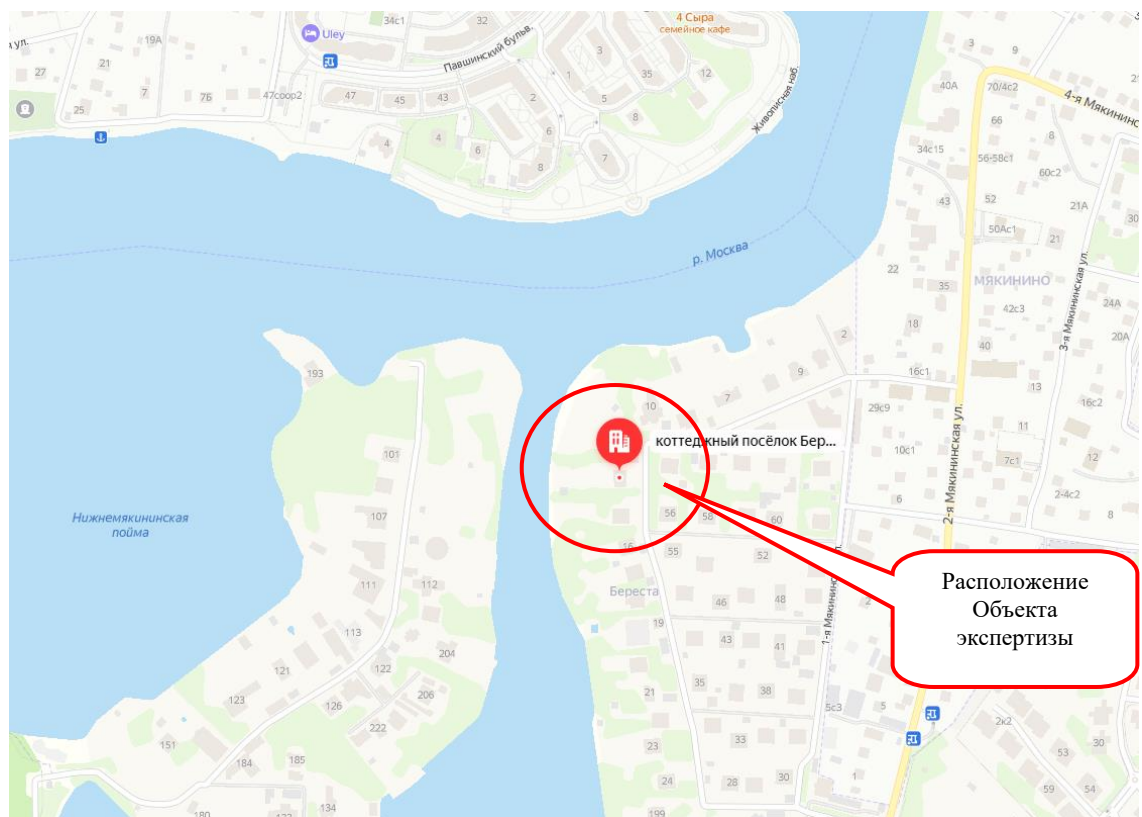


Рисунок 8 – Расположение объекта на сервисе «Яндекс.карты» - https://yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/house/kottedzhny_posyolok_beresta_14/Z04YdQFoTUUAQFtvfXRxd3hbbQ==/?ll=37.368406%2C55.806429&z=17



Рисунок 8 – Расположение объекта на сервисе «Яндекс.карты» (вид с воды) -
https://yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/house/kottedzhny_posyolok_beresta_14/Z04YdQFoTUUAQFtvfXRxd3hhbQ==/?ll=37.368406%2C55.806429&z=17

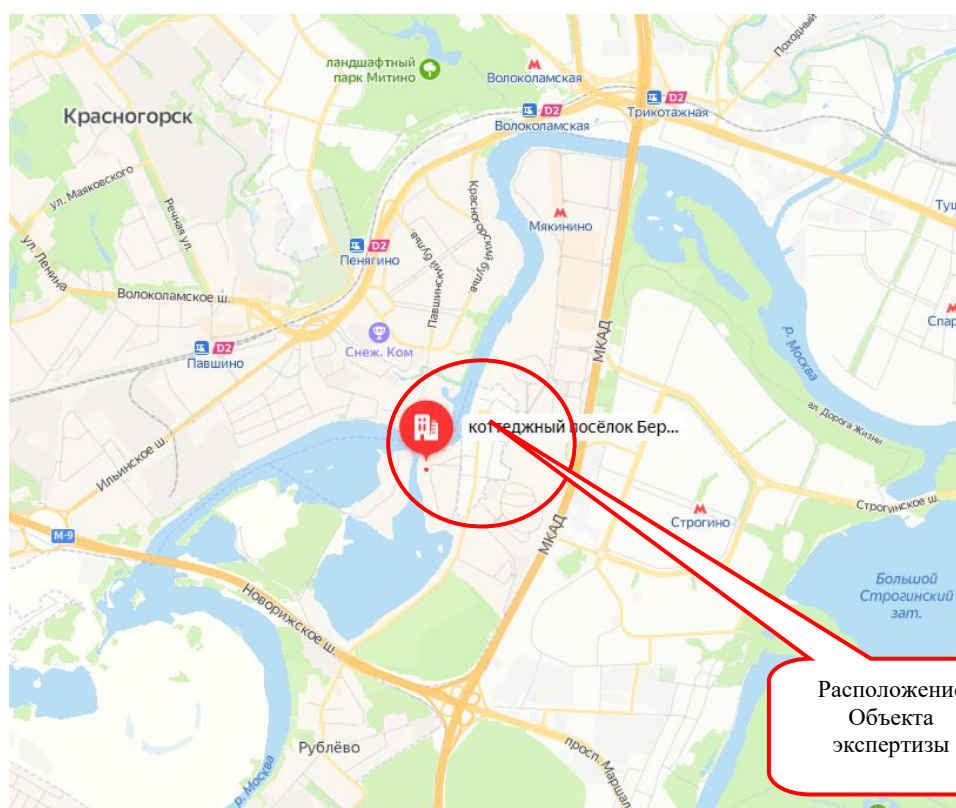


Рисунок 9 – Расположение объекта на сервисе «Яндекс.карты» (вид с воды) -
https://yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/house/kottedzhny_posyolok_beresta_14/Z04YdQFoTUUAQFtvfXRxd3hhbQ==/?ll=37.368406%2C55.806429&z=17

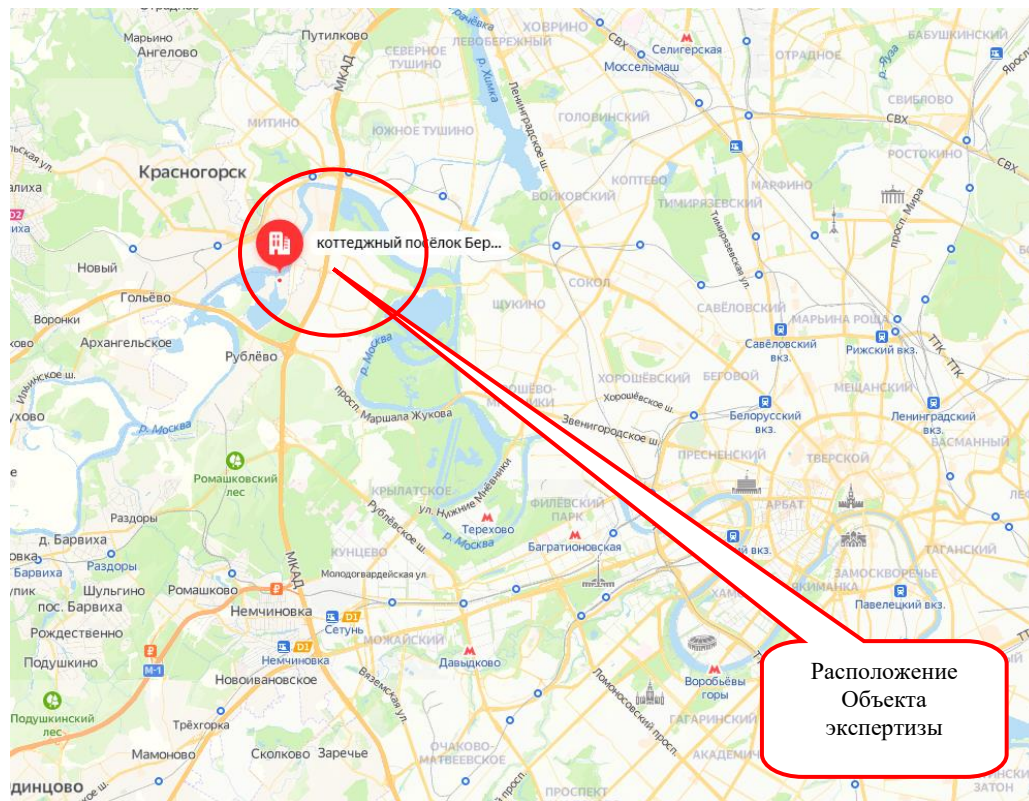


Рисунок 10 – Расположение объекта на сервисе «Яндекс.карты» (вид с воды) - https://yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/house/kottedzhny_posyolok_beresta_14/Z04YdQFoTUUAQFtvfXRxd3hbbQ==/?ll=37.368406%2C55.806429&z=17



Рисунок 11 – Вид на объекты с публичной кадастровой карты

Описание местоположения объекта экспертизы №4

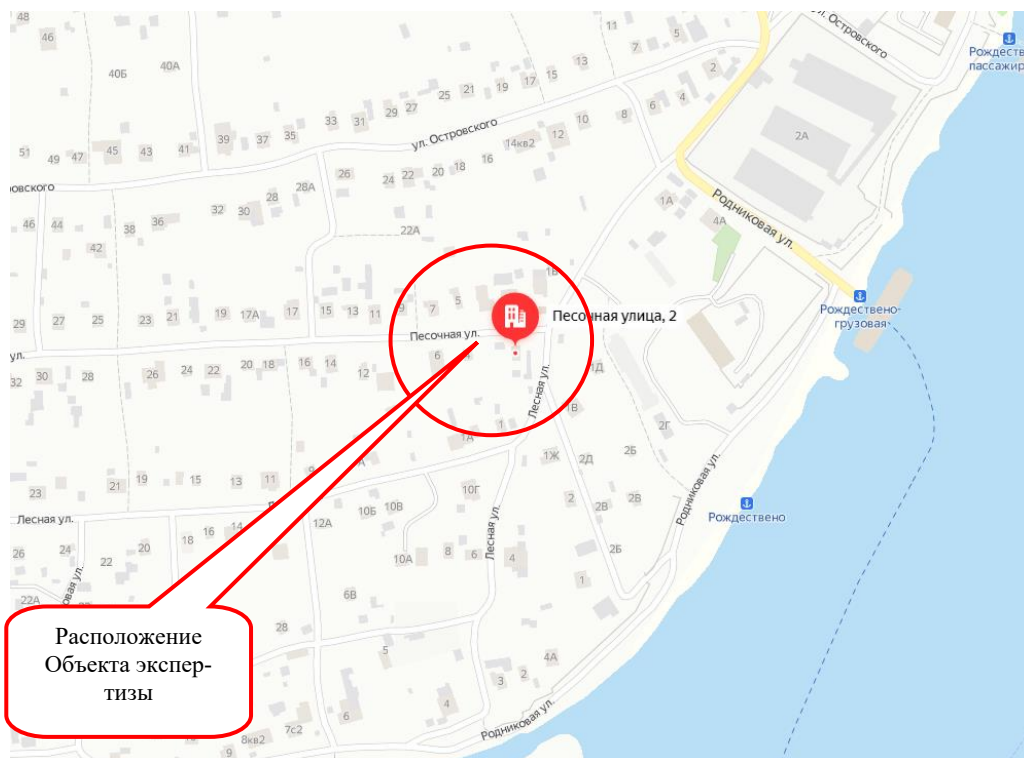


Рисунок 12 – Расположение объекта на сервисе «Яндекс.карты» - https://yandex.ru/maps/11131/samara-oblast/house/pesochnaya_ulitsa_2/YUkYdgJoTkECQFtpfX5zcn9mZA==/?ll=50.059947%2C53.220914&z=15.84

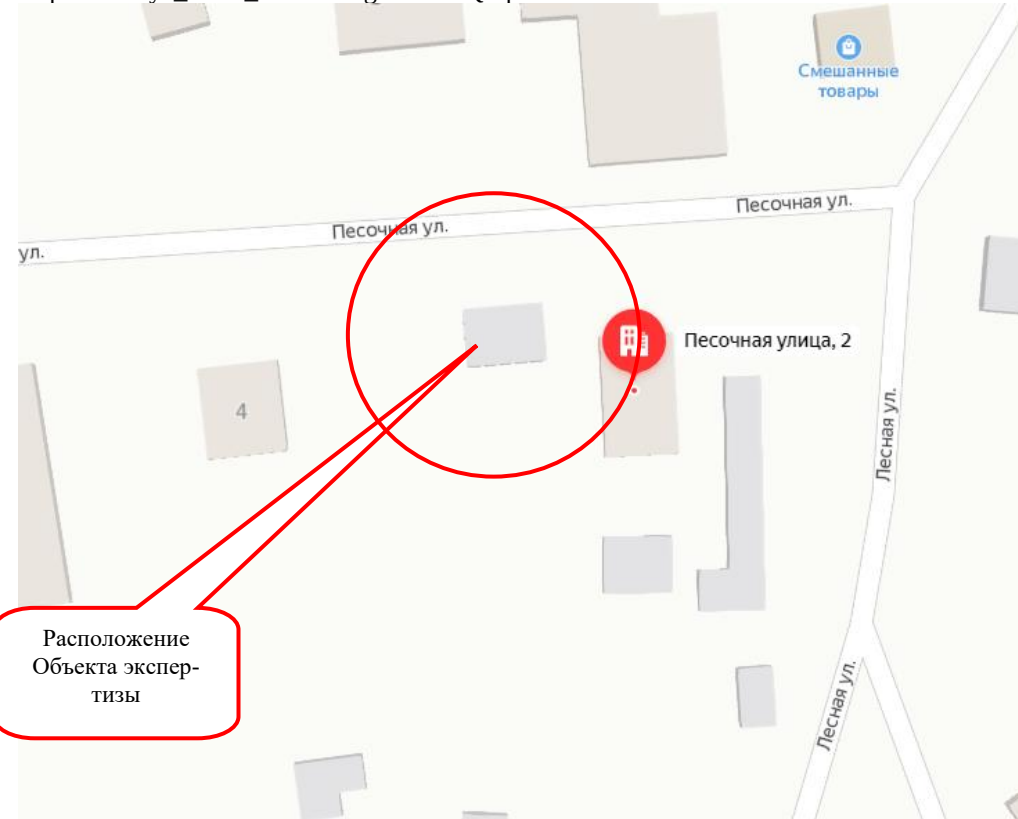


Рисунок 13 – Расположение объекта на сервисе «Яндекс.карты» - https://yandex.ru/maps/11131/samara-oblast/house/pesochnaya_ulitsa_2/YUkYdgJoTkECQFtpfX5zcn9mZA==/?ll=50.059947%2C53.220914&z=15.84

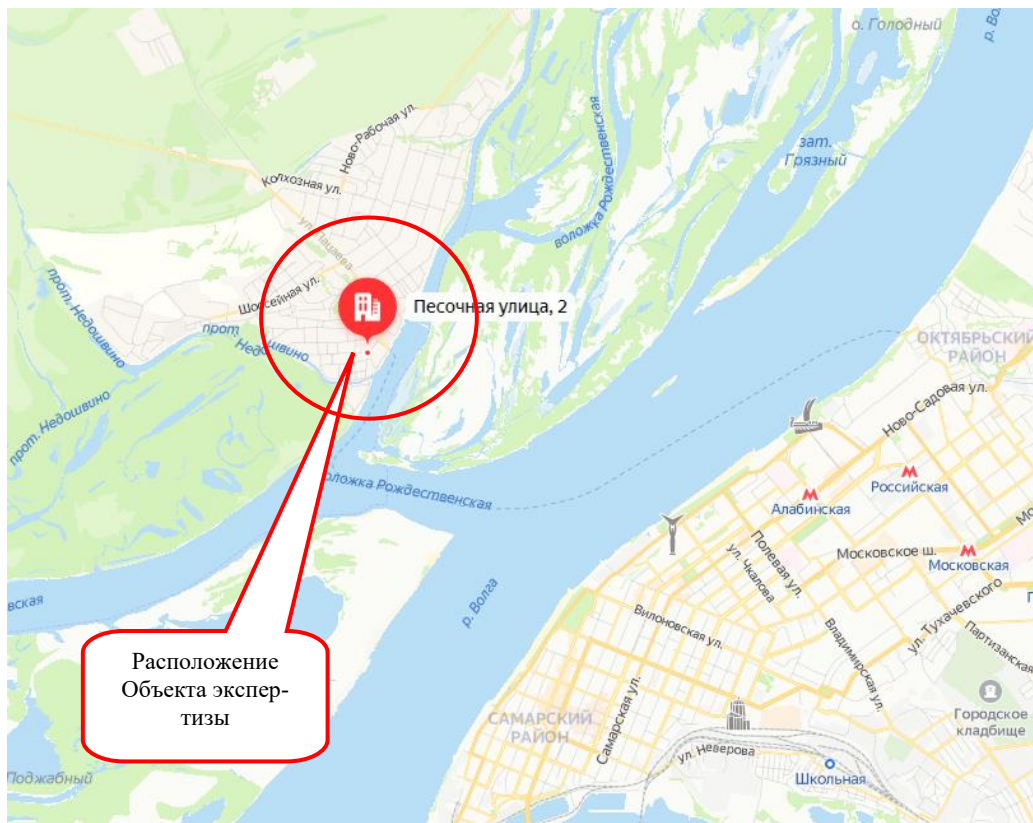


Рисунок 14 – Расположение объекта на сервисе «Яндекс.карты» - https://yandex.ru/maps/11131/samara-oblast/house/pesochnaya_ulitsa_2/YUkYdgJoTkECQFtpfX5zcn9mZA==/?ll=50.059947%2C53.220914&z=15.84



Рисунок 15 – Вид на объект с публичной кадастровой карты

Описание местоположения объекта экспертизы №6

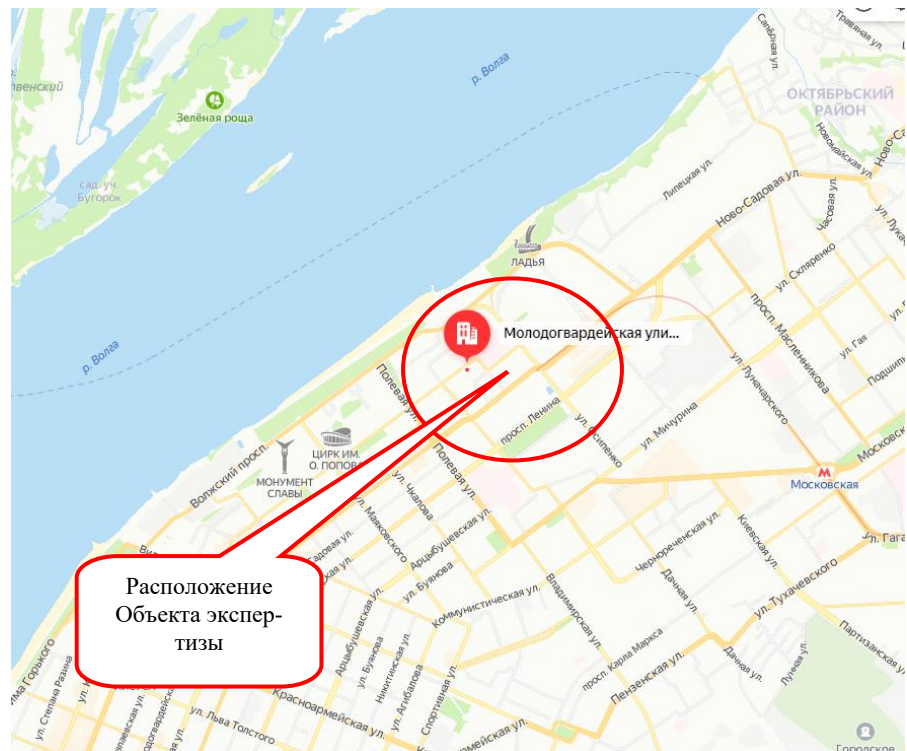


Рисунок 16 – Расположение объекта на сервисе «Яндекс.карты» -
https://yandex.ru/maps/51/samara/house/molodogvardeyskaya_ulitsa_225/YUkYdwVmT0APQFtpfX5xeH1lZw==/?ll=50.125221%2C53.209465&z=17.13

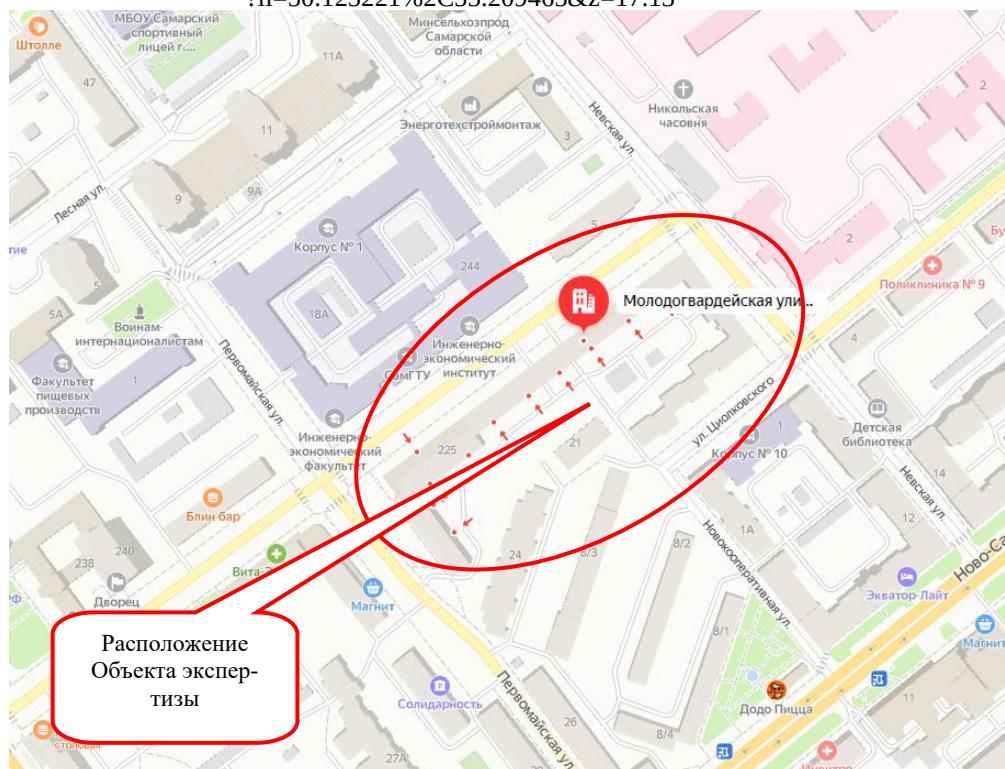


Рисунок 17 – Расположение объекта на сервисе «Яндекс.карты» -
https://yandex.ru/maps/51/samara/house/molodogvardeyskaya_ulitsa_225/YUkYdwVmT0APQFtpfX5xeH1lZw==/?ll=50.125221%2C53.209465&z=17.13

Анализ наиболее эффективного использования и выбор сегмента рынка, к которому относится объект экспертизы

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта используются следующие критерии:

- ✓ *Физическая возможность* - возможность возведения сооружения с целью наилучшего использования на рассматриваемом участке.
- ✓ *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- ✓ *Финансовая целесообразность* - допустимый законодательством способ использования объекта, обеспечивающий чистый доход его собственнику.
- ✓ *Максимальная продуктивность* - не только получение чистого дохода, как такового, но и максимизация чистого дохода собственника.

Учитывая количественные и качественные характеристики объектов оценки, использование их по другому назначению нецелесообразно. Таким образом, наиболее эффективным использованием объектов экспертизы принимается использование их по текущему назначению.

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

Общее социально-экономическое положение Российской Федерации

Объем ВВП России за 2021 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 130795,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2020 г. составил 104,7%. Индекс-дефлятор ВВП за 2021 г. по отношению к ценам 2020 г. составил 116,4%.

Индекс промышленного производства в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в I квартале 2022 г. - 105,9%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в I квартале 2022 г. - 105,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 382,9 млрд рублей, в I квартале 2022 г. - 848,9 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2022 г. составил 806,3 млрд рублей, или 105,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2022 г. - 1905,1 млрд рублей, или 104,5%. В марте 2022 г. возведено 898 многоквартирных домов. Населением построено 40 тыс. жилых домов. Всего построено 102,7 тыс. новых квартир. В I квартале 2022 г. возведено 2,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 125,4 тыс. жилых домов. Всего построено 337,2 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 18,3 млн кв. метров, или 62,3% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2022 года.

Оборот розничной торговли в марте 2022 г. составил 3755,1 млрд рублей, или 102,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2022 г. - 10241,9 млрд рублей, или 103,6%.

В марте 2022 г. оборот розничной торговли на 95,9% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,1% (в марте 2021 г. - 95,7% и 4,3% соответственно).

Оборот оптовой торговли в марте 2022 г. составил 12078,2 млрд рублей, или 99,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,1% оборота оптовой торговли.

В марте 2022 г. оборот оптовой торговли на 78,2% формировался организациями оптовой торговли (в марте 2021 г. - на 78,1%), оборот которых составил 9445,8 млрд рублей, или 99,8% (в сопоставимых ценах) к марту 2021 года.

В марте 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 107,6%, в том числе на продовольственные товары - 106,7%, непродовольственные товары - 111,3%, услуги - 104,0%.

В марте 2022 г. цены на продовольственные товары выросли на 6,7% (в марте 2021 г. - на 0,8%). Цены на непродовольственные товары в марте 2022 г. увеличились на 11,3% (в марте 2021 г. - на 0,7%).

Цены и тарифы на услуги в марте 2022 г. выросли на 4,0% (в марте 2021 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2022 г. составила 19826,5 рубля. За месяц его стоимость выросла на 5,3% (с начала года - на 7,3%).

Доходы федерального бюджета в январе-феврале 2022 г. составили 16,8% от прогнозируемого на 2022 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов» от 06.12.2021 № 390-ФЗ. Профицит федерального бюджета в январе-феврале 2022 г. сложился в сумме 537,3 млрд рублей.

В марте 2022 г. зарегистрировано 22,5 тыс. организаций (в марте 2021 г. - 25,0 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 29,5 тыс. (в марте 2021 г. - 29,6 тыс. организаций).

Денежные расходы населения в I квартале 2022 г. составили 17101,4 млрд рублей и увеличились на 15,8% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 14671,9 млрд рублей, что на 16,7% больше, чем в I квартале 2021 года. В I квартале 2022 г. сбережения населения уменьшились на 1279,2 млрд рублей (в I квартале 2021 г. - на 433,9 млрд рублей).

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,2%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2022 г. составила 57344 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,0%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2022 г. составила 1008 млн рублей и по сравнению с 1 марта 2022 г. увеличилась на 77 млн рублей (8,3%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в марте 2022 г. составила 74,5 млн человек, из них 71,4 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,1 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в марте 2022 г. составил 59,4%.

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в феврале 2022 г. составила 32,5 млн человек (95,6% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,5 млн человек.

В марте 2022 г. 3,1 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в марте 2022 г. составил 4,1% (без исключения сезонного фактора).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 марта 2022 г. составила 145,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 220,5 тыс. человек, или на 0,15% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 156,9 тыс. человек, или на 0,11%). В январе-феврале 2022 г. наряду с естественной убылью (-178,7) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-41,8) тыс. человек.

В январе-феврале 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 58 субъектах Российской Федерации) и снижение числа умерших (в 59 субъектах).

В целом по стране в январе-феврале 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,9 раза, как и в январе-феврале 2021 г., в 69 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-3,5 раза.

Естественный прирост населения в январе-феврале 2022 г. зафиксирован в 9 субъектах Российской Федерации (в январе-феврале 2021 г. - в 8 субъектах).

Источники информации:

<https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/gosudarstvennyy-zemelnny-nadzorst/20203654/>

Аналитика рынка земельных участков под ИЖС Самарской области

Сегмент продажи земельных участков под ИЖС в 1 квартале 2022 года занимает доминирующее положение в общей структуре предложений земельных участков Самарской области – 63% от общего количества предложений в штуках.

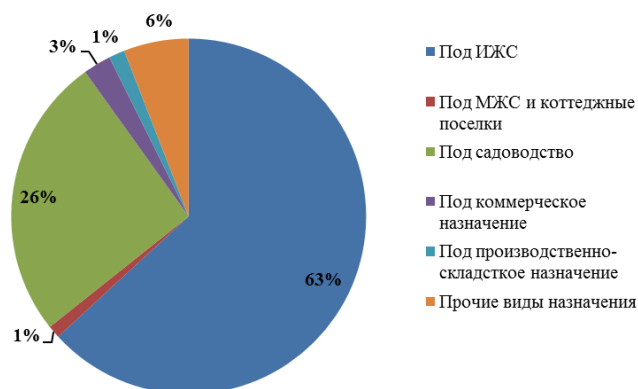


Рисунок 18 - Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 1 квартал 2022 года, в % от общего количества предложений в шт.

В 1 квартале 2022 года общий объем предложений земельных участков под ИЖС на продажу снизился примерно в 1,2 раза относительно 1 квартала 2022 года. В общей структуре земельных участков под ИЖС в Самарской области по данным на 1 квартал 2022 года преобладают предложения в населенных пунктах областного подчинения – 82% от общего количества в штуках, что является достаточно стабильным показателем за последние 5 лет. Предложения земельных участков под ИЖС в г.о. Самара составляют всего 5% от общего количества предложений в Самарской области.

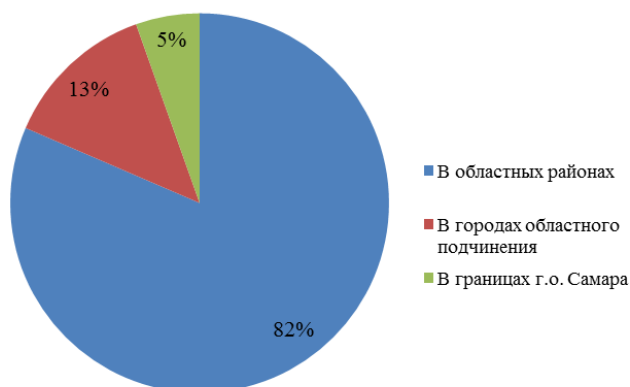


Рисунок 19 - Структура предложения земельных участков под ИЖС в Самарской области, 1 квартал 2022 г., % от предложения в шт.

Наибольшее количество участков под ИЖС предлагается в экономически привлекательных районах Самарской области, тяготеющих к областному центру – Ставропольском, Волжском, Красноярском. На них приходится 77% предложений.

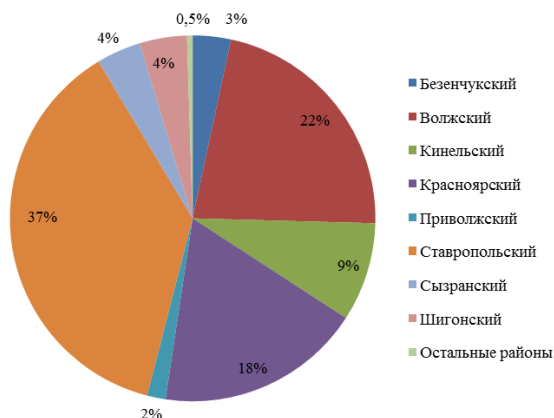


Рисунок 20 - Структура предложения земельных участков под ИЖС Самарской области, выставленных на продажу по районам областного подчинения по состоянию на 1 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Среди городов областного подчинения в 1 квартале 2022 г. основная масса предложений земельных участков под ИЖС на продажу приходится на г. Кинель (26%) и г. Сызрань (18%).

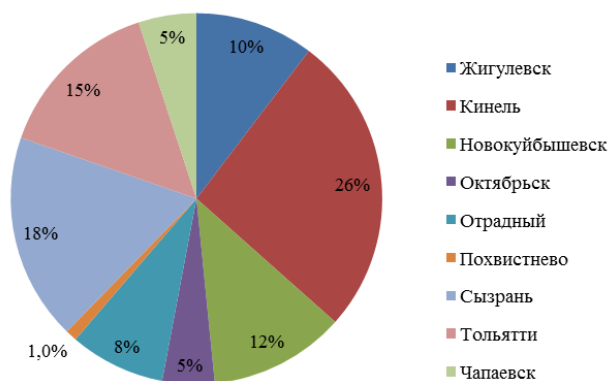


Рисунок 21 - Структура экспозиции земельных участков под ИЖС в продажу в городах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения, % от кол-ва в шт., 1 квартал 2022 г.

В г. Тольятти основная масса предложений земельных участков под ИЖС приходится на Центральный район – 43% и на Комсомольский район (53%). Из-за специфики застройки земельных участков под ИЖС в Автозаводском районе сравнительно мало – всего 4% от общего количества предложений в Тольятти.

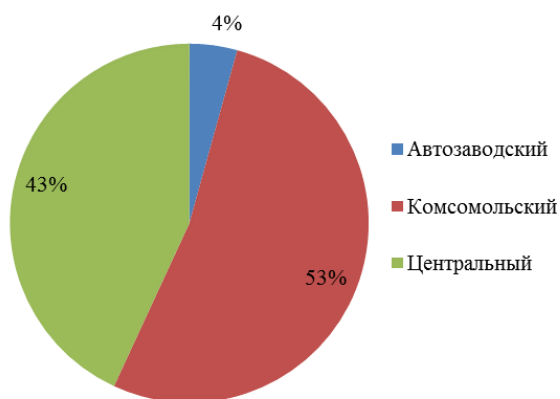


Рисунок 22 - Структура предложения земельных участков под ИЖС в г. Тольятти, выставленных на продажу по районам города по состоянию на 1 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Большинство предложений земель населенных пунктов под ИЖС в Самарской области находятся в сегменте от 10 до 25 сот. В 1 квартале 2022 года они занимают 50% общего объема экспозиции.

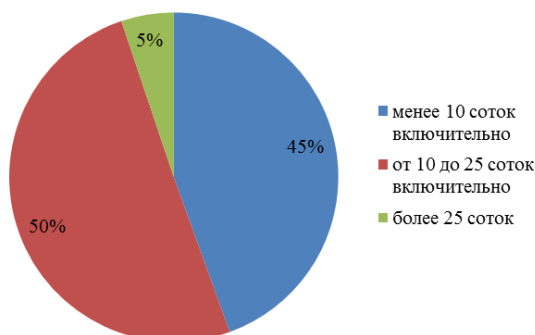


Рисунок 23 - Структура предложения земельных участков под ИЖС в населенных пунктах Самарской области (без городов областного подчинения и г. Самара), выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 1 квартал 2022 года % от общего количества в шт.

В населенных пунктах Самарской области средний размер земельного участка под ИЖС, выставленного на продажу значительно больше, чем в городах областного подчинения (в среднем от 13 до 19 соток).

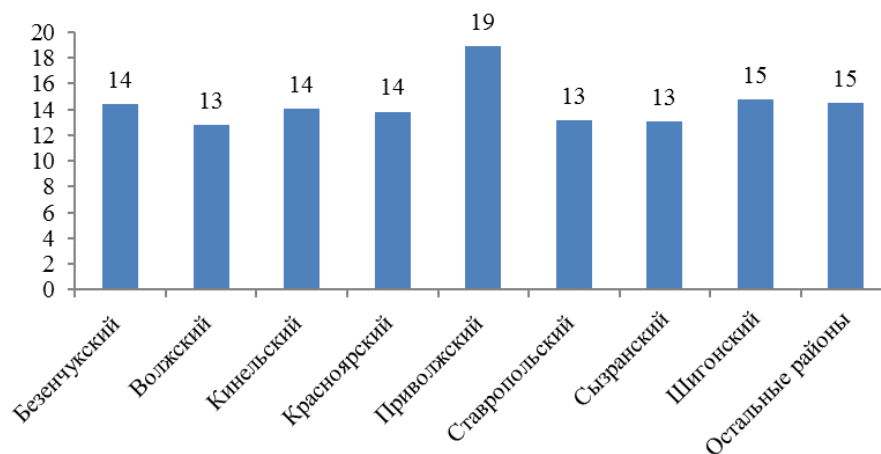


Рисунок 24 - Средний размер земельного участка под ИЖС в районах областного подчинения в 1 квартале 2022 года, сот.

В 1 квартале 2022 года средний размер земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в городах областного подчинения составляет от 8,2 соток в г. Жигулевск и в г. Похвистнево до 10 соток.

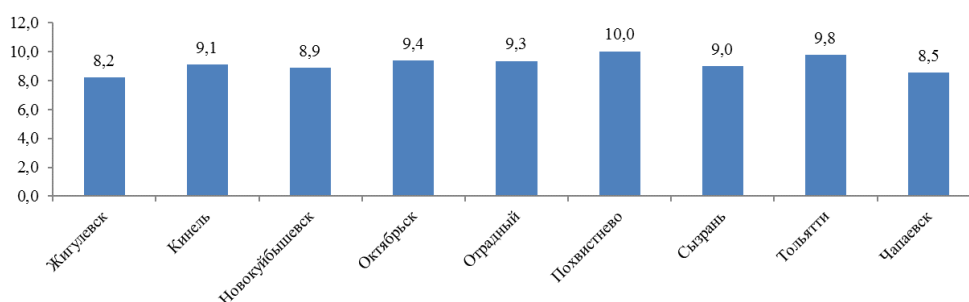


Рисунок 25 - Средний размер земельного участка под ИЖС в городах областного подчинения в 1 квартале 2022 года, сот.

Уровень цен существенно зависит от местоположения объектов. В частности, в сельских населенных пунктах области средняя цена на земельные участки под ИЖС более чем в 2 раза ниже, чем в городах областного подчинения и ПГТ.

Наиболее ликвидные районы области с точки зрения оборота участков под ИЖС – Красноярский, Волжский. В остальных районах динамика цен была более неоднородной, что связано с большим разбросом типов предложений.

В 1 квартале 2022 года снизился объем предложений на рынке земельных участков под ИЖС, средняя стоимость земельных участков под ИЖС Самарской области (без учета городов областного подчинения) составила 502 руб./кв.м., что на 6,1% выше относительно 1 квартала 2021 года и на 4,5% выше относительно 4 квартала 2022 года.



Рисунок 26 - Динамика средней стоимости земельных участков под ИЖС в районах областного подчинения Самарской области, 2021-2022 гг., руб./кв.м

Максимальное значение цены предложения земельного участка под ИЖС среди районов Самарской области в 1 квартале 2022 года зафиксировано 3,2 тыс. руб./кв.м в ставропольском районе (земельный участок площадью 10 соток в с. Ягодное). Минимальное значение - 50 руб./кв.м в Похвистневском районе (земельный участок 50 соток под строительство в с. Мочалеевка).

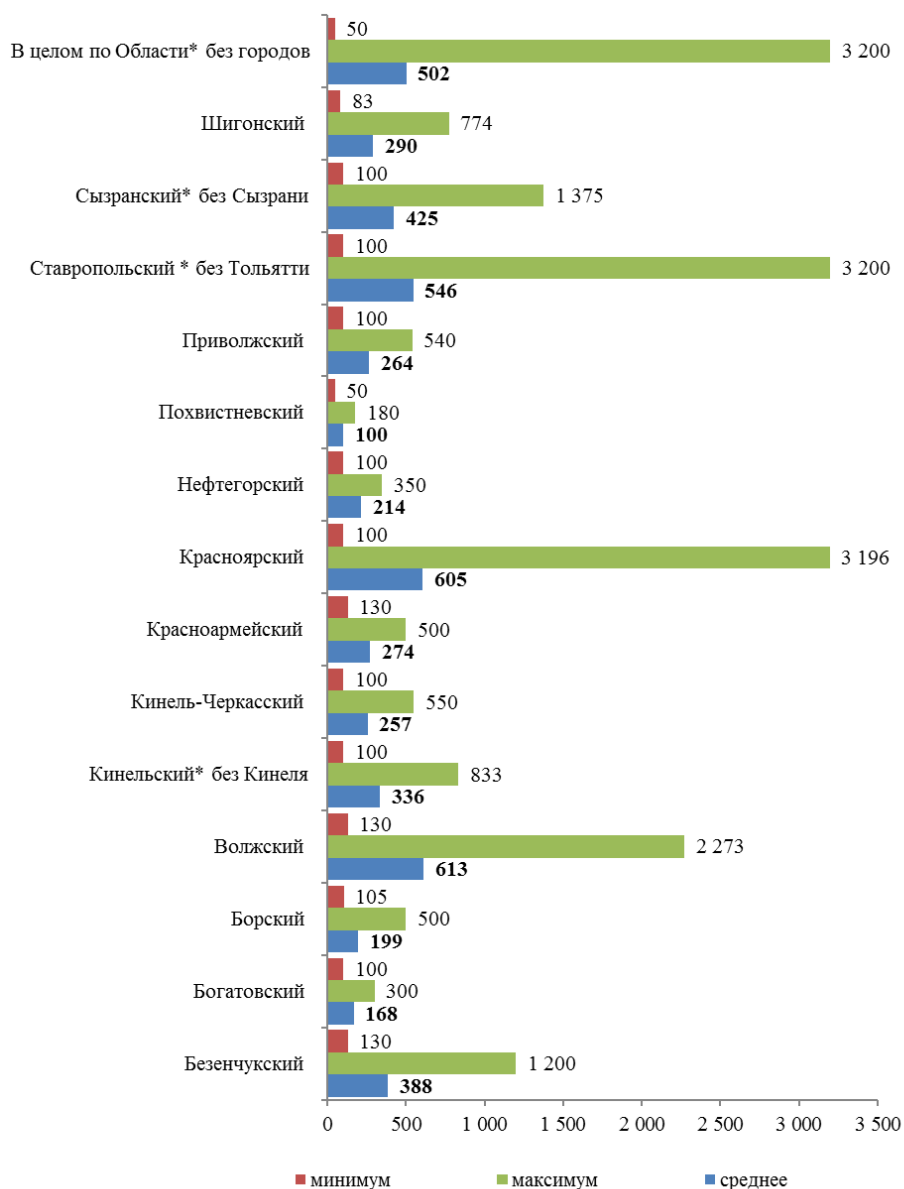


Рисунок 27 - Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под ИЖС по районам Самарской области по состоянию на 1 квартал 2022 г., руб./кв.м

В 1 квартале 2022 года при разбивке предложений по площади наблюдается зависимость цены земельного участка под ИЖС от его размера. Наиболее дорогие участки находятся в сегменте до 10 соток (в среднем 567 руб./кв.м). Наиболее дешевые участки предлагаются в сегменте свыше 25 соток (в среднем 429 руб./кв.м).

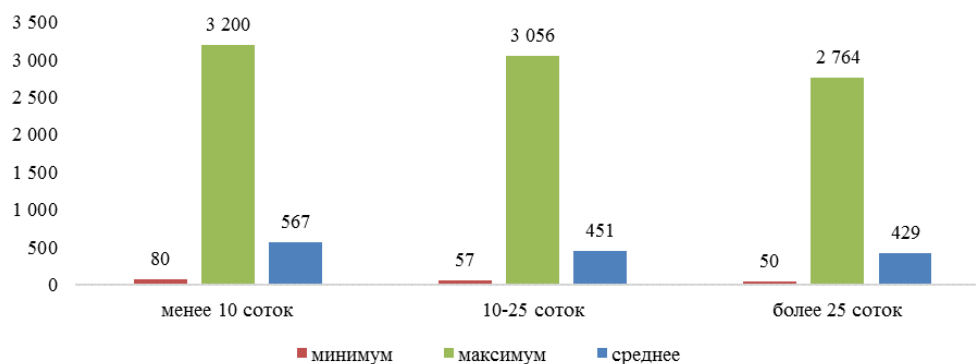


Рисунок 28 - Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под ИЖС в населенных пунктах Самарской области (не включая города) в зависимости от площади, по состоянию на 1 квартал 2022 г., руб./кв.м

Относительно распределения по областным городам наиболее дорогие предложения земельных участков под ИЖС по данным на 1 квартал 2022 года сосредоточены в г. Тольятти - в среднем 1,9 тыс. руб./кв.м, что на 0,2% ниже относительно 1 квартала 2021 года и на 1,1% выше относительно 4 квартала 2021 года. Ниже всего цены в городах с низким потенциалом инвестиционного развития – Похвистнево, Октябрьск, Чапаевск.

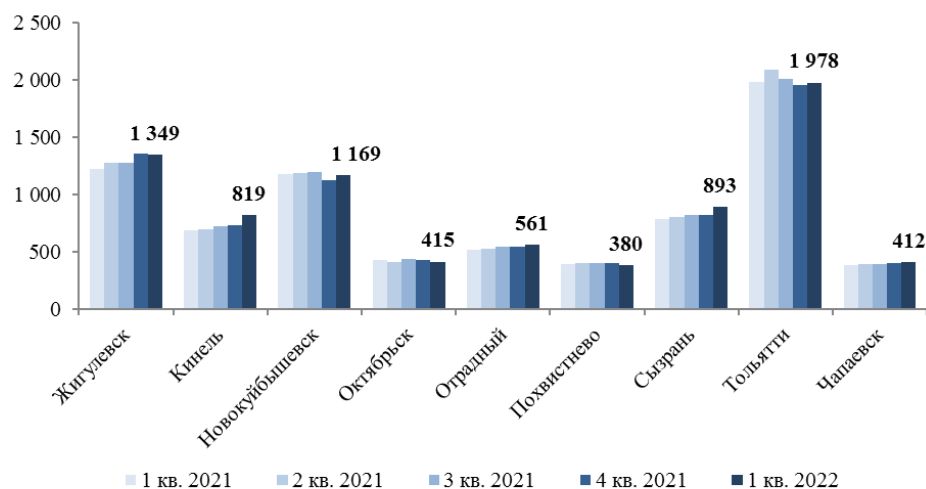


Рисунок 29 - Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под ИЖС в городах областного подчинения Самарской области за 2021-2022 гг., руб./кв.м

Среди городов областного подчинения максимальное значение цены земельного участка под ИЖС в 1 квартале 2022 года - в г. Тольятти (6 тыс. руб./кв.м - земельные участки в новом элитном коттеджном поселке в Центральном районе города площадью 20 соток). Минимальное значение цены предложения земельного участка под ИЖС – 125 руб./кв.м в г. Октябрьск (земельный участок под ИЖС площадью 9 соток).



Рисунок 30 - Минимальные, максимальные и средние значения цены на земельные участки под ИЖС в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 1 квартал 2022 г., руб./кв.м

Средний срок экспозиции земельных участков под ИЖС на рынке в Самарской области составляет от 3 мес. до 1,5 лет.

В аренду земельные участки под ИЖС на рынке не предлагаются, в редких случаях перепродается право аренды.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость земельных участков под ИЖС Самарской области, относятся:

- местоположение объекта в городе (удаленность от центра);
- близость водного объекта;
- площадь объекта;
- наличие инженерных коммуникаций на объекте;
- ближайшее окружение объекта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.).

Источники информации:

Исследование рынка земельных участков Самарской области под жилищное строительство и садоводство. 1 квартал 2022г., подготовленное Территориальным агентством оценки 443080, г.Самара, ул. Революционная, д. 70, литера 1, 3-й этаж сайт: www.taosamara.ru тел. (факс) 276-68-61

Аналитика рынка квартир г.Самара

Структура экспозиции вторичного рынка жилья в 1 квартале 2022 года, как и на протяжении последних лет остается постоянной – как по типам жилья, так и по административному делению.

Совокупный объем предложения в 1 квартале 2022 года снизился относительно начала 2021 года и составил порядка 9,1 тыс. предложений общим объемом менее 400 тыс.кв.м.

Распределение экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости по количеству комнат в квартире является достаточно стабильным: 30% экспозиции занимают однокомнатные квартиры, 35% – двухкомнатные, 30% – трехкомнатные и 5% - четырехкомнатные.

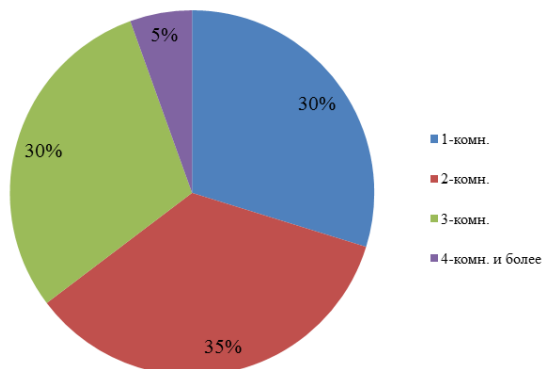


Рисунок 31 - Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара по состоянию на 1 квартал 2022 года, % от общего количества в шт.

Распределение объектов вторичного рынка жилой недвижимости по типам планировки не столь равномерно, но также стабильно: порядка 65% экспозиции представляют собой улучшенки и квартиры 90й серии, 23% – хрущевки и ленинградки, остальные типы занимают незначительные доли предложения.

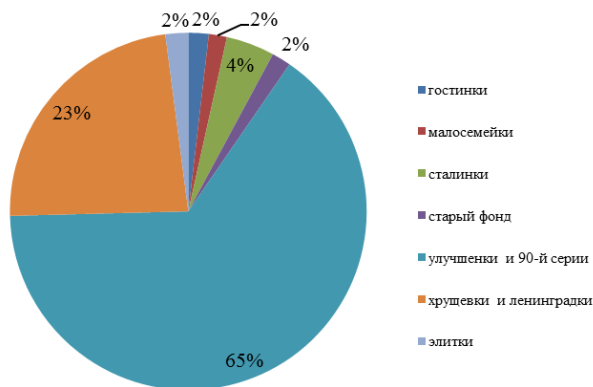


Рисунок 32 - Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара по типам планировки по состоянию на 1 квартал 2022 года, % от общего количества в шт.

Распределение предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам города совпадает со структурой застройки: наибольшее количество предложений приходится на Промышленный, Кировский районах (21%, 19%, соответственно).

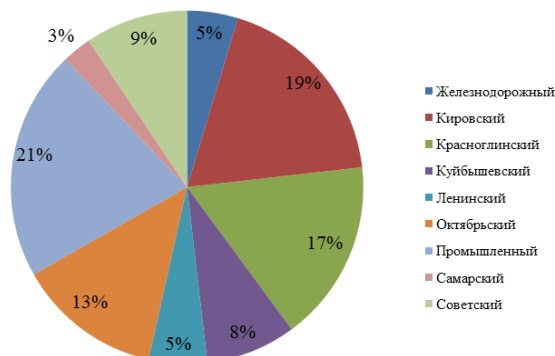


Рисунок 33 - Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 1 квартал 2022 года, % от общего количества в шт.

При распределении предложений объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения квартиры в доме больше всего экспозиции приходится на средние этажи - 61%, на последний этаж - 20%, на первый этаж - 19%.

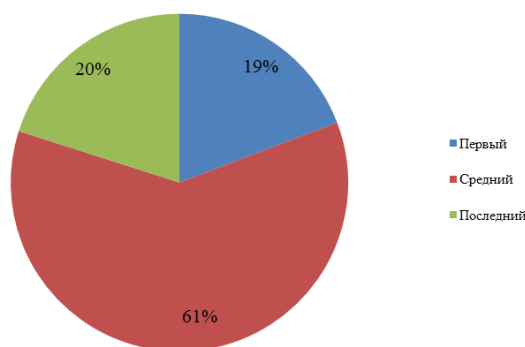


Рисунок 34 - Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара в зависимости от этажа расположения по состоянию на 1 квартал 2022 года, % от общего количества в шт.

По итогам 1 квартала 2022 года средневзвешенная цена¹ предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара составила 78,3 тыс. руб./кв.м (погрешность вычислений 0,9%), что на 5,9% (на 4 399 руб.) выше по сравнению с 4 кварталом 2021 года и на 19,3% (на 12 658 руб.) выше по сравнению с 1 кварталом 2021 года. Отмечается, что с начала 2021 года в Самаре рост цены поддерживается снижением общего количества предложений жилья.

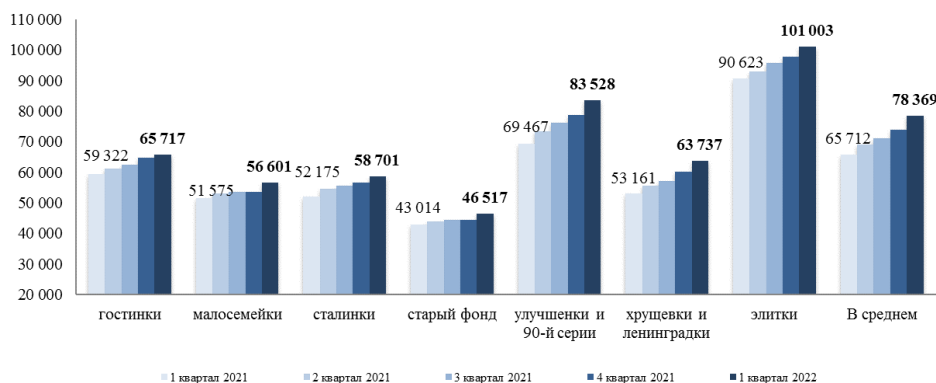


Рисунок 35 - Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара по типам планировки за 2021-2022 гг., руб./кв.м

¹ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов

В 1 квартале 2022 года наибольшее средневзвешенное значение цены предложения вторичного рынка жилой недвижимости в однокомнатных (80,2 тыс. руб./кв.м), наименьшее – в двухкомнатных (77,2 тыс. руб./кв.м). Наибольшую динамику роста средней цены предложения показывают трехкомнатные квартиры – 21,9% за год.

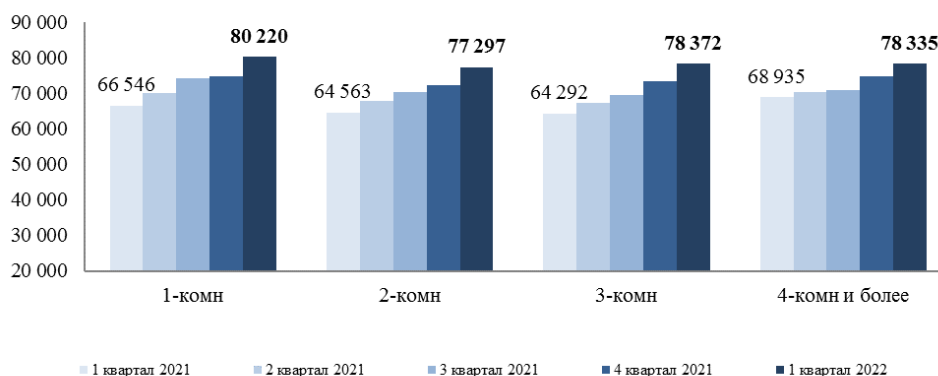


Рисунок 36 - Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара в зависимости от количества комнат за 2021-2022 гг., руб./кв.м

С позиции распределения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам г. Самара самые дорогие квартиры находятся в Октябрьском (97,1 тыс. руб./кв.м) и Ленинском (97 тыс. руб./кв.м) районах, самые дешевые – в районах с минимальной экспозицией Куйбышевском и Красноглинском районах (55,8-60,8 тыс. руб./кв. м соответственно).

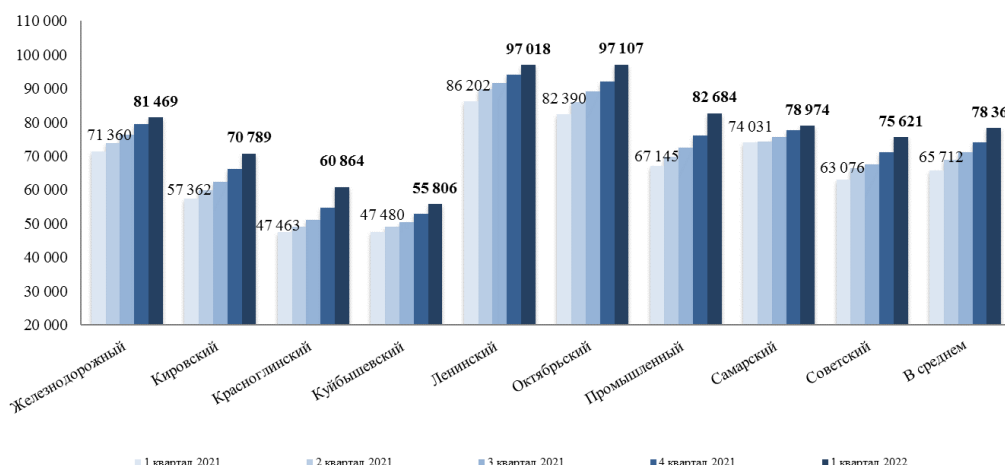


Рисунок 37 - Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам г. Самара за 2021-2022 гг., руб./кв.м

С позиции распределения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения г. Самара самые дорогие квартиры находятся на средних этажах (в среднем 83,6 тыс. руб./кв.м), самые дешевые – на первом этаже (в среднем 68,08 тыс. руб./кв. м).

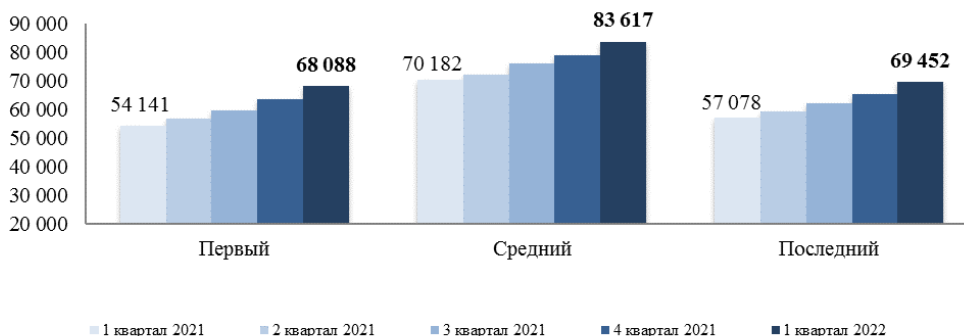


Рисунок 38 - Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения г. Самара за 2021-2022 гг., руб./кв.м

Источники информации:

Исследование рынка жилья г.Самара 1 квартал 2022г., подготовленное Территориальным агентством оценки 443080, г.Самара, ул. Революционная, д. 70, литера 1, 3-й этаж сайт: www.taosamara.ru тел. (факс) 276-68-61

Аналитика рынка загородной недвижимости Московского региона

Предложение

По итогам I квартала 2022 г. на рынке элитной загородной недвижимости Подмосковья экспонировалось 1 878 лотов, 82% предложения приходилось на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения – 668 млрд руб., в том числе 603 млрд руб. на вторичном рынке и 65 млрд руб. – на первичном.

За I квартал 2022 г. количество лотов на вторичном высокобюджетном рынке сократилось на 8% – до 1 543 шт. (коттеджи от 50 млн руб., таунхаусы от 30 млн руб. и участки от 600 тыс. руб./сотка). На первичном рынке за квартал отмечался небольшой рост предложения: +4% – до 335 лотов в 18 поселках. В наступившем году новые проекты не выходили, последний вышедший проект – Lapino Garden, где продажи были открыты в конце 2021 года.

На протяжении 5 лет на первичном рынке элитной загородной недвижимости наблюдается снижение объёма предложения из-за отсутствия новых проектов. В ближайшей перспективе возможно возобновление девелоперской активности на загородном элитном рынке. Дальнейшая динамика показателей рынка будет зависеть от выхода новых поселков.

Как первичный, так и вторичный рынки в большей степени представлены форматом коттеджей: 80% лотов, экспонируемых собственниками, и 39% лотов от застройщиков.

На вторичном рынке 48% лотов экспонируется в рублях и 52% – в иностранной валюте (49% в долларах и 3% в евро). На первичном рынке основная валюта номинирования – рубли (65%). В долларах представлено 35% лотов.

Основной объем предложения традиционно сосредоточен на западных направлениях. На Рублево-Успенское и Новорижское шоссе суммарно приходится 78% лотов на вторичном рынке и 90% на первичном.

На вторичном рынке основное предложение коттеджей и таунхаусов представлено лотами с отделкой (69%). На первичном рынке преобладает предложение без отделки – 93% коттеджей и таунхаусов.



Рисунок 39



Рисунок 40



Рисунок 41



Рисунок 42

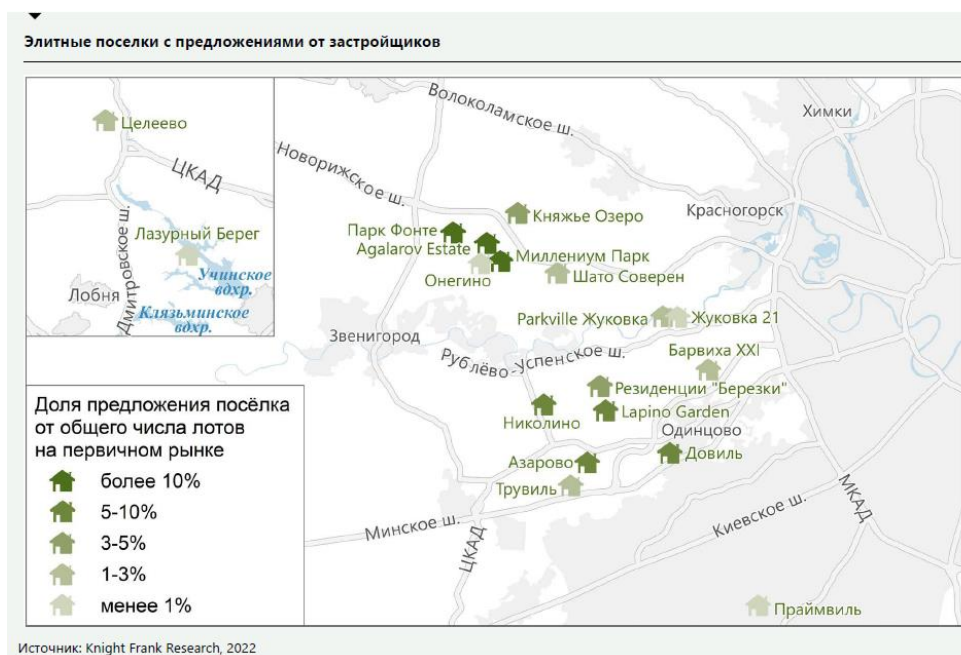


Рисунок 43

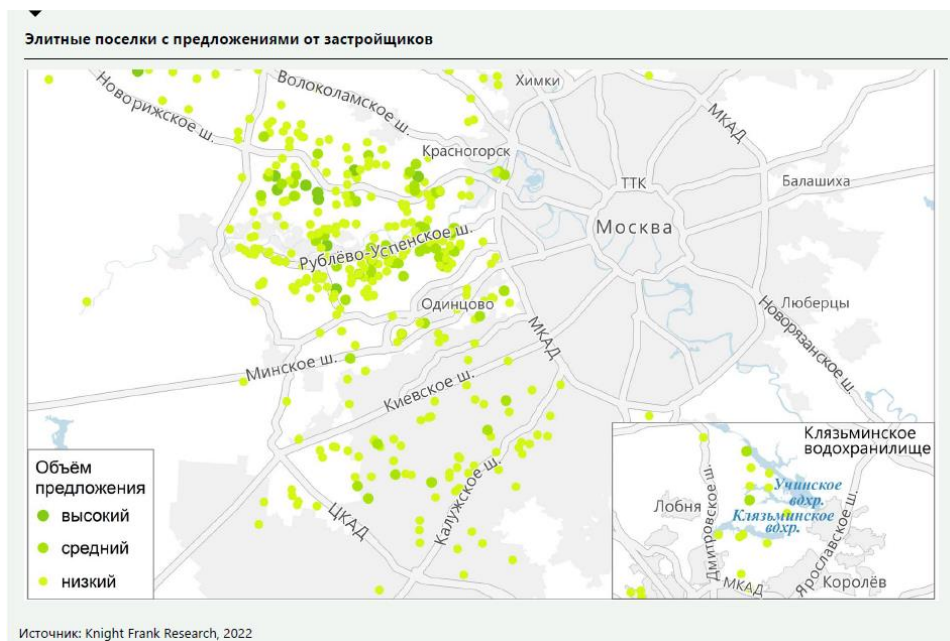


Рисунок 44

Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам I кв. 2022 г. составил 1 249 шт. на вторичном рынке (-9% за квартал) и 129 шт. на первичном рынке (-7% за квартал).

Средний бюджет предложения – 439 млн руб. на вторичном рынке (+28% за квартал) и 291 млн руб. на первичном (+2% за квартал).

На вторичном рынке отмечается существенный рост средних цен предложения коттеджей, +28% за квартал. Такой существенный рост средних показателей отмечается по всем форматам, не только по коттеджам, и связан преимущественно с курсовыми колебаниями: на вторичном рынке 52% лотов экспонируется в евро или долларах.

Больше всего предложений коттеджей сосредоточено на Рублево-Успенском направлении: 52% лотов на вторичном рынке и 39% – на первичном.

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском шоссе – 649 млн руб., +31% за квартал. На первичном рынке наиболее дорогие поселки представлены на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях. Однако из-за предложений в более бюджетных поселках на данных направлениях верхняя граница среднего показателя средней цены фиксируется на Минском направлении, где первичные продажи ведутся всего в двух дорогих поселках. Средний бюджет на Рублевке и Новой Риге по итогам I квартала 2022 года составлял 212 и 379 млн руб., -1% на обоих направлениях. Коттеджи от застройщиков на Минском шоссе в среднем экспонировались за 456 млн руб. (+1% за квартал).

Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400–700 кв. м с бюджетом 50–200 млн руб. (23,6%), а также коттеджами площадью 700–1 500 кв. м с бюджетом более 300 млн руб. (22,3%).

На первичном рынке экспонируется больше всего коттеджей площадью 400–700 кв. м с бюджетом от 50 до 100 млн руб. (20,9%).



Рисунок 45



Рисунок 46



Рисунок 47

Структура вторичного предложения по площади и бюджету

Площадь, м²	Бюджет, млн. руб				
	50–100	100–200	200–300	> 300	ИТОГО
до 400	7,4%	5,4%	1,3%	0,7%	14,8%
400–700	9,6%	14,0%	7,4%	7,7%	38,7%
700–1 000	1,5%	5,2%	3,2%	12,2%	22,1%
1 000–1 500	0,4%	1,8%	2,3%	10,1%	14,6%
1 500–3 000	0,1%	0,4%	0,6%	7,4%	8,5%
более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	1,3%
ИТОГО	19,0%	26,8%	14,8%	39,4%	100

Источник: Knight Frank Research, 2022

Рисунок 48

Структура первичного предложения по площади и бюджету

Площадь, м²	Бюджет, млн. руб					
	до 50	50–100	100–200	200–300	> 300	ИТОГО
до 400	3,1%	20,9%	4,7%	0,8%	0,0%	29,5%
400–700	3,1%	7,8%	3,9%	3,1%	8,5%	26,4%
700–1 000	0,0%	0,8%	3,9%	2,3%	8,5%	15,5%
1 000–1 500	0,0%	0,0%	9,3%	2,2%	4,7%	16,2%
1 500–3 000	0,0%	0,0%	1,6%	0,0%	10,0%	11,6%
более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,8%
ИТОГО	6,2%	29,5%	23,4%	8,4%	32,5%	100

Источник: Knight Frank Research, 2022

Рисунок 49

Земельные участки

По итогам I квартала 2022 г. на вторичном элитном загородном рынке было представлено 224 земельных участка, -4% за квартал. На первичном рынке экспонировался 119 земельный участок, +27% за квартал.

Большая часть предложения земельных участков вторичного сегмента представлена на Новорижском направлении (48%), где средняя цена сотки составляет 3,2 млн руб. На Рублево-Успенское шоссе приходится 30% лотов, средняя цена здесь – 3,8 млн руб./сотка.

На первичном элитном рынке большинство участков реализуются на Новорижском (86% лотов) и Рублево-Успенском (13%) направлениях, где средняя цена 1 сотки земли составляет 5,2 и 4,3 млн руб. соответственно.

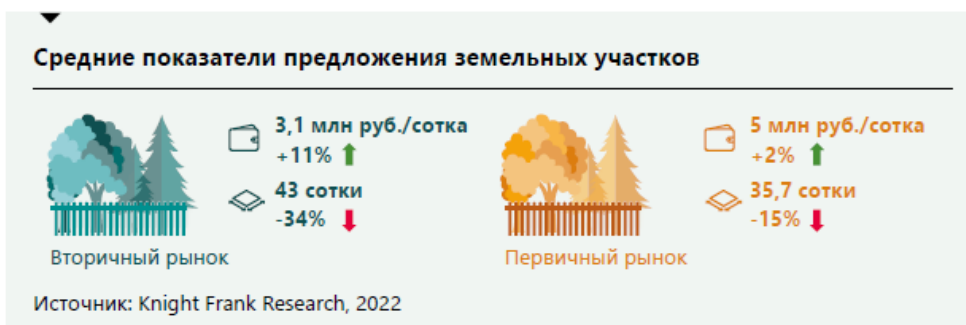


Рисунок 50



Рисунок 51

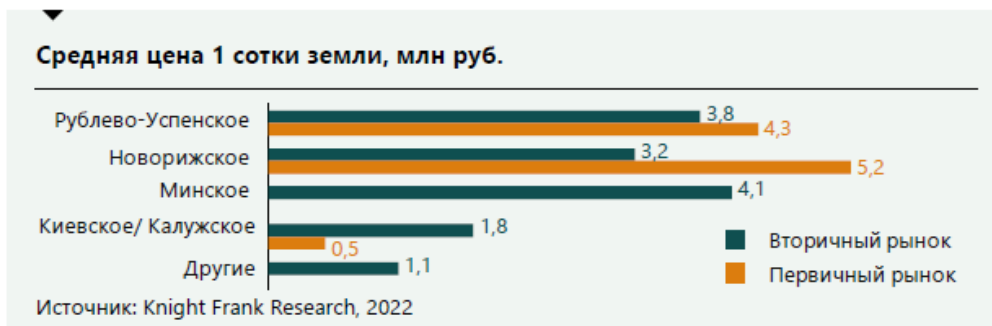


Рисунок 52

Источники информации:

Исследование рынка загородной недвижимости Московской области Компании Knight Frank - <https://kf.expert/publish>

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых экспертом.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

Затратный подход не может быть реализован в рамках данной работы, поскольку:

1. На объект экспертизы №5 не представлен Технический паспорт, кроме того, не проведен осмотр данного объекта, что ставит под сомнение определение износа объекта капитального строительства. Таким образом, невозможно соблюсти критерии применения метода.

2. Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению эксперта, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В результате мониторинга рынка экспертом было найдено достаточное для расчета количество объектов-аналогов, которые относятся к одному с объектом экспертизы сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Эксперта, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.

Методы регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода не применялись, поскольку в ходе мониторинга рынка было выявлено лишь небольшое количество предложений о продаже аналогичных объектов, что не достаточно для построения регрессионной модели.

Экспертом принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок, поскольку он является наиболее доступным для использования, т.к. в распоряжении эксперта имеется достаточное количество информации для расчета необходимых корректировок.

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенного

В основу расчета рыночной стоимости земельного участка взяты Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработанные Минимуществом России (Распоряжение №568-р от 07.03.02г.).

Определение рыночной стоимости земельного участка произведено методом сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых строениями, так и свободных. Условия применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками. В целях настоящего отчета использовались цены предложения по объектам аналогам.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающих их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

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

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7 «Оценка недвижимости», для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

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

Описание объема доступных рыночных данных об объектах аналогах

В результате мониторинга рынка экспертом было выявлено несколько предложений о продаже земельных участков под ИЖС в населенных пунктах в Московской области (Таблица 5). Копии объявлений представлены в Приложении.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

В соответствии с ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. После изучения рынка выявлены объекты-аналоги (земельные участки), имеющие наиболее похожие характеристики с оцениваемым объектом, а именно:

- расположены в Московской области, направление: Рублево-Успенское шоссе;
- имеют одинаковое разрешенное использование;
- отсутствуют затруднения в подключении коммуникаций;
- сопоставимая площадь.

Сопоставление объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения и определение необходимости внесения корректировок представлено в Таблице 6.

Выбор элементов сравнения

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

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

Выбор единицы сравнения

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость¹.

В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта.

Единицами сравнения могут являться:

1. Для земельного участка без улучшений:

1.1. Цена за единицу площади: квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта
гектар – для с/х и лесных угодий

1.2. Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения

1.3. Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования

2. Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения

2.2. Цена за единицу объема строения

2.3. Цена за квартиру или комнату

2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)

3. Для характеристики удаленности объекта от какой-либо точки «притяжения» целесообразно использовать промежуток времени, в течение которого можно доехать от объекта до этой точки общественным или индивидуальным транспортом (в зависимости от назначения объекта). В этом случае в качестве единицы сравнения можно рассматривать цену единицы измерения упомянутого промежутка времени.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

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

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения экспертом выбрана цена за 1 кв. м. площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

¹ Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003.

Таблица 5

АНАЛОГИ ПРОДАЖИ							
№	Объект-аналог	Расположение	Площадь, кв. м	Описание	Источник информации	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м, руб.
1	Земельный участок	Московская область, Одинцовский г.о., д. Жуковка, территория Парк Вилл, 32	3 420,00	Земельный участок под ИЖС площадью 3420 кв. м. Доступны все необходимые коммуникации.	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_342sot._izhs_2087010897	127 335 614	37 233
2	Земельный участок	Московская область, Одинцовский г.о., д. Жуковка, территория Парк Вилл, 32	3 120,00	Земельный участок под ИЖС площадью 3120 кв. м. Доступны все необходимые коммуникации.	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_312sot._izhs_2317006753	113 434 169	36 357
3	Земельный участок	Московская область, Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста, 18	3 700,00	Земельный участок под ИЖС площадью 3700 кв. м. Доступны все необходимые коммуникации.	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_37sot._izhs_2401016185	179 200 000	48 432
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ:				40 674			
МИНИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ:				36 357			
МАКСИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ:				48 432			

Таблица 6

Определение необходимости внесения поправок					
Элемент сравнения	Объект эксперти- зы	Объекты-аналоги			Необходимость внесения кор- ректировок
		1	2	3	
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
1.1. Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Корректировка не требуется
1.2. Обременения и ограничения прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Корректировка не требуется
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
2.1. Вид оплаты	Платеж денежны- ми средствами	Платеж денеж- ными сред- ствами	Платеж денеж- ными средства- ми	Платеж денеж- ными сред- ствами	Корректировка не требуется
3. Условия продажи					
3.1. Нетипичные для рынка условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Корректировка не требуется
3.2. Сделка между аффилированными лицами	Нет	Нет	Нет	Нет	Корректировка не требуется
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки	29.06.2022	27.06.2022	24.06.2022	27.06.2022	Корректировка не требуется
5. Вид использования и (или) зонирование					
5.1. Вид использова- ния	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Корректировка не требуется
6. Местоположение объекта					
6.1. Регион	Московская об- ласть	Московская область	Московская область	Московская область	Корректировка не требуется
6.2. Тип населенных пунктов	Московская об- ласть, Одинцов- ский район, сель- ское поселение Барвихинское, д. Раздоры, Береста, уч. 14/1	Московская область, Один- цовский г.о., д. Жуковка, тер- ритория Парк Вилл, 32	Московская область, Один- цовский г.о., д. Жуковка, тер- ритория Парк Вилл, 32	Московская область, Один- цовский г.о., д. Раздоры, котте- джный пос. Береста, 18	Корректировка не требуется
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, кв.м.	4216,00*	3420,00	3120,00	3700,00	Необходимо внесение коп-

Определение необходимости внесения поправок					
Элемент сравнения	Объект экспертизы	Объекты-аналоги			Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	
					<i>ректировки</i>
7.2. Наличие коммуникаций	доступны все необходимые коммуникации	доступны все необходимые коммуникации	доступны все необходимые коммуникации	доступны все необходимые коммуникации	<i>Корректировка не требуется</i>
8. Экономические характеристики					
8.1. Доходность	не является доходной недвижимостью	не является доходной недвижимостью	не является доходной недвижимостью	не является доходной недвижимостью	<i>Корректировка не требуется</i>
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
9.1. Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет	Нет	<i>Корректировка не требуется</i>
10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
10.1. Наличие выхода к водоему	Есть	Нет	Нет	Есть	<i>Необходимо внесение корректировки</i>

*Земельные участки с кадастровыми номерами 50:20:0010102:211, 50:20:0010102:260 и 50:20:0010102:210 используются совместно для размещения жилого дома с прилегающей территорией.

Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Скидка на торг

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Величина скидки на торг определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера¹, в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для земельных участков (Таблица 7). Скидка на торг для земельных участков под ИЖС принята в среднем размере на уровне 9,70%.

Таблица 7

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

Корректировка на площадь

Расчет поправки на площадь производился на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера².



Рисунок 53

Корректировка на выход к водоему

Расчет поправки на выход к водоему производился на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера³.

¹ Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2/ Научное руководство изданием, общее редактирование: Л.А.Лейфер. – Нижний Новгород, 2020 г., стр.222, табл.99

² Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2/ Научное руководство изданием, общее редактирование: Л.А.Лейфер. – Нижний Новгород, 2020 г., стр.108, рис. 21

³ Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1/ Научное руководство изданием, общее редактирование: Л.А.Лейфер. – Нижний Новгород, 2020 г., стр.252, табл.113

Таблица 8

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,20	1,23

Все описанные выше поправки отражены в расчетной Таблице 9.

Таблица 9

Расчет рыночной стоимости					
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект экспертизы	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Стоимость до корректировки	руб. / кв. м		37 233	36 357	48 432
Скидка на торг	%		-9,70%	-9,70%	-9,70%
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв. м		33 621	32 830	43 734
ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК					
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
1.1. Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		33 621	32 830	43 734
1.2. Обременения и ограничения прав		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		33 621	32 830	43 734
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
2.1. Вид оплаты		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		33 621	32 830	43 734
3. Условия продажи					
3.1. Нетипичные для рынка условия		Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		33 621	32 830	43 734
3.2. Сделка между аффилированными лицами		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		33 621	32 830	43 734
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки		29.06.2022	27.06.2022	24.06.2022	27.06.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		33621	32830	43734
Вывод по первой группе корректировок					
Стоимость с учетом корректировок первой группы	руб. / кв. м		33 621	32 830	43 734

Расчет рыночной стоимости					
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект экспертизы	Объекты-аналоги		
			1	2	3
ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК					
5. Вид использования и (или) зонирование					
5.1. Вид использования	ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0
6. Местоположение объекта					
6.1. Регион		Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0
6.2. Тип населенных пунктов		Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Барвихинское, д. Раздоры, Береста, уч. 14/1	Московская область, Одинцовский г.о., д. Жуковка, территория Парк Вилл, 32	Московская область, Одинцовский г.о., д. Жуковка, территория Парк Вилл, 32	Московская область, Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста, 18
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, кв.м.		4216,00	3420,00	3120,00	3700,00
Корректировка	%		-3,09%	-4,42%	-1,94%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		-1 039	-1 450	-848
7.2. Наличие коммуникаций		доступны все необходимые коммуникации	доступны все необходимые коммуникации	доступны все необходимые коммуникации	доступны все необходимые коммуникации
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0
8. Экономические характеристики					
8.1. Доходность		не является доходной недвижимостью	не является доходной недвижимостью	не является доходной недвижимостью	не является доходной недвижимостью
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
9.1. Наличие движимого имущества		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0
10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
10.1. Наличие выхода к водоему		Есть	Нет	Нет	Есть
Корректировка	%		22,00%	22,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		7 397	7 223	0

Расчет рыночной стоимости					
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект экспертизы	Объекты-аналоги		
			1	2	3
денежном выражении)					
<i>Вывод по второй группе корректировок</i>					
Суммарная корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		6 358	5 773	-848
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв. м		39 979	38 604	42 886
РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ					
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв. м		33 621	32 830	43 734
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв. м		39 979	38 604	42 886
Итоговая корректировка (абсолютное значение)	руб. / кв. м		6 358	5 773	-848
Итоговая корректировка (относительное значение)	%		18,91%	17,58%	-1,94%
Модульное значение итоговой относительной корректировки	%		18,91%	17,58%	1,94%
Нескорректированная часть стоимости	%		81,09%	82,42%	98,06%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов	%		261,57%		
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)	доли		0,310	0,315	0,375
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ					
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв. м		39 979	38 604	42 886
Весовой коэффициент	доли		0,310	0,315	0,375
Рыночная стоимость	руб. / кв. м	40 636			
Рыночная стоимость	руб.	171 321 376			

Согласование скорректированных стоимостей

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования. Расчет весов произведен следующим образом:

- 1) Рассчитана *Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)*.
- 2) Рассчитана *Нескорректированная часть стоимости*, как разность между 100% и *Суммой модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)*.
- 3) Рассчитана *Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов*, участвующих в согласовании.
- 4) Рассчитан *Весовой коэффициент*, как доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме нескорректированных частей стоимости всех аналогов, участвующих в согласовании.

Таким образом, пропорционально площади, стоимость земельных участков равна:

Земельный участок площадью 657 кв.м., с кадастровым номером 50:20:0010102:211	26 697 852 руб. (Двадцать шесть миллионов шестьсот девяносто семь тысяч восемьсот пятьдесят два рубля)
Земельный участок площадью 2059 кв.м., с кадастровым номером: 50:20:0010102:260	83 669 524 руб. (Восемьдесят три миллиона шестьсот шестьдесят девять тысяч пятьсот двадцать четыре рубля)
Земельный участок площадью 1500 кв.м., с кадастровым номером 50:20:0010102:210	60 954 000 руб. (Шестьдесят миллионов девятьсот пятьдесят четыре тысячи рублей)

Определение рыночной стоимости объекта капитального строительства

Исследуемый подход оценки реализован в настоящем подходе методом сравнения продаж (методом корректировок).

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

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

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

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

Описание объема доступных рыночных данных об объектах аналогах

В результате мониторинга рынка экспертом было выявлено несколько предложений о продаже жилых домов, соответствующих объекту оценки по расположению, площади и назначению (Таблица 10). Копии объявлений представлены в Приложении.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

В соответствии с ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. После изучения рынка выявлены объекты-аналоги (жилые здания), имеющие наиболее похожие характеристики с оцениваемым объектом, а именно:

- расположены в Московской области, к.п. Береста.
- имеют возможность подключения ко всем коммуникациям.
- имеют сопоставимое техническое состояние.
- располагаются на собственном земельном участке.

Сопоставление объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения и определение необходимости внесения корректировок представлено в Таблице 11.

Таблица 10

АНАЛОГИ ПРОДАЖИ								
№	Объект-аналог	Расположение	Площадь строений, кв. м	Площадь участка, кв. м	Примечание	Источник информации	Цена предложения, руб.	Цена предложения из расчета на 1 кв. м строений, руб.
1	Жилой дом	Московская область, Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста	750,00	3 000,00	Жилой дом площадью 750 кв. м, расположенный на земельном участке площадью 3000 кв. м	https://www.avito.ru/moskva/doma_dachi_kottedzhi/dom_750m_na_uchastke_30sot._2317418834	230 000 000	306 667
2	Жилой дом	Московская область, Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста, 18	650,00	1 500,00	Жилой дом площадью 650 кв. м, расположенный на земельном участке площадью 1500 кв. м	https://www.avito.ru/moskva/doma_dachi_kottedzhi/dom_650m_na_uchastke_15sot._2317626090	230 211 000	354 171
3	Жилой дом	Московская область, Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста	860,00	4 500,00	Жилой дом площадью 860 кв. м, расположенный на земельном участке площадью 4500 кв. м	https://www.avito.ru/moskva/doma_dachi_kottedzhi/dom_860m_na_uchastke_45sot._2317585428	383 685 000	446 145
4	Жилой дом	Московская область, Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста	430,00	1 500,00	Жилой дом площадью 430 кв. м, расположенный на земельном участке площадью 1500 кв. м	https://www.avito.ru/moskva/doma_dachi_kottedzhi/dom_430m_na_uchastke_15sot._2236418752	150 000 000	348 837
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ:								368 994
МИНИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ:								306 667
МАКСИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ:								446 145

Таблица 11

Определение необходимости внесения поправок						
Элемент сравнения	Объект экспертизы	Объекты-аналоги				Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	4	
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
1.1. Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Корректировка не требуется
1.2. Обременения и ограничения прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Корректировка не требуется
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
2.1. Вид оплаты	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Корректировка не требуется
3. Условия продажи						
3.1. Нетипичные для рынка условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Корректировка не требуется
3.2. Сделка между аффилированными лицами	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Корректировка не требуется
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки	29.06.2022	14.06.2022	14.06.2022	14.06.2022	07.06.2022	Корректировка не требуется
5. Вид использования и (или) зонирование						
5.1. Вид использования	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	Корректировка не требуется
6. Местоположение объекта						
6.1. Регион РФ	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Корректировка не требуется
6.2. Населенный пункт	Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста	Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста	Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста	Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста	Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста	Корректировка не требуется
7. Физические характеристики						
7.1. Площадь строений, кв.м.	607,60	750,00	650,00	860,00	430,00	Необходимо внесение корректировки
7.2. Площадь участка, кв.м.	4216,00	3000,00	1500,00	4500,00	1500,00	Необходимо внесение корректировки
7.3. Инженерные коммуникации	Доступны все необходимые	Доступны все необходимые	Доступны все необходимые	Доступны все необходимые ком-	Доступны все необходимые коммуни-	Корректировка не требуется

Определение необходимости внесения поправок						
Элемент сравнения	Объект экспертизы	Объекты-аналоги				Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	4	
	коммуникации	коммуникации	коммуникации	муникации	кации	
7.4. Степень физического износа	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Корректировка не требуется
7.5. Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Корректировка не требуется
7.6. Ремонт	Комфортный	Комфортный	Элитный	Комфортный	Комфортный	Необходимо внесение корректировки
8. Экономические характеристики						
8.1. Доходность	Не является доходной недвижимостью	Не является доходной недвижимостью	Не является доходной недвижимостью	Не является доходной недвижимостью	Не является доходной недвижимостью	Корректировка не требуется
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
9.1. Наличие мебели и техники	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Корректировка не требуется
10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
10.1. Наличие выхода к водоему	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет	Необходимо внесение корректировки

Выбор единицы сравнения

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор **удельных единиц сравнения**, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость ¹.

В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта.

Единицами сравнения могут являться:

1. Для земельного участка без улучшений:

1.1. Цена за единицу площади: квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта гектар – для с/х и лесных угодий

1.2. Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения

1.3. Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования

2. Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения

2.2. Цена за единицу объема строения

2.3. Цена за квартиру или комнату

2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)

3. Для характеристики удаленности объекта от какой-либо точки «притяжения» целесообразно использовать промежуток времени, в течение которого можно доехать от объекта до этой точки общественным или индивидуальным транспортом (в зависимости от назначения объекта). В этом случае в качестве единицы сравнения можно рассматривать цену единицы измерения упомянутого промежутка времени.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

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

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения экспертом выбрана цена за 1 кв. м. общей площади строений. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Скидка на торг

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Величина скидки на торг определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера², в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для различных объектов недвижимости (Таблица 12). В расчетах использовано среднее значение поправки на торг для коттеджей -9,00%.

¹ Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости «СПб.:Издательство «МКС», 2003

² Справочник оценщика недвижимости - 2020. Жилые дома / под ред. Л.А.Лейфера - Нижний Новгород, 2020, 274 с. - стр. 221, табл. 111

Таблица 12

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,4%	5,2%	13,6%
2. Дома	8,3%	4,2%	12,5%
3. Таунхаусы	8,0%	4,1%	11,9%
4. Коттеджи	9,0%	4,6%	13,3%

Поправка на площадь дома

Величина поправки на площадь определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера¹.

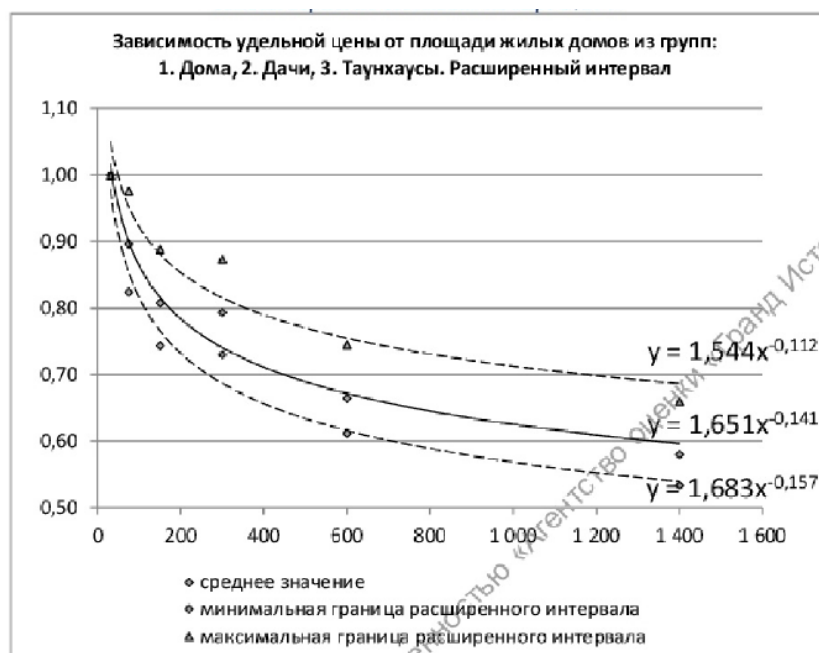


Рисунок 54

Поправка на площадь земельного участка

Величина поправки на обеспеченность объекта землей определялась исходя из достаточности площади земельного участка, приходящейся на площадь строений. Стоимость избыточного (недостающего) количества земли на 1 кв. м строений была рассчитана, как произведение стоимости 1 кв. м земли (40 636 руб.) и недостающего количества земли (в кв. м) на 1 кв. м площади строений (в сравнении с объектом оценки). Расчет корректировки представлен в Таблице 13.

Таблица 13

Наименование	Ед.изм	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка	кв.м.	4216,00	3000,00	1500,00	4500,00	1500,00
Площадь дома, кв.м.	кв.м.	607,60	750,00	650,00	860,00	430,00
Обеспеченность земель		6,9388	4,0000	2,3077	5,2326	3,4884
Излишек/недостаток земли			2,9388	4,6311	1,7062	3,4504
Корректировка	руб./кв.м.		119 420	188 189	69 334	140 211

¹ Справочник оценщика недвижимости - 2020. Жилые дома / под ред. Л.А.Лейфера - Нижний Новгород, 2020, 274 с. - стр. 142, рис. 23

Поправка на состояние внутренней отделки

Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера¹, в котором представлены коллективные экспертные коэффициенты на соотношение цен на жилые дома с разной внутренней отделкой (Таблица 14).

Таблица 14

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

Наличие выхода к водоему

Величина поправки на наличие выхода к водоему определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера².

Таблица 15

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,14	1,12	1,16

Все описанные выше поправки отражены в расчетной Таблице 16.

Согласование скорректированных стоимостей

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования. Расчет весовых коэффициентов произведен следующим образом:

- Рассчитана Итоговая корректировка (абсолютное значение), как разность Стоимости с учетом всех корректировок и Стоимости с учетом скидки на торг.
- Рассчитана Итоговая корректировка (относительное значение), как отношение Итоговой корректировки (абсолютное значение) к Стоимости с учетом скидки на торг.
- Рассчитано Модульное значение итоговой относительной корректировки.
- Рассчитана Нескорректированная часть стоимости, как разность между 100% и Модульным значением итоговой относительной корректировки.
- Рассчитана Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов.
- Рассчитан Весовой коэффициент, как доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме нескорректированных частей стоимости всех аналогов.

¹ Справочник оценщика недвижимости - 2020. Жилые дома / под ред. Л.А.Лейфера - Нижний Новгород, 2020, 274 с. - стр. 174, табл. 68

² Справочник оценщика недвижимости - 2020. Жилые дома / под ред. Л.А.Лейфера - Нижний Новгород, 2020, 274 с. - стр. 118, табл. 32

Таблица 16

Расчет рыночной стоимости						
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Стоимость до корректировки	руб. / кв. м		306 667	354 171	446 145	348 837
Скидка на торг	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв. м		279 067	322 295	405 992	317 442
ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК						
<i>1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>						
1.1. Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		279 067	322 295	405 992	317 442
1.2. Обременения и ограничения прав		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		279 067	322 295	405 992	317 442
<i>2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>						
2.1. Вид оплаты		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		279 067	322 295	405 992	317 442
<i>3. Условия продажи</i>						
3.1. Нетипичные для рынка условия		Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		279 067	322 295	405 992	317 442
3.2. Сделка между аффилированными лицами		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		279 067	322 295	405 992	317 442
<i>4. Условия рынка</i>						
4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки		29.06.2022	14.06.2022	14.06.2022	14.06.2022	07.06.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		279 067	322 295	405 992	317 442
<i>Вывод по первой группе корректировок</i>						
Стоимость с учетом корректиро-	руб. / кв. м		279 067	322 295	405 992	317 442

Расчет рыночной стоимости						
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
вок первой группы						
ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК						
5. Вид использования и (или) зонирование						
5.1. Вид использования		жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	0
6. Местоположение объекта						
6.1. Регион РФ		Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	0
6.2. Населенный пункт		Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста	Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста	Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста	Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста	Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	0
7. Физические характеристики						
7.1. Площадь строений, кв.м.		607,60	750,00	650,00	860,00	430,00
Корректировка	%		3,01%	0,96%	5,02%	-3,36%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		8 409	3 080	20 383	-10 678
7.2. Площадь участка, кв.м.		4216,00	3000,00	1500,00	4500,00	1500,00
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		119 420	188 189	69 334	140 211
7.3. Инженерные коммуникации		Доступны все необходимые коммуникации	Доступны все необходимые коммуникации	Доступны все необходимые коммуникации	Доступны все необходимые коммуникации	Доступны все необходимые коммуникации
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	0
7.4. Степень физического износа		Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Расчет рыночной стоимости						
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	0
7.5. Материал стен		Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	0
7.6. Ремонт		Комфортный	Комфортный	Элитный	Комфортный	Комфортный
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	-8 076	0	0
8. Экономические характеристики						
8.1. Доходность		Не является доходной недвижимостью	Не является доходной недвижимостью	Не является доходной недвижимостью	Не является доходной недвижимостью	Не является доходной недвижимостью
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	0
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
9.1. Наличие мебели и техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	0
10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
10.1. Наличие выхода к водоему		Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	21,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	66 663
Вывод по второй группе корректировок						
Суммарная корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		127 829	183 193	89 717	196 195
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв. м		406 896	505 488	495 709	513 637
РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ						
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв. м		279 067	322 295	405 992	317 442
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв. м		406 896	505 488	495 709	513 637

Расчет рыночной стоимости						
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Итоговая корректировка (абсолютное значение)	руб. / кв. м		127 829	183 193	89 717	196 195
Итоговая корректировка (относительное значение)	%		45,81%	56,84%	22,10%	61,81%
Модульное значение итоговой относительной корректировки	%		45,81%	56,84%	22,10%	61,81%
Нескорректированная часть стоимости	%		54,19%	43,16%	77,90%	38,19%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов	%		213,45%			
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)	доли		0,254	0,202	0,365	0,179
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ						
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв. м		406 896	505 488	495 709	513 637
Весовой коэффициент	доли		0,254	0,202	0,365	0,179
Рыночная стоимость	руб. / кв. м	478 345				
Рыночная стоимость ЕОН	руб.	290 642 422				
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	171 321 376				
Рыночная стоимость ОКСа	руб.	119 321 046				

Определение рыночной стоимости объекта экспертизы №4

В основу расчета рыночной стоимости земельного участка взяты Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработанные Минимуществом России (Распоряжение №568-р от 07.03.02г.).

Определение рыночной стоимости земельного участка произведено методом сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых строениями, так и свободных. Условия применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками. В целях настоящего отчета использовались цены предложения по объектам аналогам.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающих их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

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

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7 «Оценка недвижимости», для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

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

Описание объема доступных рыночных данных об объектах аналогах

В результате мониторинга рынка экспертом было выявлено несколько предложений о продаже земельных участков под ЛПХ, расположенных в с.Рождествено Самарской области (Таблица 17). Копии объявлений представлены в Приложении.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

В соответствии с ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. После изучения рынка выявлены объекты-аналоги (земельные участки), имеющие наиболее похожие характеристики с оцениваемым объектом, а именно:

- расположены в с.Рождествено Самарской области;
- имеют одинаковое разрешенное использование;
- отсутствуют затруднения в подключении коммуникаций;

- сопоставимая площадь.

Сопоставление объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения и определение необходимости внесения корректировок представлено в Таблице 18.

Выбор элементов сравнения

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

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

Выбор единицы сравнения

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость¹⁴.

В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта.

Единицами сравнения могут являться:

1. Для земельного участка без улучшений:

1.1. Цена за единицу площади: квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта гектар – для с/х и лесных угодий

1.2. Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения

1.3. Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования

2. Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения

2.2. Цена за единицу объема строения

2.3. Цена за квартиру или комнату

2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)

3. Для характеристики удаленности объекта от какой-либо точки «притяжения» целесообразно использовать промежуток времени, в течение которого можно доехать от объекта до этой точки общественным или индивидуальным транспортом (в зависимости от назначения объекта). В этом случае в качестве единицы сравнения можно рассматривать цену единицы измерения упомянутого промежутка времени.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

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

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения экспертом выбрана цена за 1 кв. м. площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

¹⁴ Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003.

Таблица 17

АНАЛОГИ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ								
№	Объект-аналог	Расположение	Площадь, кв.м.	Примечание	Источник информации	Дата предложения	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	Земельный участок	Самарская область, Волжский р-н, с. Рождествено, Ново-Набережная ул.	1 000	Земельный участок площадью 1 000 кв.м., передаваемые имущественные права - собственность, под ИЖС, коммуникации по границе участка, подключение доступно	https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_rozhdestveno/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2400822874	07.06.2022	440 000	440
2	Земельный участок	Самарская обл, Волжский р-н, с. Рождествено, ул Самарская, участок № 5	1 400	Земельный участок площадью 1 400 кв.м., передаваемые имущественные права - собственность, под ИЖС, коммуникации по границе участка, подключение доступно	https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_rozhdestveno/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_2375544194	26.06.2022	800 000	571
3	Земельный участок	Самарская обл, Волжский р-н, с. Рождествено, ул Луговая	800	Земельный участок площадью 800 кв.м., передаваемые имущественные права - собственность, под ИЖС, коммуникации по границе участка, подключение доступно	https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_rozhdestveno/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2298087396	20.06.2022	500 000	625
4	Земельный участок	Самарская область, Волжский р-н, с. Рождествено, ул. 40 лет Победы	1 250	Земельный участок площадью 1 250 кв.м., передаваемые имущественные права - собственность, под ИЖС, коммуникации по границе участка, подключение доступно	https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_rozhdestveno/zemelnye_uchastki/uchastok_125sot_izhs_944122534	29.06.2022	600 000	480
МИНИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ						440		
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ						529		
МАКСИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ						625		

Определение необходимости внесения поправок						
Элемент сравнения	Объект экспертизы	Объекты-аналоги				Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	4	
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
1.1. Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Корректировка не требуется
1.2. Обременения и ограничения прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Корректировка не требуется
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
2.1. Вид оплаты	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Корректировка не требуется
3. Условия продажи						
3.1. Нетипичные для рынка условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Корректировка не требуется
3.2. Сделка между аффилированными лицами	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Корректировка не требуется
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки	29.06.2022	07.06.2022	26.06.2022	20.06.2022	29.06.2022	Корректировка не требуется
5. Вид использования и (или) зонирование						
5.1. Вид использования	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Корректировка не требуется
6. Местоположение объекта						
Адрес объекта	Самарская область, Волжский район, с/о Рождественский, село Рождествено, улица Песочная, дом 2 а	Самарская область, Волжский р-н, с. Рождествено, Ново-Набережная ул.	Самарская обл, Волжский р-н, с. Рождествено, ул Самарская, участок № 5	Самарская обл, Волжский р-н, с. Рождествено, ул Луговая	Самарская область, Волжский р-н, с. Рождествено, ул. 40 лет Победы	-
6.1. Административный район, город	Самарская область, Волжский район, с.Рождественно	Самарская область, Волжский район, с.Рождественно	Самарская область, Волжский район, с.Рождественно	Самарская область, Волжский район, с.Рождественно	Самарская область, Волжский район, с.Рождественно	Корректировка не требуется
6.2. Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Корректировка не требуется
7. Физические характеристики						

Определение необходимости внесения поправок						
Элемент сравнения	Объект экспертизы	Объекты-аналоги				Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	4	
7.1. Площадь, кв.м.	600,00	1 000,00	1 400,00	800,00	1 250,00	<i>Необходимо внесение корректировки</i>
7.2. Наличие коммуникаций	Подключение доступно	Подключение доступно	Подключение доступно	Подключение доступно	Подключение доступно	<i>Корректировка не требуется</i>
8. Экономические характеристики						
8.1. Доходность	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	<i>Корректировка не требуется</i>
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
9.1. Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	<i>Корректировка не требуется</i>

Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Скидка на торг

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Величина скидки на торг определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера¹⁵, в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для земельных участков (Таблица 19). Скидка на торг для земельных участков под ИЖС/ЛПХ в данном случае принята на уровне 9,70%.

Таблица 19

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

¹⁵ Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2/ Научное руководство изданием, общее редактирование: Л.А.Лейфер. – Нижний Новгород, 2020 г., стр.222, табл.99

Корректировка на площадь

Расчет поправки на площадь производился на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера¹⁶.

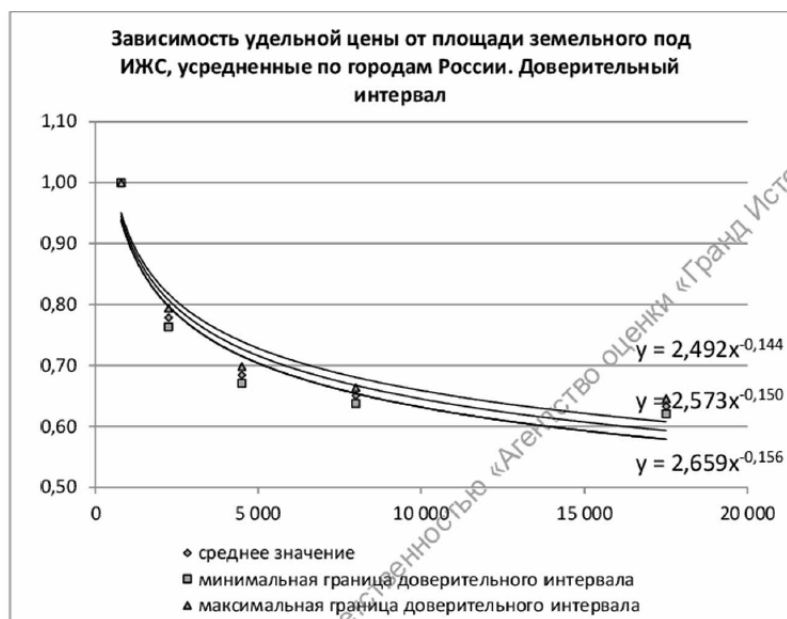


Рисунок 55

Все описанные выше поправки отражены в расчетной Таблице 20.

Согласование скорректированных стоимостей

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования. Расчет весов произведен следующим образом:

- 1) Рассчитана *Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)*.
- 2) Рассчитана *Нескорректированная часть стоимости*, как разность между 100% и *Суммой модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)*.
- 3) Рассчитана *Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов*, участвующих в согласовании.
- 4) Рассчитан *Весовой коэффициент*, как доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме нескорректированных частей стоимости всех аналогов, участвующих в согласовании.

¹⁶ Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2/ Научное руководство изданием, общее редактирование: Л.А.Лейфер. – Нижний Новгород, 2020 г., стр.108, рис. 21

Таблица 20

Расчет рыночной стоимости						
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект эксперти- зы				
			1	2	3	4
Стоимость до корректировки	руб. / кв.м.		440	571	625	480
Скидка на торг	%		-9,70%	-9,70%	-9,70%	-9,70%
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		397	516	564	433
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
1.1. Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		397	516	564	433
1.2. Обременения и ограничения прав		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		397	516	564	433
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
2.1. Вид оплаты		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		397	516	564	433
3. Условия продажи						
3.1. Нетипичные для рынка условия		Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		397	516	564	433
3.2. Сделка между аффилированными лицами		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		397	516	564	433
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки		29.06.2022	07.06.2022	26.06.2022	20.06.2022	29.06.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		397	516	564	433
5. Вид использования и (или) зонирование						
5.1. Вид использования		Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		397	516	564	433

Расчет рыночной стоимости						
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект эксперти- зы	1	2	3	4
6. Местоположение объекта						
6.1. Административный район, город		Самарская область, Волжский район, с.Рождествено	Самарская область, Волжский район, с.Рождествено	Самарская область, Волжский район, с.Рождествено	Самарская область, Волжский район, с.Рождествено	Самарская область, Волжский район, с.Рождествено
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выра- жении)	руб. / кв.м.		397	516	564	433
6.2. Транспортная доступность		Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выра- жении)	руб. / кв.м.		397	516	564	433
7. Физические характеристики						
7.1. Площадь, кв.м.		600,00	1 000,00	1 400,00	800,00	1 250,00
Корректировка	%		7,96%	13,55%	4,41%	11,64%
Корректировка (в денежном выра- жении)	руб. / кв.м.		429	586	589	484
7.2. Наличие коммуникаций		Подключение до- ступно	Подключение до- ступно	Подключение до- ступно	Подключение до- ступно	Подключение до- ступно
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выра- жении)	руб. / кв.м.		429	586	589	484
8. Экономические характеристики						
8.1. Доходность		Информация отсут- ствует	Информация отсут- ствует	Информация отсут- ствует	Информация отсут- ствует	Информация отсут- ствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выра- жении)	руб. / кв.м.		429	586	589	484
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
9.1. Наличие движимого имущества		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выра- жении)	руб. / кв.м.		429	586	589	484
РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ						
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		397	516	564	433
Стоимость с учетом всех коррекци-	руб. / кв.м.		429	586	589	484

Расчет рыночной стоимости						
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект эксперти- зы				
			1	2	3	4
ровок						
Среднее значение стоимости с уче- том всех корректировок	руб. / кв.м.		522,01			
Отклонение от средней стоимости	%		-19,78%	9,58%	10,20%	-9,51%
Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)	%		7,96%	13,55%	4,41%	11,64%
Нескорректированная часть стоимо- сти	%		92,04%	86,45%	95,59%	88,36%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов	%		362,44%			
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)	доли		0,254	0,239	0,264	0,244
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ						
Стоимость с учетом всех корректи- ровок	руб. / кв.м.		429	586	589	484
Весовой коэффициент	доли		0,254	0,239	0,264	0,244
Рыночная стоимость	руб. / кв.м.	522				
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	313 200				
Рыночная стоимость ½ доли в объ- екте оценки	руб.	156 600				

Определение рыночной стоимости объекта экспертизы №6

Сравнительный подход оценки реализован в настоящем подходе **методом сравнения продаж (методом корректировок)**.

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

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

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

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади объекта оценки. Такая единица сравнения наиболее распространена на рынке г. Самары. Кроме того, такая единица сравнения является общей для объекта, для которого определяется рыночная стоимость и объектов-аналогов, является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Самара, с использованием сайта бесплатных объявлений <https://samara.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>

В ходе мониторинга рынка было выявлено несколько предложений о продаже объектов недвижимости, относящихся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с ним по ценообразующим факторам.

Объект экспертизы - двухкомнатная квартира в жилом доме. Для сравнительного анализа экспертом были подобраны соответствующие аналоги (Таблица 21). Описание объектов-аналогов представлено в таблице 21.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Таблица 21

АНАЛОГИ ПРОДАЖ							
№	Объект-аналог	Расположение	Площадь, кв.м.	Примечание	Источник информации	Цена предложения, руб	Цена предложения 1 кв. м., руб.
1	Квартира	Самарская область, Самара, Невская ул., 7	46,90	Квартира площадью 46,90 кв.м., ремонт современный, наличие летних помещений: нет, этаж расположения 2/8	https://www.avito.ru/samara/kvartiry/2-k._kvartira_469m_28et._2404235421	5 150 000	109 808
2	Квартира	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 19	37,00	Квартира площадью 37,00 кв.м., требует косметического ремонта, наличие летних помещений: балкон, этаж расположения 8/9	https://www.avito.ru/samara/kvartiry/2-k._kvartira_37m_89et._2317206520	4 950 000	133 784
3	Квартира	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 15	37,00	Квартира площадью 37,00 кв.м., требует косметического ремонта, наличие летних помещений: балкон, этаж расположения 6/9	https://www.avito.ru/samara/kvartiry/2-k._kvartira_37m_69et._2451630204	4 500 000	121 622
4	Квартира	Самарская область, Самара, Молодогвардейская ул., 225	74,10	Квартира площадью 74,10 кв.м., современный ремонт, наличие летних помещений: 2 лоджии, этаж расположения 3/9	https://www.avito.ru/samara/kvartiry/3-k._kvartira_741m_39et._2438749211	8 300 000	112 011
5	Квартира	Самарская область, Самара, Невская ул., 7	64,00	Квартира площадью 64,00 кв.м., комфортный ремонт, наличие летних помещений: лоджия и балкон, этаж расположения 7/8	https://www.avito.ru/samara/kvartiry/3-k._kvartira_64m_78et._2454207616	9 100 000	142 188

Таблица 22

Определение необходимости внесения поправок							
Элемент сравнения	Объект экспертизы	Объекты-аналоги					Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	4	5	
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав							
1.1. Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Корректировка не требуется
1.2. Обременения и ограничения прав	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Корректировка не требуется
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки							
2.1. Вид оплаты	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Корректировка не требуется
3. Условия продажи							
3.1. Нетипичные для рынка условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Корректировка не требуется
3.2. Сделка между аффилированными лицами	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Корректировка не требуется
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки	29.06.2022	23.06.2022	22.06.2022	29.06.2022	14.06.2022	07.06.2022	Корректировка не требуется
5. Вид использования и (или) зонирование							
5.1. Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Корректировка не требуется
6. Местоположение объекта							
6.1. Местоположение объекта	Самарская область, Самара, ул. Молодогвардейская, д.225	Самарская область, Самара, Невская ул., 7	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 19	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 15	Самарская область, Самара, Молодогвардейская ул., 225	Самарская область, Самара, Невская ул., 7	-
7. Физические характеристики							
7.1. Площадь, кв.м.	48,70	46,90	37,00	37,00	74,10	64,00	Требуется корректировка
7.2. Состояние	Требуется косметическое	Современный	Требуется косметическое	Требуется косметическое	Современный	Комфортный	Требуется корректировка

Определение необходимости внесения поправок							
Элемент сравнения	Объект экспертизы	Объекты-аналоги					Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	4	5	
<i>внутренней отделки</i>	ского ремонта		ческого ремонта	ческого ремонта			<i>ректировка</i>
7.3. <i>Этаж расположения</i>	9 из 9	2 из 8	8 из 9	6 из 9	3 из 9	7 из 8	<i>Требуется корректировка</i>
7.4. <i>Наличие балкона/лоджии</i>	Лоджия	Нет	Балкон	Балкон	2 лоджии	Лоджия и балкон	<i>Требуется корректировка</i>
7.5. <i>Материал стен дома</i>	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	<i>Корректировка не требуется</i>
8. Экономические характеристики							
8.1. <i>Доходность</i>	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	<i>Корректировка не требуется</i>
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью							
9.1. <i>Наличие движимого имущества</i>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	<i>Корректировка не требуется</i>
10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость							
10.1. <i>Наличие прочих факторов</i>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	<i>Корректировка не требуется</i>

Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Скидка на торг

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Величина скидки на торг определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера¹⁷, в котором представлены коллективные экспертные коэффициенты (Таблица 23).

Таблица 23

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,5%	5,6%	7,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,3%	4,7%	6,0%
3. Массовое современное жилье	4,7%	4,0%	5,3%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	4,3%	6,4%

Поправка на площадь

Величина поправки на площадь определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера¹⁸ (Рисунок 56).

¹⁷ Справочник оценщика недвижимости. Квартиры/ под ред. Л.А. Лейфера - издание 4-е, актуализированное и расширенное - Нижний Новгород, 2020, 328 с. – стр.265, табл. 145

¹⁸ Справочник оценщика недвижимости. Квартиры / под ред. Л.А. Лейфера - издание 4-е, актуализированное и расширенное - Нижний Новгород, 2020, 328 с. – стр.172, рис.34

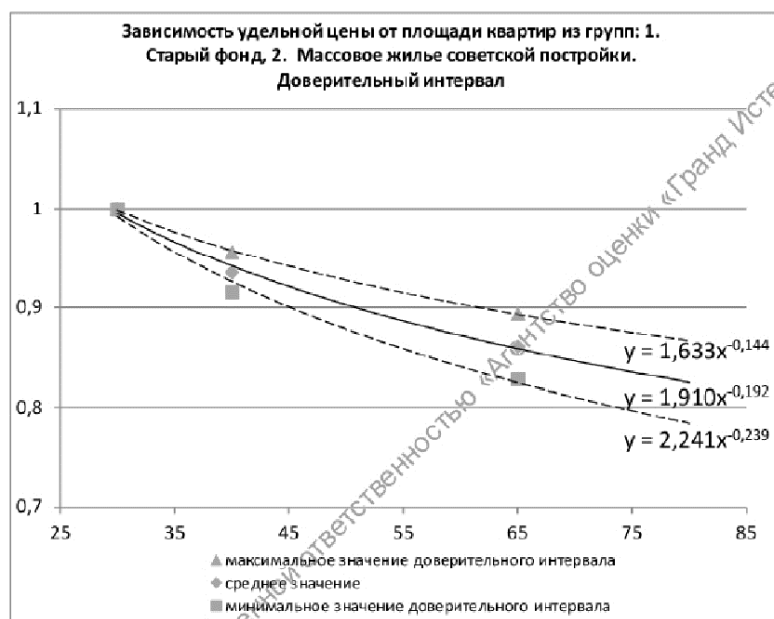


Рисунок 56

Поправка на состояние объекта (внутренняя отделка)

Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера¹⁹, в котором представлены коллективные экспертные коэффициенты на соотношение цен на жилые дома с разной внутренней отделкой (Таблица 24).

Таблица 24

Состояние отделки объекта		Объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитальный ремонт	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Поправка на Этаж/Этажность

Расположение квартиры на первом и последних этажах снижают ее стоимость. Величина поправки на этаж расположения определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера²⁰, в котором представлены коллективные экспертные коэффициенты на соотношение цен на жилые дома с разными материалами стен (Таблица 25).

Таблица 25

¹⁹ Справочник оценщика недвижимости. Квартиры / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2020, 328 с. – стр. 228, табл. 110

²⁰ Справочник оценщика недвижимости. Квартиры / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2020, 328 с. – стр. 193, табл. 83

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Поправка на наличие/отсутствие летних помещений

Величина поправки на наличие/отсутствие летних помещений определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера²¹ (Рисунок 26).

Таблица 26

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

Все описанные выше поправки отражены в расчетной Таблице 27.

Согласование скорректированных стоимостей

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования. Расчет весов произведен следующим образом:

- 1) Рассчитана *Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)*.
- 2) Рассчитана *Нескорректированная часть стоимости*, как разность между 100% и *Суммой модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)*.
- 3) Рассчитана *Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов*, участвующих в согласовании.
- 4) Рассчитан *Весовой коэффициент*, как доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме нескорректированных частей стоимости всех аналогов, участвующих в согласовании.

²¹ Справочник оценщика недвижимости. Квартиры / под ред. Л.А. Лейфера - издание 4-е, актуализированное и расширенное - Нижний Новгород, 2020, 328 с. – стр.208, табл.96

Таблица 27

Расчет рыночной стоимости							
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект экспертизы	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Стоимость до корректировки	руб. / кв.м.		109 808	133 784	121 622	112 011	142 188
Скидка на торг	%		-5,3%	-5,3%	-5,3%	-5,3%	-5,3%
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		103 988	126 693	115 176	106 074	134 652
ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК							
<i>1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>							
<i>1.1. Передаваемые имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		103988,27	126693,24	115175,68	106074,22	134651,56
<i>1.2. Обременения и ограничения прав</i>		Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		103988,27	126693,24	115175,68	106074,22	134651,56
<i>2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>							
<i>2.1. Вид оплаты</i>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		103988,27	126693,24	115175,68	106074,22	134651,56
<i>3. Условия продажи</i>							
<i>3.1. Нетипичные для рынка условия</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		103988,27	126693,24	115175,68	106074,22	134651,56
<i>3.2. Сделка между аффилированными лицами</i>		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		103988,27	126693,24	115175,68	106074,22	134651,56
<i>4. Условия рынка</i>							

Расчет рыночной стоимости							
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект экспертизы	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки		29.06.2022	23.06.2022	22.06.2022	29.06.2022	14.06.2022	07.06.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		103988,27	126693,24	115175,68	106074,22	134651,56
Вывод по первой группе корректировок							
Стоимость с учетом корректировок первой группы	руб. / кв.м.		103 988,27	126 693,24	115 175,68	106 074,22	134 651,56
ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК							
5. Вид использования и (или) зонирование							
5.1. Вид использования		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Местоположение объекта							
6.1. Местоположение объекта		Самарская область, Самара, ул. Молодогвардейская, д.225	Самарская область, Самара, Невская ул., 7	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 19	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 15	Самарская область, Самара, Молодогвардейская ул., 225	Самарская область, Самара, Невская ул., 7
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.2. Населенный пункт		г.Самара	г.Самара	г.Самара	г.Самара	г.Самара	г.Самара
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Физические характеристики							
7.1. Площадь, кв.м.		48,70	46,90	37,00	37,00	74,10	64,00
Корректировка	%		-0,72%	-5,14%	-5,14%	8,39%	5,39%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		-749,23	-6510,36	-5918,51	8902,36	7251,70
7.2. Состояние внутренней отделки		Требуется косметического ремонта	Современный	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		-4403,00	0,00	0,00	-4403,00	-8780,00

Расчет рыночной стоимости							
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект экспертизы	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
7.3. Этаж расположения		9 из 9	2 из 8	8 из 9	6 из 9	3 из 9	7 из 8
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		-6239,30	-7601,59	-6910,54	-6364,45	-8079,09
7.4. Наличие балкона/лоджии		Лоджия	Нет	Балкон	Балкон	2 лоджии	Лоджия и балкон
Корректировка	%		5,26%	0,00%	0,00%	-5,26%	-5,26%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		5473,07	0,00	0,00	-5582,85	-7086,92
7.5. Материал стен дома		Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Экономические характеристики							
8.1. Доходность		Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью							
9.1. Наличие движимого имущества		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость							
10.1. Наличие прочих факторов		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вывод по второй группе корректировок							
Суммарная корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		-5918,45	-14111,95	-12829,05	-7447,95	-16694,31
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		98 069,82	112 581,29	102 346,63	98 626,28	117 957,25

Расчет рыночной стоимости							
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект экспертизы	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ							
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		103 988	126 693	115 176	106 074	134 652
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		98 070	112 581	102 347	98 626	117 957
Итоговая корректировка (абсолютное значение)	руб. / кв.м.		-5918,45	-14111,95	-12829,05	-7447,95	-16694,31
Итоговая корректировка (относительное значение)	%		-5,69%	-11,14%	-11,14%	-7,02%	-12,40%
Нескорректированная часть стоимости	%		94,31%	88,86%	88,86%	92,98%	87,60%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов	%		452,61%				
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)	доли		0,2084	0,1963	0,1963	0,2054	0,1935
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ							
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		98 070	112 581	102 347	98 626	117 957
Весовой коэффициент	доли		0,2084	0,1963	0,1963	0,2054	0,1935
Рыночная стоимость объекта	руб. / кв.м.	105 722					
Рыночная стоимость объекта	руб.	5 148 661					
Рыночная стоимость 1/2 в праве общей долевой собственности на объект	руб.	2 574 331					

ВЫВОДЫ

В соответствии с Определением Судьи Арбитражного суда Московской области Ремизовой О.Н. по Делу №А41-71885/18 от 17.02.2022г, эксперту на разрешение поставлен следующий вопрос:

Вопрос 1: Какова рыночная стоимость следующих объектов недвижимого имущества на дату проведения экспертизы?

1. Земельный участок площадью 657 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства уч. 89, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, дом 14/1, с кадастровым номером 50:20:0010102:211;
2. Земельный участок площадью 2059 кв.м., для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский, Рублевская, деревня Маякино, ЗАО «Береста», с кадастровым номером: 50:20:0010102:260;
3. Земельный участок площадью 1500 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства уч. 88, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, уч. 14/2, с кадастровым номером 50:20:0010102:210;
4. Земельный участок площадью 600 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства, ½ доли, расположенный по адресу: Самарская обл., Волжский р-н, с/о Рождественский, с.Рождествено, ул.Песочная, д.2а, с кадастровым номером 63:17:0206029:570;
5. Жилой дом площадью 607,6 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, дом 14, с кадастровым номером 50:20:00101011:280;
6. Жилое помещение площадью 48,7 кв.м. ½ доли, расположенное по адресу: г.Самара, ул.Молодогвардейская, д.225, кв.258, с кадастровым номером 63:01:0605002:373.

Ответ 1: Рыночная стоимость следующих объектов недвижимого имущества на дату проведения экспертизы составляет:

1. Земельный участок площадью 657 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства уч. 89, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, дом 14/1, с кадастровым номером 50:20:0010102:211 - **26 697 852 руб. (Двадцать шесть миллионов шестьсот девяносто семь тысяч восемьсот пятьдесят два рубля).**
2. Земельный участок площадью 2059 кв.м., для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский, Рублевская, деревня Маякино, ЗАО «Береста», с кадастровым номером: 50:20:0010102:260 - **83 669 524 руб. (Восемьдесят три миллиона шестьсот шестьдесят девять тысяч пятьсот двадцать четыре рубля).**
3. Земельный участок площадью 1500 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства уч. 88, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, уч. 14/2, с кадастровым номером 50:20:0010102:210 - **60 954 000 руб. (Шестьдесят миллионов девятьсот пятьдесят четыре тысячи рублей).**
4. Земельный участок площадью 600 кв.м., для ведения личного подсобного хозяйства, ½ доли, расположенный по адресу: Самарская обл., Волжский р-н, с/о Рождественский, с.Рождествено, ул.Песочная, д.2а, с кадастровым номером 63:17:0206029:570 – **156 600 руб. (Сто пятьдесят шесть тысяч шестьсот рублей).**
5. Жилой дом площадью 607,6 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/п Барвихинское, деревня Раздоры, Береста, дом 14, с кадастровым номером 50:20:00101011:280 - **119 321 046 руб. (Сто девятнадцать миллионов триста двадцать одна тысяча сорок шесть рублей).**
6. Жилое помещение площадью 48,7 кв.м. ½ доли, расположенное по адресу: г.Самара, ул.Молодогвардейская, д.225, кв.258, с кадастровым номером 63:01:0605002:373 – **2 574 331 руб. (Два миллиона пятьсот семьдесят четыре тысячи триста тридцать один рубль).**

Эксперт _____ /Ерпалова А.А./

ПРИЛОЖЕНИЯ

Предложения о продаже

Объекты-аналоги для определения стоимости объекта №5

https://www.avito.ru/moskva/doma_dachi_kottedzhi/dom_750m_na_uchastke_30sot_2317418834

Дом 750 м² на участке 30 сот.

230 000 000 ₽ ▾

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

14 июня в 18:22

306 667 ₽ за м²



О доме

Количество комнат: 10 и больше

Площадь дома: 750 м²

Площадь участка: 30 сот.

Этажей в доме: 3

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Ремонт: дизайнерский

Расстояние от МКАД: 2 км

8 495 231-81-15

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Kalinka Group

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

№ 2317418834, ☎ 658 (+6)

Kalinka Group

Kalinka Group — ведущий эксперт по приобретению и продаже высокобюджетной недвижимости.



Дом 300 м² на
участке 15 сот.
69 500 000 ₽



Дом 770 м² на
участке 21 сот.
380 000 000 ₽



Дом 900 м² на
участке 24 сот.
260 000 000 ₽

1383 объявления агентства

Расположение

Московская область, Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный
пос. Береста
Ильинское шоссе, 2 км

[Показать карту](#) ▾

Описание

№116920 Береста

Предлагается дом 750 кв. м на 1-й линии Москвы-реки и имеет свою собственную пристань с гаражом для водного транспорта. Проект дома грамотно продуман. Большое количество спален и с/у. На участке расположен отдельный дом для персонала. Все коммуникации центральные.

Планировка дома:

Цоколь: бассейн, сауна, душевая, комната отдыха с камином, постирочная, котельная, с/у.

1 этаж: прихожая, холл, просторная гостиная со вторым светом и потолками 7 метров, кухня-столовая, каминная, игровая комната, 2 комнаты свободного назначения, гараж на 2 м/м.

2 этаж: холл, 2 спальни со своими с/у, 2 комнаты свободного назначения.

3 этаж: просторная спальня со своим гардеробом и с/у, также имеются мансардные помещения с окнами (около 60м2), которые можно использовать по своему усмотрению.

https://www.avito.ru/moskva/doma_dachi_kottedzhi/dom_750m_na_uchastke_30sot.2317418834

Дом 650 м² на участке 15 сот.

230 211 000 ₽ ▾

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

14 июня в 18:22

354 171 ₽ за м²



8 495 231-81-15

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

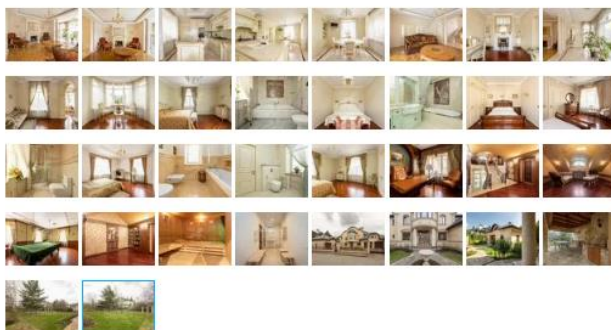
Kalinka Group

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

№ 2317626090, 193 (+1)



О доме

Количество комнат: 10 и больше

Площадь дома: 650 м²

Площадь участка: 15 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Ремонт: дизайнерский

Расстояние от МКАД: 2 км

Kalinka Group

Kalinka Group — ведущий эксперт по
приобретению и продаже
высокобюджетной недвижимости.



Дом 300 м² на
участке 15 сот.
69 500 000 ₽



Дом 770 м² на
участке 21 сот.
380 000 000 ₽



Дом 900 м² на
участке 24 сот.
280 000 000 ₽

1383 объявления агентства

О доме

Количество комнат: 10 и больше
Площадь дома: 650 м²
Площадь участка: 15 сот.
Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: кирпич
Ремонт: дизайнерский
Расстояние от МКАД: 2 км

230 211 000 ₽ ▾

354 171 ₽ за м²

8 495 231-81-15

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Kalinka Group

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

№ 2317626090, 193 (+1)

Kalinka Group

Kalinka Group — ведущий эксперт по приобретению и продаже высокобюджетной недвижимости.



Дом 300 м² на
участке 15 сот.
69 500 000 ₽



Дом 770 м² на
участке 21 сот.
380 000 000 ₽



Дом 900 м² на
участке 24 сот.
280 000 000 ₽

1383 объявления агентства

Расположение

Московская область, Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста, 18
Ильинское шоссе, 2 км

Показать карту ▾

Описание

№019270 Береста

Интерьеры дома выполнены в легком классическом стиле. В отделке использовались мрамор, гранит, художественная штукатурка, мозаика, позолота, художественный паркет из дуба и карельской березы, паркет из красного дерева. Индивидуальное отопление (котельная VISSMANN), Магистральный газ, Центральные коммуникации: городской водопровод и канализация, Систему двухуровневой охраны с камерами видеонаблюдения, Телефон, Спутниковое TV. Цоколь: сауна, хаммам, душевая с гидромассажем, SPA, тренажерный зал, домашний кинотеатр, гардеробная, прачечная, с/у, котельная. 1 этаж: холл, кабинет, гостевая спальня с с/у, гостиная с каминным залом и зимним садом, с/у, кухня-столовая, гараж, кладовая. 2 этаж: мастер-спальня: спальня, гардероб, камин, эркер, будуар, гостиная с зимним садом, 2 спальни с ванными комнатами и гардеробными Мансарда : библиотека, читальный зал, рабочий кабинет, спальня, с/у. Гараж на 3 м/м. Однокомнатная квартира со всеми удобствами и отдельным входом - для проживания обслуживающего персонала. Участок 15 соток с ландшафтным дизайном из: хвойных деревьев, небольшой березовой рощи, фруктового сада, огорода для выращивания пряных трав и зелени, цветников, дорожек и лужаек. Дорожки вымощены натуральным камнем. Автоматическое открывание въездных ворот. Автоматический полив и индивидуальное освещение участка. На участке есть беседка с барбекю, водопроводом (холодная и горячая вода) и с/у. Участок 15 соток с ландшафтным дизайном из: хвойных деревьев, небольшой березовой рощи, фруктового сада, огорода для выращивания пряных трав и зелени, цветников, дорожек и лужаек. Дорожки вымощены натуральным камнем.

https://www.avito.ru/moskva/doma_dachi_kottedzhi/dom_650m_na_uchastke_15sot.2317626090

Москва - Недвижимость - Дома, дачи, коттеджи - Купить - Дома

Дом 860 м² на участке 45 сот.

383 685 000 ₽ ▾

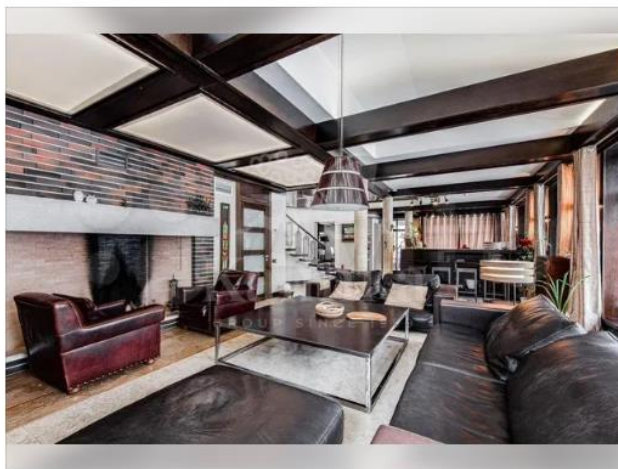
446 145 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

14 июня в 18:23



О доме

Количество комнат: 10 и больше

Площадь дома: 860 м²

Площадь участка: 45 сот.

Этажей в доме: 3

Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Ремонт: дизайнерский

Расстояние от МКАД: 1 км

8 495 231-81-15

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Kalinka Group

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

№ 2317585428, ☎ 7525 (+63)

Kalinka Group

Kalinka Group — ведущий эксперт по
приобретению и продаже
высокобюджетной недвижимости.



Дом 300 м² на
участке 15 сот.
69 500 000 ₽



Дом 770 м² на
участке 21 сот.
380 000 000 ₽



Дом 900 м² на
участке 24 сот.
280 000 000 ₽

1383 объявления агентства

О доме

Количество комнат: 10 и больше

Площадь дома: 860 м²

Площадь участка: 45 сот.

Этажей в доме: 3

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Ремонт: дизайнерский

Расстояние от МКАД: 1 км

303 003 000 ₽

446 145 ₽ за м²

8 495 231-81-15

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Kalinka Group

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Показать карту

Расположение

Московская область, Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный

пос. Береста

Ильинское шоссе, 1 км

Описание

№116064 Береста

Предлагается стильный дом 860 кв.м на участке 45 соток с собственным выходом к воде. Участок в первой линии у воды с собственным пляжем и великолепным видом на бухту.

Планировка дома:

Цоколь: помещение для персонала (спальня, кухня, с/у), техническое помещение для обслуживания бассейна, кладовые комнаты, котельная, постирочная.

1 этаж: прихожая, гардеробная, холл, гостиная, каминный зал, кухня-столовая, кабинет, кладовая комната; СПА-зона: бассейн (5x15 м), тренажерный зал, сауна, хаммам, комната отдыха, гараж на 2 м/м.

2 этаж: мастер-блок - спальня, ванная комната с душевой, гардеробная; 2 спальни со своими с/у, 2 детские спальни с с/у.

Звоните сейчас, чтобы узнать подробную информацию и записаться на показ!

№ 2317585428, ☎ 7525 (+63)

Kalinka Group

Kalinka Group — ведущий эксперт по приобретению и продаже высокобюджетной недвижимости.



Дом 300 м² на
участке 15 сот.
60 500 000 ₽



Дом 770 м² на
участке 21 сот.
380 000 000 ₽



Дом 900 м² на
участке 24 сот.
380 000 000 ₽

https://www.avito.ru/moskva/doma_dachi_kottedzhi/dom_860m_na_uchastke_45sot.2317585428

москва · недвижимость · дома, дачи, коттеджи · купить · дома

Дом 430 м² на участке 15 сот.

150 000 000 ₽ ▾

348 837 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное

⚙ Сравнить

📌 Добавить заметку

7 июня в 14:18



8 932 666-39-45

Написать сообщение

Point Estate

Агентство

На с февраля 2015 🌟

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

№ 2236418752, 📍 2914

О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 430 м²

Площадь участка: 15 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Ремонт: евро

Расстояние от МКАД: 1 км

Расположение

Московская область, Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный
пос. Береста

Ильинское шоссе, 1 км

[Показать карту ▾](#)

150 000 000 ₽ ▾

348 837 ₽ за м²

8 932 666-39-45

Написать сообщение

Point Estate

Агентство

На с февраля 2015 🌟

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

№ 2236418752, 📍 2914

Описание

Лот: 72041. Предлагается великолепный четырехуровневый загородный особняк в классическом стиле площадью 430 кв.м. под ключ с мебелью, расположенный на участке 15 соток в престижном поселке "Береста-1". Функциональная планировка. На первом уровне (цоколь) находится гардеробная, кладовая, котельная, техническое помещение. Второй уровень вместил гостиную с камином, кухню, столовую, сауну, бассейн, санузел, гардеробную, большой холл. Третий уровень занимают четыре спальни, одна из которых с санузлом, санузел. Четвертый уровень (мансарда) отведен под комнату отдыха и еще одну спальню. Имеется встроенный гараж для одного автомобиля. Имеется встроенный гараж на одно машиноместо. В поселке идеальные условия для отдыха и развлечений: на территории есть собственный пляж, функционирует яхт-клуб и эллинги, имеются детские и спортивные площадки, СПА-комплекс, спортивный центр, кафе и бары и многое другое. Коттеджный поселок "Береста-1" - это уникальное место, которое воплотило в себя близость к Москве и в тоже время тишину, спокойствие и комфорт загородной жизни.

https://www.avito.ru/moskva/doma_dachi_kottedzhi/dom_430m_na_uchastke_15sot_2236418752

Объекты-аналоги для определения стоимости объектов №1-3

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_342sot_izhs_2087010897

Участок 34,2 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

27 июня в 12:24

127 335 614 ₽

~~129 764 524 ₽~~

3 723 264 ₽ за сотку



8 916 831-23-97

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

ONE estate

Агентство

На с февраля 2021

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Юна

№ 2087010897, 93

Об участке

Площадь: 34.2 сот.

Расстояние от МКАД: 9 км

Расположение

Московская область, Одинцовский г.о., д. Жуковка, территория

Парк Вилл, 32

Рублёво-Успенское шоссе, 9 км

[Показать карту](#)

Описание

ID 2602 Продаём участок 34,21 сотки, расположенный в охраняемом коттеджном поселке. Цена за сотку 64 000 \$ Участок правильной формы. Категория земель земли поселений. Разрешенный вид использования для индивидуального жилищного строительства. Коммуникации центральные. Удобная транспортная доступность. Строго охраняемая территория. Обустроенная общая территория индивидуальные заборы в едином стиле, дороги, уличное освещение, прогулочные зоны. Детский сад и школа Президента на территории. Детский сад и школа Президента на территории.

8 916 831-23-97

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

ONE estate

Агентство

На с февраля 2021

Реквизиты проверены



https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_342sot_izhs_2087010897

Красногорск - ... - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

Участок 31,2 сот. (ИЖС)

113 434 169 ₽

3 635 711 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

24 июня в 14:25



Об участке

Площадь: 31.2 сот.

Расстояние от МКАД: 9 км

Расположение

Московская область, Одинцовский г.о., д. Жуковка, территория

Парк Вилл, 32

Рублёво-Успенское шоссе, 9 км

[Показать карту](#)

8 495 231-81-15

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Kalinka Group

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

№ 2317006753, 9 (+1)

Kalinka Group

Kalinka Group — ведущий эксперт по приобретению и продаже высокобюджетной недвижимости.



Дом 300 м² на
участке 15 сот.
69 500 000 ₽



Дом 770 м² на
участке 21 сот.
380 000 000 ₽



Дом 700 м² на
участке 39 сот.
179 053 000 ₽

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_312sot_izhs_2317006753

Участок 37 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

27 июня в 14:27

179 200 000 ₽

~~185 500 000 ₽~~

4 843 243 ₽ за сотку



Об участке

Площадь: 37 сот.

Расстояние от МКАД: 2 км

Расположение

Московская область, Одинцовский г.о., д. Раздоры, коттеджный пос. Береста, 18
Ильинское шоссе, 2 км

[Показать карту](#)

Описание

Лот 16608.

Предлагаем на продажу участок площадью 37 соток с выходом к воде.

Уникальнейший коттеджный поселок близ бескрайних водных просторов, который дает невообразимые возможности для захватывающих развлечений и полноценного отдыха — это Береста. Поистине невообразимое сочетание удобного расположения (всего в трех километрах от Москвы по шоссе «Новорижское»), транспортной доступности, роскошного природного ландшафта открывает для владельцев недвижимости в этой местности огромный потенциал. Коттеджи в Бересте относятся к недвижимости люксового класса со всеми вытекающими привилегиями. Независимо на близость к городской черте, экологическая обстановка в поселке по праву считается одной из наиболее благоприятных. А о красоте окружающих его пейзажей «ходят легенды». Изюминкой данной местности считается бухта Живописная.

Более пятидесяти роскошных резиденций с эллипсами и собственными спусками располагаются на великолепном берегу водоема. Все коттеджи рассчитаны на людей с безупречным вкусом и врожденным чувством стиля. Внушительные площади поселка, огромные размеры земельных участков, безукоризненный дизайн строений и особенная атмосфера способствует ощущению пребывания на самом престижном курорте.

Тип участка: около воды

Тип земли: земли населенных пунктов

Газ: магистральный

Электричество, кВт: 35

Канализация: центральная

Водоснабжение: центральное

8 958 472-14-28

[Написать сообщение](#)

Онлайн

Choice Estate

Агентство

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

№ 2401016185, 768

Choice Estate



Коттедж 357 м² на участке 9 сот.
75 000 000 ₽



Коттедж 750 м² на участке 13 сот.
61 440 000 ₽



Коттедж 224 м² на участке 12,4 сот.
62 500 000 ₽

491 объявление агентства

179 200 000 ₽

~~185 500 000 ₽~~

4 843 243 ₽ за сотку

8 958 472-14-28

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Choice Estate

Агентство

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

№ 2401016185, 768

Choice Estate



Коттедж 357 м² на участке 9 сот.

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_37sot_izhs_2401016185

Участок 10 сот. (ИЖС)

440 000 ₽

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

7 июня в 16:40

44 000 ₽ за сотку



8 958 767-18-58

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

«Визит»

Агентство

На с марта 2012 🏠

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:

Малородова Татьяна

№ 2400822874, 📞 548 (+4)

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Самарская область, Волжский р-н, с. Рождествено, Ново-Набережная ул.

[Показать карту](#) ▾

Описание

Специалист объекта - Малородова Татьяна.

Продаю участок с домом (Св-во на землю (земля населенных пунктов для ведения ЛПХ) и св-во на дом (дом снесен из-за старости). Можно дом построить и жить, или дачный вариант. Участок требует предварительной расчистки . Документы в порядке.

https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_rozhdestveno/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2400822874

Участок 14 сот. (ИЖС)

800 000 ₽

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

26 июня в 13:52

57 143 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Об участке

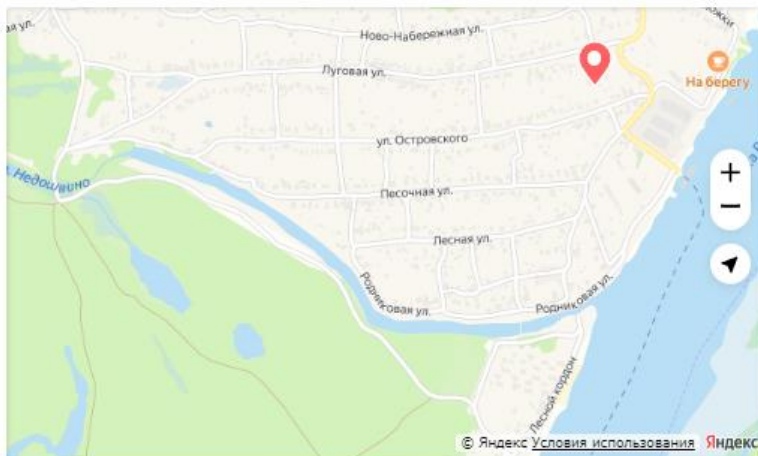
Площадь: 14 сот.

8 958 730-44-18

Расположение

Самарская область, Волжский р-н, с. Рождествено

[Скрыть карту](#)



Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Александр
Частное лицо
На с ноября 2020



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2375544194, 239 (+1)

Описание

Продам участок 14 соток по адресу : село Рождествено ул. Самарская участок 5
Документы готовы
Кадастровый номер:63:17:0206009:1067

https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_rozhdestveno/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_2375544194

Участок 8 сот. (ИЖС)

500 000 ₽

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

20 июня в 14:25

62 500 ₽ за сотку



8 917 031-35-83

Ризлтор Гюльфия

Частное лицо

На с августа 2021



Подписаться на продавца

№ 2298087396, 1954 (+6)



Об участке

Площадь: 8 сот.

Расположение

Самарская область, Волжский р-н, с. Рождествено, Луговая ул.

[Показать карту](#)

Описание

Участок Рождественно ул Луговая 8сот

Огорожен, свет по участку

В живописном месте в с. Рождествено. Леса, воздух озер. Песчаный берег протоки

Воложка. Вот что тянет в это село приезжающих.

Отличное место для вашего дома!!! Кадастровый номер 63:17:0206023:1159

https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_rozhdestveno/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2298087396

Участок 12,5 сот. (ИЖС)

600 000 ₽

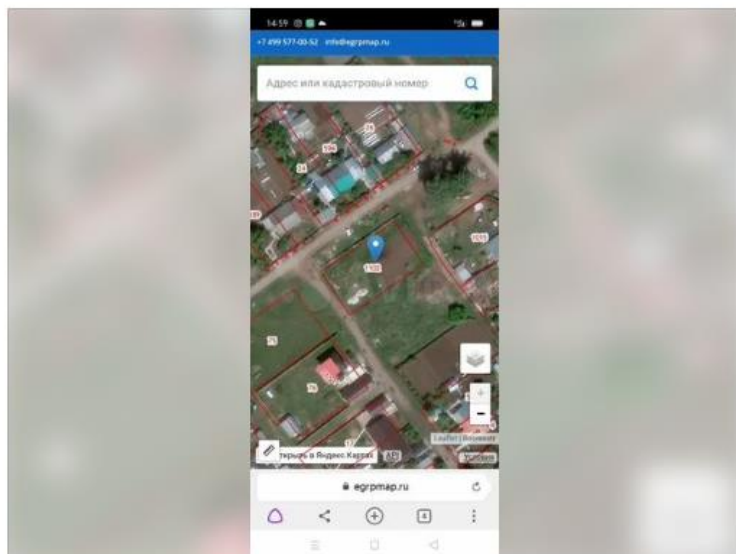
♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

Сегодня в 17:18

48 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)



8 958 730-56-50

Написать сообщение

Андрей

Частное лицо

На с августа 2018



Подписаться на продавца

№ 944122534, 1239



Об участке

Площадь: 12.5 сот.

Расположение

Самарская область, Волжский р-н, с. Рождествено, ул. 40 лет
Победы

[Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок в Рождествено ул. 40 лет победы 13а. Собственник
документы все на руках. Участок огорожен забором. Вода, газ, электричество рядом.
Новая асфальтированная дорога.

https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_rozhdestveno/zemelnye_uchastki/uchastok_125sot_izhs_944122534

Объекты-аналоги для определения стоимости объекта №6

https://www.avito.ru/samara/kvartiry/2-k_kvartira_469m_28et_2404235421

2-к. квартира, 46,9 м², 2/8 эт.

5 150 000 ₽

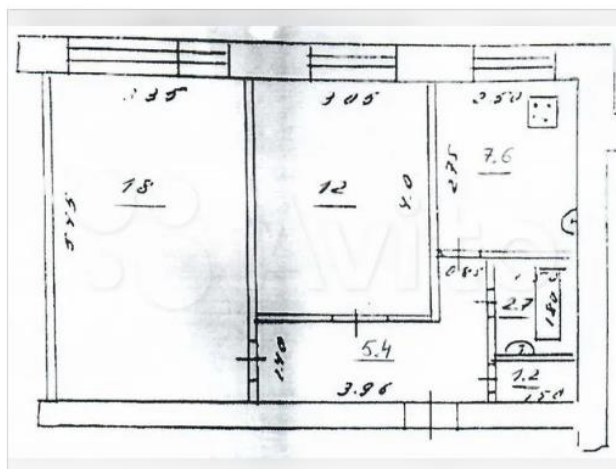
Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

23 июня в 18:32

109 808 ₽ за м²



8 958 730-88-71

Азимут

Агентство

На с июня 2014

Реквизиты проверены

Подписать на продавца

Контактное лицо

Александр

№ 2404235421, ☎ 2784 (+39)

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 46.9 м²

Площадь кухни: 7.6 м²

Жилая площадь: 30 м²

Этаж: 2 из 8

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.5 м

Санузел: раздельный

Окна: на улицу

Ремонт: косметический

Мебель: кухня, хранение одежды

Техника: кондиционер

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Самарская область, Самара, Невская ул., 7

● Алабинская, 300 м ● Российская, 1,5 км ● Московская, 2,2 км [Показать карту](#)

5 150 000 ₽

109 808 ₽ за м²

Описание

2-комн. квартира улучшенной планировки, Невская, 7 / Циолковского, 2/8-кирп, 46,9 / 30м2, кухня - 7.6м2, без балкона, раздельная квартира, на одну сторону, хорошее состояние, с/у-разд., трубы заменены, счетчики на газ, воду, сплит-система, прямая продажа.

8 958 730-88-71

Азимут

Агентство

На с июня 2014

Реквизиты проверены

Подписать на продавца

Контактное лицо

Александр

№ 2404235421, ☎ 2784 (+39)

О доме

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 1976

Этажей в доме: 8

Пассажирский лифт: 1

В доме: мусоропровод, газ

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Парковка: открытая во дворе

https://www.avito.ru/samara/kvartiry/2-k_kvartira_469m_28et_2404235421

2-к. квартира, 37 м², 8/9 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

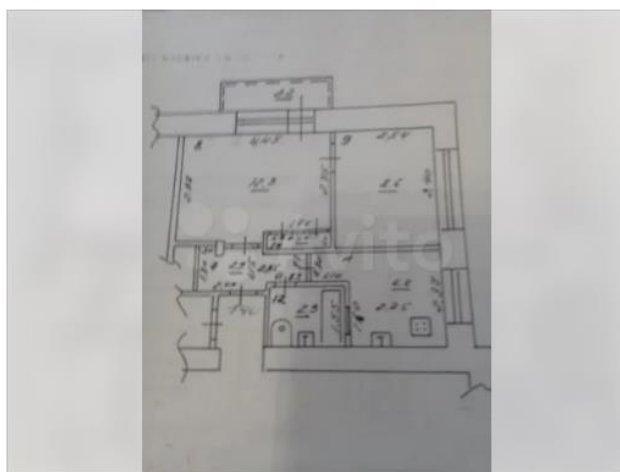
Добавить заметку

22 июня в 12:13

4 950 000 ₽

133 784 ₽ за м²

или предложите свою цену



8 987 167-74-30

Написать сообщение

Ирина

Частное лицо

На с ноября 2016

Экологический вклад -40 кг CO₂



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2317206520, 6713 (+5)

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 37 м²

Площадь кухни: 6.2 м²

Жилая площадь: 23 м²

Этаж: 8 из 9

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.5 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор

Ремонт: требует ремонта

Способ продажи: альтернативная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 19

Алабинская, 200 м • Российская, 1,2 км • Московская, 1,9 км [Показать карту](#)

Описание

Продам 2-комн. квартиру на 8 этаже 9 этажного кирпичного дома. Ново-Садовая 19 около фонтана на Осипенко. Комнаты отдельные, шкаф в комнате выломан, стены и потолок выровнены. Окна пластик. Стойки поменяны и батареи поменяны на чугунные. Остального ремонта нет. В услугах риелторов не нуждаюсь.

4 950 000 ₽

133 784 ₽ за м²

или предложите свою цену

8 987 167-74-30

Написать сообщение

О доме

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 1966

Этажей в доме: 9

Пассажирский лифт: 1

В доме: мусоропровод

Двор: детская площадка

Парковка: открытая во дворе

Ирина

Частное лицо

На с ноября 2016

Экологический вклад -40 кг CO₂



https://www.avito.ru/samara/kvartiry/2-k_kvartira_37m_89et_2317206520

Самара · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 37 м², 6/9 эт.

4 500 000 ₽

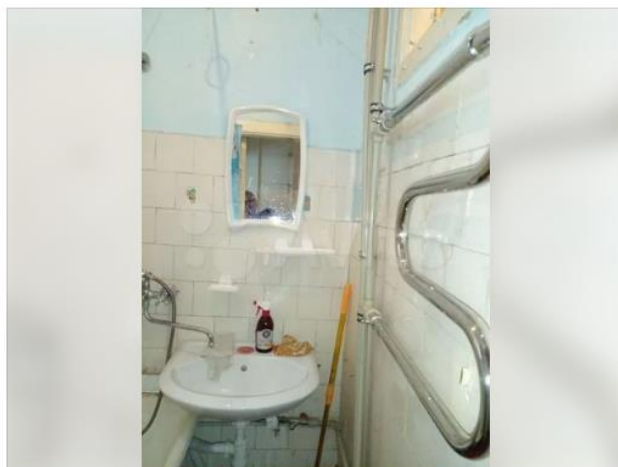
121 622 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное

⇄ Сравнить

📌 Добавить заметку

Вчера в 11:07



8 917 123-10-80

Написать сообщение

Онлайн

АН "Серебряный ключ"

Агентство

На с июня 2014



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

№ 2451630204, ☎ 683 (+30)

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 37 м²

Площадь кухни: 6 м²

Жилая площадь: 24 м²

Этаж: 6 из 9

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на солнечную сторону

Ремонт: требует ремонта

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 15

● Алабинская, 200 м ● Российская, 1,3 км ● Московская, 2 км [Показать карту](#)

4 500 000 ₽

121 622 ₽ за м²

8 917 123-10-80

Написать сообщение

Онлайн

АН "Серебряный ключ"

Агентство

На с июня 2014



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

№ 2451630204, ☎ 683 (+30)

О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 9

Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: нет

В доме: газ

Двор: закрытая территория, детская площадка

Парковка: за шлагбаумом во дворе

https://www.avito.ru/samara/kvartiry/2-k_kvartira_37m_69et_2451630204

Самара - Недвижимость - Квартиры - Купить - Вторичка - 3-комнатные

3-к. квартира, 74,1 м², 3/9 эт.

8 300 000 ₽

112 011 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

14 июня в 15:43



8 987 910-02-96

Татьяна

Риелтор

На с февраля 2022

Завершено 5 объявлений



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2438749211, ☎ 2672 (+107)



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 74.1 м²

Площадь кухни: 9 м²

Этаж: 3 из 9

Балкон или лоджия: балкон, лоджия

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: евро

Способ продажи: свободная

Расположение

Самарская область, Самара, Молодогвардейская ул., 225

• Алабинская, 400 м • Российская, 1,6 км • Московская, 2,3 км [Показать карту](#) ✓

8 300 000 ₽

112 011 ₽ за м²

Описание

Комфортная семейная квартира на две стороны, 3/9эт. в отличной локации: в самом центре, при этом достаточно камерно и тихо; шаговая доступность набережной, никаких пробок.

Хорошее качество строения дома: толстостен из красного кирпича (хорошая тепло и шумоизоляция), непроездной, закрытый двор, чистый подъезд, достойные, интеллигентные соседи.

Отличная планировка: кухня, 8,5кв.м, четыре отдельные комнаты 19.5, 12.3, 11.6, 8.1кв.м, лоджия и балкон.

Электрика - медь, полная замена стояков и труб, пластиковые окна, грамотно организованное хранение: большой встроенный шкаф, кухня из массива карельский сосны.

Хорошая транспортная развязка и отсутствие проблем с парковкой. Рядом хорошие детские сады и лучшие школы: Самарский лицей информационных технологий, Медико-технический лицей и др.

Один взрослый собственник, все готово к сделке. Нет обременений, полная цена в договоре.

8 987 910-02-96

Татьяна

Риелтор

На с февраля 2022

Завершено 5 объявлений



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2438749211, ☎ 2672 (+107)

О доме

Тип дома: кирпичный

Двор: закрытая территория

Год постройки: 1975

Парковка: открытая во дворе

Этажей в доме: 9

https://www.avito.ru/samara/kvartiry/3-k_kvartira_741m_39et_2438749211

3-к. квартира, 64 м², 7/8 эт.

9 100 000 ₽

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

7 июня в 17:52

142 188 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

8 917 967-93-29

Написать сообщение

Оксана

Частное лицо
На с 07 июня 2022



Подписаться на продавца

№ 2454207616, ☎ 2564 (+50)

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 64 м²

Площадь кухни: 30 м²

Жилая площадь: 21 м²

Этаж: 7 из 8

Балкон или лоджия: балкон, лоджия

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Окна: во двор

Ремонт: дизайнерский

Мебель: кухня, хранение одежды

Техника: кондиционер, холодильник,
стиральная машина, посудомоечная
машина

Способ продажи: свободная

Расположение

Самарская область, Самара, Невская ул., 7

● Алабинская, 400 м ● Российская, 1,6 км ● Московская, 2,2 км [Показать карту](#)

9 100 000 ₽

142 188 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

Описание

Продаётся уютная 3-х комнатная квартира в отличном состоянии. Раздельные комнаты на две стороны во двор, 1 застекленная лоджия и открытый балкон. Кухня совмещена с гостиной. Встроена кухонная мебель, посудомоечная машина, стиральная машина, имеется холодильник и кондиционер. Выполнен ремонт: покраска стен, паркет, плитка в кухонной зоне, установлены счетчики воды. Санузел раздельный. Отличное место расположения, в шаговой доступности самые красивые места города - набережная, скверы, площади. Доступна вся транспортная и социальная инфраструктура.

8 917 967-93-29

Написать сообщение

Оксана

Частное лицо
На с 07 июня 2022



Подписаться на продавца

№ 2454207616, ☎ 2564 (+50)

О доме

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 1985

Этажей в доме: 8

Пассажирский лифт: 1

В доме: мусоропровод, газ

Двор: закрытая территория, детская
площадка

https://www.avito.ru/samara/kvartiry/3-k_kvartira_64m_78et_2454207616

Сведения о квалификации Эксперта

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019209-3

« 17 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Ерпаловой Анне Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр».

от « 17 » мая 20 21 г. № 199

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » мая 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., «Б» ТЗ № 577

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019376-2

« 17 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Ерпаловой Анне Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » мая 20 21 г. № 199

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » мая 20 24 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019075-1

« 17 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ерпаловой Анне Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » мая 20 21 г. № 199

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » мая 20 24 г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1985083766

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса 28.06.2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ерпалова Анна Александровна Адрес по месту регистрации: г. Самара, ул. Карбышева, д. 61, кв. 43 Дата рождения: 06.05.1988г. Паспорт: 3609 181089 Выдан ОУФМС России по Самарской области в Октябрьском районе г. Самары. 27.10.2009г.
---------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 11.07.2021г. по 24 часа 00 минут 10.07.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 11.07.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	50.000.000 (Пятьдесят миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9.900 (Десять тысяч девятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1985083766 от 28.06.2021 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Мишарин Даниил Владимирович
Код:	11382143

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

Страховщик



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«18» июня 2014 г.

Дата включения в реестр членов

№491

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ЕРПАЛОВА АННА АЛЕКСАНДРОВНА

Самарская область, г. Самара

Паспорт 36 09 №181089 выдан Отделением УФМС России по Самарской области
в Октябрьском районе гор. Самары 27.10.2009 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»**

Дата выдачи свидетельства **06.03.2019 г.**



В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г.о. Самара

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования

"Самарский государственный
архитектурно-строительный
университет"

ДИПЛОМ

ВСТ 5294094



Государственной аттестационной комиссии

30 июня 2010

года

Ерпаловой

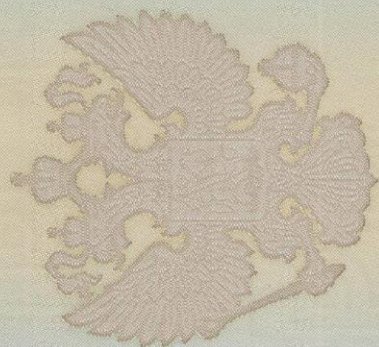
Анне Александровне

ПРИСУЖДЕНА

КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР

по специальности «Экономика и управление на
предприятии (операции с недвижимым
имуществом)»



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

01 июля 2010

40602

Регистрационный номер



Сумма Мнений

Ассоциация саморегулируемая организация судебных экспертов
«Сумма Мнений»

Регистрационный номер №0505 в ЕФР СРО от «21» сентября 2018 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата включения в реестр
«21» марта 2022 г.

Регистрационный номер
№292

Судебный эксперт

Ерпалова Анна Александровна

Самарская область, г. Самара
Паспорт 36 09 №181089, выдан Отделением УФМС России по Самарской области
в Октябрьском районе гор. Самара 27.10.2009 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой
организации судебных экспертов
«Сумма Мнений»

Президент АСЭ СРО «Сумма Мнений»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 21.03.2022 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в АСЭ СРО «Сумма Мнений»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, БЦ «Clever Park», офис 13
Тел.: 8-800-77-555-13, 8(343) 386-13-13
e-mail: info@srosumma.ru
www.srosumma.ru



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» июня 2013 г.
Дата включения в реестр

№ 07
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство оценки «Гранд Истейт»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.ssumma.ru



Система добровольной сертификации
«Федеральный знак качества»

зарегистрирована в едином реестре систем добровольной сертификации
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии
рег. № РОСС RU.32176.043ЦС0

ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ЦЕНТР СЕРТИФИКАЦИИ И СТАНДАРТИЗАЦИИ»
Россия, Санкт-Петербург, ул. Парковая, д. 4-Д, (812) 388-34-33

№ 00262

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

№ РОСС RU.043ЦС0.K00249

Выдан: Обществу с ограниченной ответственностью
«Агентство оценки «Гранд Истейт»,
ИНН 6315661622

443001, г. Самара, ул. Ульяновская, д. 52/55, оф.505

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ:

система менеджмента качества применительно к
оценке и экспертизе движимого и недвижимого имущества, оценке бизнеса, ценных бумаг,
имущественных прав, бухгалтерской экспертизе, товароведческой экспертизе, строительно-
технической экспертизе, землеустроительной экспертизе, почерковедческой экспертизе,
транспортной трасологической и технической экспертизы

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ
ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)

Дата регистрации 22.03.2021

Срок действия до 22.03.2024

Заместитель руководителя органа



М.П.

В.А. Смирнов



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

Нагорный пр-д, д. 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
e-mail: mail@peso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1924433377

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса 18.03.2021

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Агентство оценки «Гранд Истейг» Место нахождения: 443001, г. Самара, ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф.505 ИНН 6315661622
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 12.07.2021г. по 24 часа 00 минут 11.07.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 12.07.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	47 800 (Сорок семь тысяч восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1924433377 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Мишарин Даниил Владимирович
Код:	11382143

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П. (обязательство подписи)

По Договорности № 922/1924433377

2745341



ГРАНД ИСТЕЙТ
Агентство независимых экспертиз

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА
с 2003 года

8 (800) 707-70-25
www.grand-ocenka.ru

ИНН 6315661622, КПП 631501001, ОГРН 1146315007167

Исх. № 933 от 17.09.2021 г.

Руководителю организации

УВЕДОМЛЕНИЕ

об изменении наименования юридического лица

Настоящим уведомляем Вас о том, что 09.09.2021 г. Решением Единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Гранд Истейт» принято решение об изменении наименования Общества.

Полное фирменное наименование Общества на русском языке:

– **Общество с ограниченной ответственностью «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт».**

– Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке:

ООО «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт».

Изменения зарегистрированы в ЕГРЮЛ 16 сентября 2021 года за государственным регистрационным номером 2216304032679.

Приложение:

- 1) Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от 16.09.2021 г.;
- 2) Свидетельство о постановке на учет ООО «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт» в налоговом органе по месту ее нахождения

Генеральный директор



А.В. Ульянов



c07092e955614e70b5ed72cdd4ebdd63

Форма № Р50007

**Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АГЕНТСТВО
НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТИЗ "ГРАНД ИСТЕЙТ"**

полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1 1 4 6 3 1 5 0 0 7 1 6 7

**внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в
учредительный документ юридического лица, и внесении изменений в
сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ**

"16" сентября 2021 года
число месяц (прописью) год

за государственным регистрационным номером (ГРН)

2 2 1 6 3 0 4 0 3 2 6 7 9

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

1	Организационно-правовая форма	Общества с ограниченной ответственностью
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АГЕНТСТВО НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТИЗ "ГРАНД ИСТЕЙТ"
3	ИНН	6315661622
4	КПП	631501001
5	Причина внесения сведений	Сокращенное наименование на русском языке добавлено
6	Сокращенное наименование на русском языке	ООО "АГЕНТСТВО НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТИЗ "ГРАНД ИСТЕЙТ"
Адрес электронной почты, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц		
7	Причина внесения сведений	Добавлен
8	Эл. почта	GRAND-OCENKA@MAIL.RU

Сведения о видах экономической деятельности, которыми занимается юридическое лицо, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

9	Количество видов экономической деятельности	3
1		
10	Код по ОКВЭД	71.20.62
11	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности

1

12	Наименование вида деятельности	Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий негосударственная
13	Причина внесения сведений	Внесение в реестр
2		
14	Код по ОКВЭД	71.20.6
15	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
16	Наименование вида деятельности	Экспертиза проектной документации, запасов полезных ископаемых и подземных вод, геологической информации о предоставляемых в пользование участках недр, результатов инженерных изысканий
17	Причина внесения сведений	Внесение в реестр
3		
18	Код по ОКВЭД	71.20
19	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
20	Наименование вида деятельности	Технические испытания, исследования, анализ и сертификация
21	Причина внесения сведений	Внесение в реестр

Сведения о заявителях при данном виде регистрации

22	Вид заявителя	Лицо, действующее от имени юридического лица без доверенности
Данные заявителя, физического лица		
23	Фамилия Имя Отчество	УЛЬЯНИН АЛЕКСЕЙ ВИКТОРОВИЧ
24	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	631302292685
25	ИНН ФЛ по данным ЕГРН	631302292685

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

1		
26	Наименование документа	Р13014 Заявление об изменении учр. документа и/или иных сведений о ЮЛ
27	Документы представлены	в электронном виде
2		
28	Наименование документа	Решение о внесении изменений в учредительный документ ЮЛ, либо иное решение или документ, на основании которого вносятся данные изменения
29	Документы представлены	в электронном виде
3		
30	Наименование документа	Учредительный документ ЮЛ в новой редакции
31	Документы представлены	в электронном виде

Лист записи выдан налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 20 по Самарской области

полное наименование налогового органа

"16" сентября 2021 года
число месяц (прописью) год

Заместитель начальника

Филатов Алексей Андреевич

отдела



Подпись, Фамилия, инициалы

РЕШЕНИЕ № 4

Единственного участника

Общества с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Гранд Истейт»

г. Самара

«09» сентября 2021 г.

Я, Ульянин Алексей Викторович, 14.05.1979 года рождения, паспорт гражданина РФ 36 02 093467, выдан Красноглинским РОВД города Самары 18.05.2002 г., код подразделения 632-008, зарегистрированный по адресу: 443124 г. Самара, Октябрьский район, Пятая просека, д. 99, кв. 154, являясь единственным участником Общества с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Гранд Истейт» (далее – «Общество»),

РЕШИЛ:

1. Изменить фирменное наименование Общества с Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Гранд Истейт» на Общество с ограниченной ответственностью «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт».

Полное фирменное наименование Общества на русском языке:

– **Общество с ограниченной ответственностью «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт».**

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке:

– **ООО «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт».**

2. Внести следующие изменения в сведения о видах экономической деятельности Общества:

Включить следующие виды экономической деятельности по ОКВЭД:

- 71.20 Технические испытания, исследования, анализ и сертификация
- 71.20.6 Экспертиза проектной документации, запасов полезных ископаемых и подземных вод, геологической информации о предоставляемых в пользование участках недр, результатов инженерных изысканий
- 71.20.62 Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий негосударственная

3. Принять и утвердить новую редакцию Устава Общества.

4. Подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц документы, необходимые для государственной регистрации изменений, связанных с изменением учредительных документов.

Единственный участник

ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»



Ульянин А.В.