

Общество с ограниченной ответственностью «Иновации Бизнес Консалтинг» (ООО «ИБК»)
115522, Москва, Пролетарский пр-т д. 17, корп. 1, оф. 204
Тел./факс (495)796-25-50

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор ООО «Иновации Бизнес Консалтинг»



Акимов П. А.

09 июля 2021 г.

Отчёт № 3-37МБ-О/21 от 09 июля 2021 года

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1311 КВ.М., КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ:
ЗЕМЛИ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ, РАЗРЕШЕННОЕ
ИСПОЛЬЗОВАНИЕ: ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ,
МАЛОЯРОСЛАВЕЦКИЙ РАЙОН, Г. МАЛОЯРОСЛАВЕЦ, УЛ. ГЕРЦЕНА,
Д. 12А, КАДАСТРОВЫЕ НОМЕРА: 40:13:031003:1319

Дата оценки: 09 июля 2021 г.

Заказчик: Финансовый управляющий Половинкина Анастасия Юрьевна

Договор: № 3-37МБ-ДО/20 от 09 июля 2021 г.

Отчет: № 3-37МБ-О/21 от 09 июля 2021 г.

Исполнитель: ООО «Иновации Бизнес Консалтинг»

Адрес: 115522, г. Москва, Пролетарский пр-кт, д. 17, корп. 1, оф. 204

Оценщики – эксперты являются членами Ассоциация «Русское общество оценщиков»
и включены в реестр оценщиков

Профессиональная ответственность Оценщиков застрахована в страховой компании
ООО «Абсолют страхование»

Цели и задачи оценки: *Определение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 1311 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, расположенного по адресу: Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец, ул. Герцена, д. 12а, кадастровые номера: 40:13:031003:1319*

Москва – 2021

Оглавление

Информационное письмо	3
Задание на оценку	4
РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Основные термины и определения	6
1.3. Стандарты оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки и обоснование их использования	7
1.4. Ограничения, допущения и пределы применения полученного результата	7
1.5. Сведения о специалистах, участвовавших в оценке.....	9
1.6. Последовательность определения стоимости объекта оценки	9
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.1. Точное описание объекта оценки.....	10
2.2. Краткая характеристика района	13
2.3. Анализ рынка	15
РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
3.1. Выбор методов оценки в рамках подходов оценки, обоснование отказа от их использования	29
3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	34
3.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки.....	35
3.3.1. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом.....	35
3.3.2. Согласование результатов.	46
3.3.3. Заявление о соответствии.....	47
РАЗДЕЛ 4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ.	49
5.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	49
5.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных.	49
5.3. НОРМАТИВНЫЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	49
Приложение 1 Документы заказчика	51
Приложение 2 Фотографии	55
Приложение 3. Документы оценщика	56

№ 3-37МБ-О/21 от 09 июля 2021 года

Информационное письмо

В соответствии с Договором № 3-37МБ-ДО/20 от 09 июля 2021 г., ООО «Инновации Бизнес Консалтинг» провело независимую оценку рыночной стоимости земельного участка общей площадью 1311 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, расположенного по адресу: Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец, ул. Герцена, д. 12а, кадастровые номера: 40:13:031003:1319.

Целью оценки является определение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 1311 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, расположенного по адресу: Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец, ул. Герцена, д. 12а, кадастровые номера: 40:13:031003:1319, в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном законе №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии: с федеральными стандартами оценки «Общее понятия оценки, подходы к оценке и требование к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Свод стандартов оценки 2015 Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ССО 2015 РОО), другими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в отчете, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости земельного участка общей площадью 1311 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, расположенного по адресу: Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец, ул. Герцена, д. 12а, кадастровые номера: 40:13:031003:1319, по состоянию на 09 июля 2021 г., с необходимыми предположениями и допущениями, составляет, округленно:

1 894 000 (один миллион восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате анализа рынка, на опыте и профессиональных знаниях. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в данном отчете.

Данное письмо не является непосредственно отчетом об оценке объекта оценки, а лишь предваряет его. Отчет приведен далее.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

В случае возникновения вопросов по существу оценочной технологии и результатам экспертизы просим обращаться по телефону или электронной почте.

Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

С признательностью,

Генеральный директор

ООО «Инновации Бизнес Консалтинг»



П. А. Акимов

Задание на оценку

1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1311 КВ.М., КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ, РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ: ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, МАЛОЯРОСЛАВЕЦКИЙ РАЙОН, Г. МАЛОЯРОСЛАВЕЦ, УЛ. ГЕРЦЕНА, Д. 12А, КАДАСТРОВЫЕ НОМЕРА: 40:13:031003:1319
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	ДОГОВОР № 3-37МБ-ДО/20 ОТ 09 ИЮЛЯ 2021
3. ЗАКАЗЧИК:	РЕШЕНИЕМ АРБИТРАЖНОГО СУДА Г. МОСКВЫ ОТ 24.12.2020Г. ПО ДЕЛУ № А40-190955/20-123-350Ф СТУКОВ ГЕННАДИЙ ВИКТОРОВИЧ (05.05.1975Г.Р., М.Р. Г. КРИВОЙ РОГ, СНИЛС 149-001-866 49, ИНН 772450781070, 115211, Г. МОСКВА, УЛ. БОРИСОВСКИЕ ПРУДЫ, Д.12, КОРП.1, КВ.116) ПРИЗНАН БАНКРОТОМ, ВВЕДЕНА ПРОЦЕДУРА РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ГРАЖДАНИНА СРОКОМ НА 6 МЕС., ФИНАНСОВЫМ УПРАВЛЯЮЩИМ УТВЕРЖДЕНА ПОЛОВИНКИНА АНАСТАСИЯ ЮРЬЕВНА (ИНН 615103099280, СНИЛС 060-433-404-14), ЧЛЕН СРО «СМИАУ» (ОГРН 1027709028160, ИНН 7709395841, 109029, Г. МОСКВА, УЛ. НИЖЕГОРОДСКАЯ, Д.32, КОРП.15).
4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	СОБСТВЕННОСТЬ
5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ:	РЫНОЧНАЯ
6. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ В РАМКАХ ПРОЦЕДУРЫ БАНКРОТСТВА
7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ	ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ
8. ДАТА ОЦЕНКИ:	09.07.2021
9. ФОРМА ОТЧЕТА:	ПОЛНАЯ ПИСЬМЕННАЯ
10. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	09.07.2021 – 09.07.2021
11. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	ДОПУЩЕНИЙ И ОГРАНИЧЕНИЙ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА ПРИВЕДЕНЫ В РАЗДЕЛЕ 1.4
12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» ОТ 29.07.1998 N 135-ФЗ (С ИЗМЕНЕНИЯМИ И ДОПОЛНЕНИЯМИ, В ПОСЛЕДНЕЙ РЕДАКЦИИ), ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ: 1. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО N 1)», УТВЕРЖДЁННЫЙ ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 20 МАЯ 2015 Г. № 297; 2. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО N 2)», УТВЕРЖДЁННЫЙ ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 20 МАЯ 2015 Г. № 298; 3. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЁТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО N 3)», УТВЕРЖДЁННЫЙ ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 20 МАЯ 2015 Г. № 299; 4. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ (ФСО N 7)», УТВЕРЖДЁННЫЙ ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 25 СЕНТЯБРЯ 2014 Г. № 611; 5. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОЦЕНКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА (ФСО N 9)», УТВЕРЖДЁННЫЙ ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 1 ИЮНЯ 2015 Г. № 327 6. СВОД СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 2010 АССОЦИАЦИЯ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ССО 2015 РОО) ДРУГИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.
13. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	ПРИВЕДЁН В РАЗДЕЛЕ 2.1 НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА
14. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	ПРИВЕДЕНЫ В РАЗДЕЛЕ 2.1 НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА
15. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ	НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

13.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Перечень основных данных, использованных при проведении оценки объекта оценки

№ п/п	Название	Характеристика
1	Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, площадь 591 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец, ул. Герцена, д. 12а, кадастровые номера: 40:13:031003:1319
2	Вид определяемой стоимости	Рыночная
3	Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации в рамках процедуры банкротства
4	Оцениваемые права	собственность
5	Собственник объекта права	Стуков Геннадий Викторович
6	Основные предположения и допущения, сделанные в отчёте	см. раздел 1.4.
7	Заказчик оценки	Решением Арбитражного суда г. Москвы от 24.12.2020г. по делу № А40-190955/20-123-350Ф Стуков Геннадий Викторович (05.05.1975г.р., м.р. г. Кривой Рог, СНИЛС 149-001-866 49, ИНН 772450781070, 115211, г. Москва, ул. Борисовские пруды, д.12, корп.1, кв.116) признан банкротом, введена процедура реализации имущества гражданина сроком на 6 мес., финансовым управляющим утверждена Половинкина Анастасия Юрьевна (ИНН 615103099280, СНИЛС 060-433-404-14), член СРО «СМиАУ» (ОГРН 1027709028160, ИНН 7709395841, 109029, г. Москва, ул. Нижегородская, д.32, корп.15).
8	ОГРН Заказчика оценки	нет (частное лицо)
9	Дата оценки	09.07.2021
10	Дата осмотра (обследования) объекта оценки	03.07.2020
11	Дата составления отчета	09.07.2021
12	Порядковый номер отчёта	№ 3-37МБ-О/21 от 09 июля 2021 года
13	Срок проведения оценки	09.07.2021-09.07.2021
14	Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № 3-37МБ-ДО/20 от 09 июля 2021
15	Форма отчёта	Полная письменная
16	Применяемые нормативно-правовые акты и стандарты оценки:	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями, в последней редакции), федеральные стандарты оценки: 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости. Требования к отчету об оценке (ФСО N 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; 5. Свод стандартов оценки 2015 Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ССО 2015 РОО) другие законодательные и нормативные акты в области оценочной деятельности.
17	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб.	Затратный подход – обоснованный отказ Доходный подход – обоснованный отказ Сравнительный подход – 1 894 000 (один миллион восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей
18	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	1 894 000 (один миллион восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей

1.2. Основные термины и определения

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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.

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

Подходы к оценке: 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 оценщиком.

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

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

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

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

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

1.3. Стандарты оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки и обоснование их использования

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика – соблюдать требования указанного Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;

Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты, правила оценочной деятельности. В соответствии с данной статьей, Федеральные стандарты оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, разрабатываются национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков и (или) саморегулируемыми организациями оценщиков и представляются на рассмотрение в совет по оценочной деятельности в сроки, предусмотренные программой разработки федеральных стандартов оценки:

- приказами № 297, 298, 299 от 20 мая 2015 года утвердило федеральные стандарты оценки: «Общее понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», №611 от 25 сентября 2014 года: «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», №327 от 1 июня 2015 года «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;

Учитывая вышеуказанное, данный отчет по определению рыночной стоимости объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями:

- Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральными стандартами оценки «Общее понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
- Свод стандартов оценки (ССО 2015) Русское общество оценщиков (РОО)

1.4. Ограничения, допущения и пределы применения полученного результата

В ходе выполнения работы Оценщиками дополнительно использовались следующие допущения, ограничения и пределы применения полученного результата, которые являются неотъемлемой частью представленного Отчета:

1. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия могут быть изменены только по соглашению сторон и должны быть оформлены в письменной форме. Настоящие условия распространяются в случае правопреемства, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях.

3. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда судебным решением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

4. Оценщик не обязан на основании отчета предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представлять перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, если не заключено специального соглашения.

5. Оценщик исходил из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверки. Информация, полученная от Заказчика и сторонних специалистов, представляется достоверной. Тем не менее, мы не предоставляем гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности.

6. Оценщик не проводил юридическую проверку подлинности предоставленных документов.

7. Оценщик не несет ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, связанные с юридическим состоянием прав владения, пользования и распоряжения объектом оценки по предоставленным данным.

8. Все иллюстрированные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

9. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.

10. Предполагалось, что при вероятной продаже объекта оценки к владельцу перейдут все права собственности на него.

11. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимающих участие в работе и фирме, в которой они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью и другим мотивам без предварительного письменного согласия Оценщика.

12. Полученный результат применяется для купли-продажи с объектом оценки при соблюдении всех условий отчуждения объекта оценки, входящих в понятие рыночной стоимости объекта оценки.

13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

14. Данная оценка является независимым оценочным суждением, которое может быть принято во внимание Заказчиком при принятии решения относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки.

15. Наличие потенциально опасных материалов, различных электромагнитных, других излучений и иных скрытых факторов в местах расположения имущества оцениваемой недвижимости может повлиять на его стоимость. Стоимость объекта оценки, была определена исходя из отсутствия скрытых факторов, способных повлиять на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие, обнаружение таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

1.5. Сведения о специалистах, участвовавших в оценке

Лица, непосредственно выполнявшие данную работу, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки движимого и недвижимого имущества.

Фамилия, имя и отчество лиц, непосредственно выполнявших работу по оценке объекта оценки, уровень их профессиональной подготовки указаны ниже:

Член рабочей группы (оценщик)	Непечатой Денис Андреевич, г. Москва
Стаж работы в оценке	с сентября 2008 года
	Трудовой договор с ООО «ИБК» № 29/12/09 от 29 декабря 2009 года,
Членство в СРО	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциация «Русское Общество Оценщиков» (включен в Реестр оценщиков ООО РОО 11 января 2010 года за регистрационным № 006228)
Дипломы о высшем образовании:	Московский Государственный Университет Пищевых Производств от 2008 г., специальность «Экономист (Бухгалтерский учёт)»
	Московский Государственный Университет Пищевых Производств от 2008 г., специальность «Инженер-механик (Машины и аппараты пищевых производств)»
Диплом о профессиональной переподготовке:	Московской финансово – промышленной академии от 2009 г., по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП – IN№ 112604 от 27 февраля 2009 года.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховая компания ООО «Абсолют страхование». Страховой полис № 022-073-005987/21 от 09.11.2020 г. Срок страхования 23 ноября 2020 года по 22 ноября 2021 года. Общий лимит ответственности Страховщика – 10 000 000 рублей
Квалификационный аттестат:	Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров, «Оценка недвижимости», №002506-1 от 30.01.2018
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключён договор	
Наименование компании	ООО «Инновации Бизнес Консалтинг».
ОГРН	1097746684298 от 3 ноября 2009 года.
Юридический адрес	115522, Москва, Пролетарский пр-т, д.17, корп. 1.
Генеральный директор:	Акимов Павел Александрович
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Компании:	Страховая компания ООО «Абсолют страхование». Страховой полис № 022-073-005985/20 от 09.11.2020 г. Срок страхования 23 ноября 2020 года по 22 ноября 2021 года. Общий лимит ответственности Страховщика – 10 000 000 рублей.

Образовательные и профессиональные сертификаты оценщика приведены в Приложении 3.

1.6. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО №1 п.23

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Точное описание объекта оценки

Земельный участок

земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, площадь 591 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец, ул. Герцена, д. 12а, кадастровые номера: 40:13:031003:1319

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого земельного участка

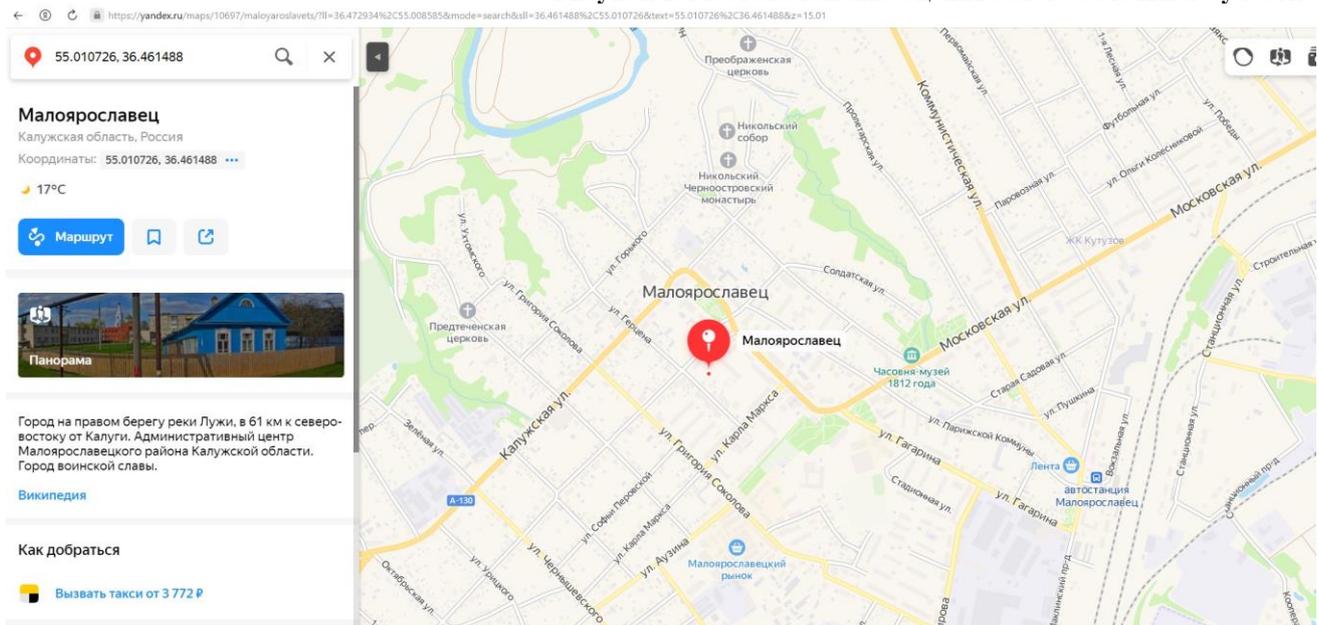
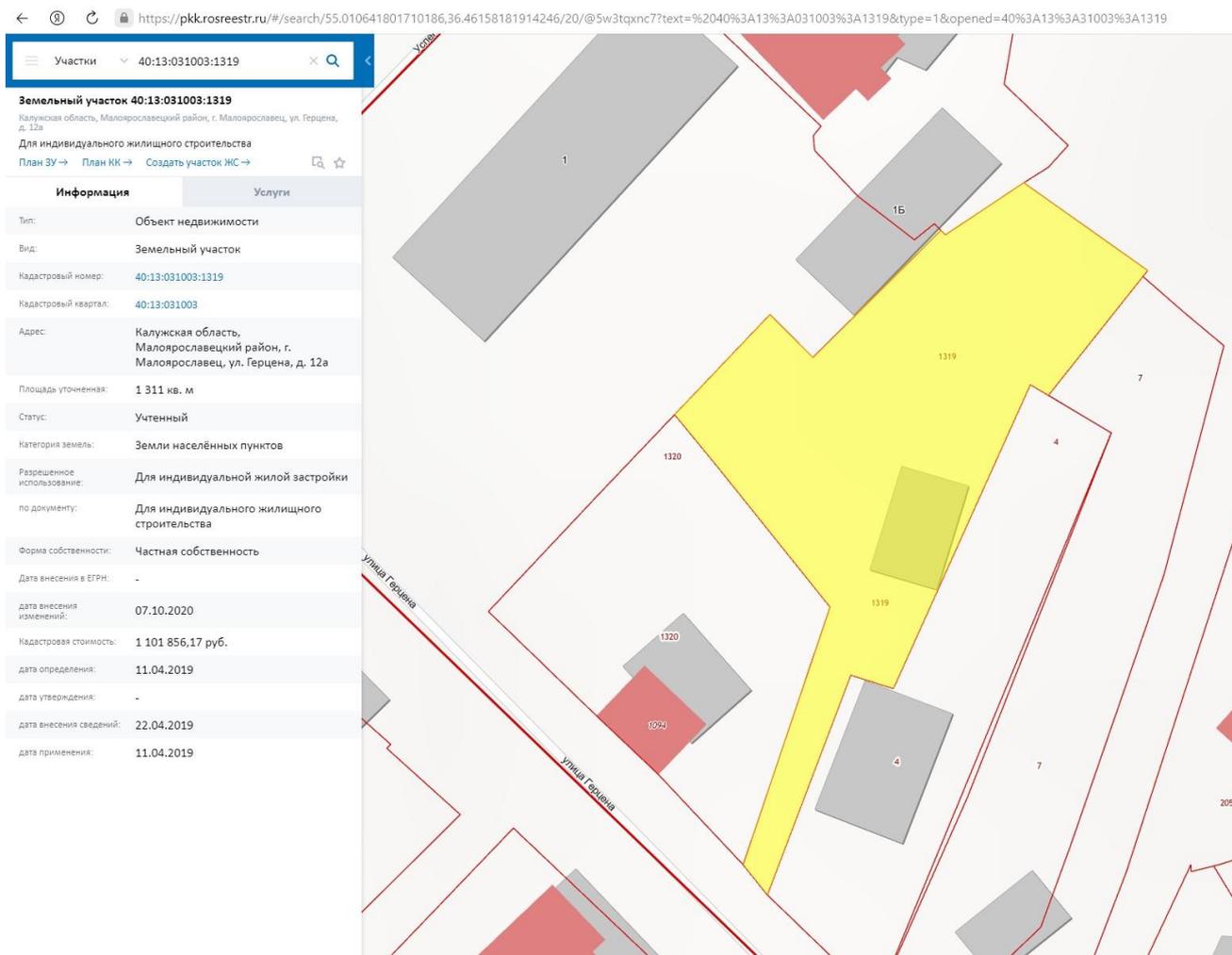


Рисунок 2. Местоположение участка на кадастровой карте (<https://pkk5.rosreestr.ru>)



Описание земельного участка:

№ п/п	Наименование	
1	Адрес	Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец, ул. Герцена, д. 12а
2	Ближайший крупный населенный пункт	г. Малоярославец
3	Кадастровый номер:	40:13:031003:1319
4	Категория земель:	Земли населённых пунктов
5	Разрешённое использование:	Для индивидуальной жилой застройки
6	Разрешённое использование (по документам)	Для индивидуального жилищного строительства
7	Фактическое использование	Незастроенный участок
8	Общая площадь:	1311 кв.м.
9	Вид права:	собственность
10	Правообладатель:	Стуков Геннадий Викторович
11	Существующие ограничения (обременения) права:	Ипотека в силу закона
12	Возможность круглогодичного подъезда	возможен
13	Коммуникации:	По границе участка
14	Ближайшие магистрали, трассы, шоссе	МКАД (100 км)
15	Ближайшая железнодорожная станция	1,6 км (ж.д. станция Малоярославец)
16	Ближайший водоем	1,3 км (р. Лужа)
17	Дополнительные улучшения	нет

Копии документов на земельный участок приведены в Приложении № 1

Анализ ликвидности

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности, как правило, является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

В соответствии с Методическими рекомендациями «Оценка имущественных активов для целей залога» (Рекомендовано к применению решением Совета АРБ от 02.04.2009 г.) рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Исходя из консультаций с представителями агентств недвижимости (АН Хирш, <http://www.hirsh.ru/> +7 (499) 502 6821, АН МИЦ, <http://www.mir-realty.ru/> +7 (495) 974-33-44), примерный срок реализации оцениваемого объекта составляет, в текущих рыночных условиях от 4 до 6 месяцев, показатель ликвидности ниже средней

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества: эластичный

Состояние имущества: хорошее (указанный фактор оказывает слабое влияние для данного типа имущества)

Соответствие современным технологиям: не характерный параметр для данного типа имущества

Масштабность фактор: масштабности отсутствует

Количество: единичный объект

Местоположение: объект расположен в Калужской области, спрос средний

Вывод: исходя из представленных выше данных, с учетом текущей рыночной ситуации ликвидность объекта оценки можно охарактеризовать, как средняя.

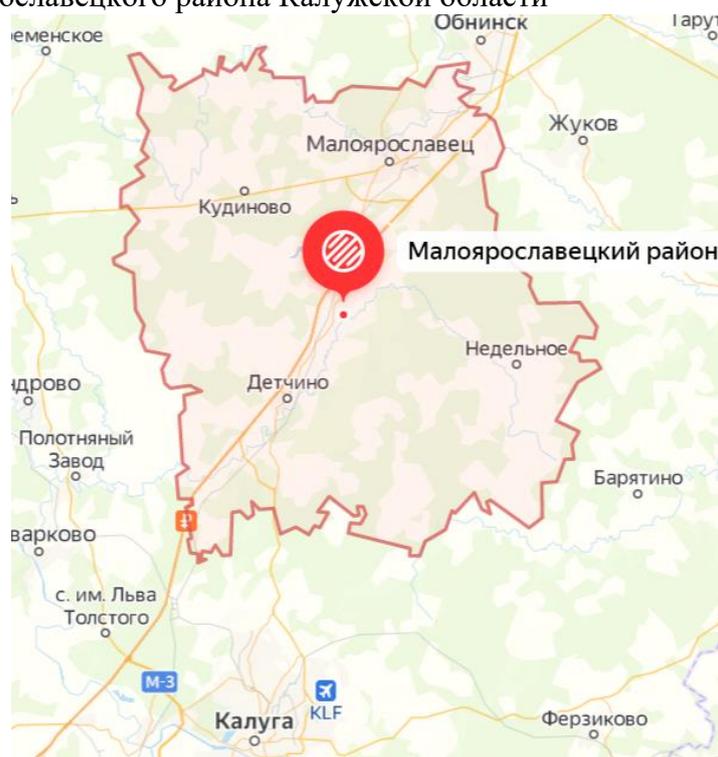
2.2. Краткая характеристика района

Малоярославецкий район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Калужской области России. Административный центр — город Малоярославец.

Флаг и герб



Карта Малоярославецкого района Калужской области



Население

Численность населения						
1931 ^[6]	1939 ^[7]	1959 ^[8]	1970 ^[9]	1979 ^[10]	1989 ^[11]	2002 ^[12]
31 443	↗36 333	↗50 530	↗53 301	↘51 577	↘51 377	↗55 910
2009 ^[13]	2010 ^[14]	2011 ^[15]	2012 ^[16]	2013 ^[17]	2014 ^[18]	2015 ^[19]
↘53 285	↗54 269	↘54 120	↘53 409	↘52 672	↘51 665	↘50 808
2016 ^[20]	2017 ^[21]	2018 ^[22]	2019 ^[23]	2020 ^[2]		
↘50 220	↘49 909	↘49 479	↗49 598	↗50 172		

География

Площадь — 1 547 км² (2-е место среди районов). Район граничит с Боровским, Жуковским, Ферзиковским, Дзержинским, Медынским и Тарусским районами Калужской области.

Основные реки — Лужа, Суходрев.

Административное деление

Малоярославецкий район как административно-территориальная единица включает 18 административно-территориальных единиц: 1 город, 2 посёлка, 7 сёл, 8 деревень, как муниципальное образование со статусом муниципального района — 18 муниципальных образований, в том числе 1 городское и 17 сельских поселений.

№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км ²
Городское поселение:					
1	Город Малоярославец	город Малоярославец	1	↗27 795 ^[2]	18,08 ^[1]
Сельские поселения:					
2	Деревня Берёзовка	деревня Берёзовка	14	↗604 ^[2]	86,69 ^[1]
3	Деревня Воробьёво	деревня Воробьёво	9	↗1495 ^[2]	46,76 ^[1]
4	Деревня Ерденево	деревня Ерденево	8	↗670 ^[2]	59,23 ^[1]
5	Деревня Захарово	деревня Захарово	15	↗321 ^[2]	110,72 ^[1]
6	Деревня Михеево	деревня Михеево	3	↘650 ^[2]	44,78 ^[1]
7	Деревня Прудки	деревня Прудки	17	↘356 ^[2]	136,21 ^[1]
8	Деревня Рябцево	деревня Рябцево	10	↘324 ^[2]	81,01 ^[1]
9	Деревня Шумятино	деревня Шумятино	17	↗1128 ^[2]	78,84 ^[1]
10	Посёлок Детчино	село Детчино	16	↘5346 ^[2]	80,71 ^[1]
11	Посёлок Юбилейный	посёлок Юбилейный	18	↘1173 ^[2]	118,68 ^[1]
12	Село Головтеево	село Головтеево	15	↘1573 ^[2]	64,81 ^[1]
13	Село Ильинское	село Ильинское	15	↗1095 ^[2]	122,83 ^[1]
14	Село Коллонтай	село Коллонтай	9	↗678 ^[2]	48,37 ^[1]
15	Село Кудиново	село Кудиново	11	↘3124 ^[2]	126,87 ^[1]
16	Село Маклино	село Маклино	11	↗1396 ^[2]	74,56 ^[1]
17	Село Недельное	село Недельное	21	↘915 ^[2]	194,26 ^[1]
18	Село Спас-Загорье	село Спас-Загорье	7	↗1529 ^[2]	53,76 ^[1]

Экономика

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по обрабатывающие производства (2008): 7,3 млрд руб.

В селе Недельное в 2005 году создана компания «Розовый Сад» для выращивания элитных сортов цветов.

В селе Поречье находится и действует ткацкая фабрика.

В совхозе Недельное восстановлен животноводческий комплекс.

Транспорт

Через район проходят железнодорожная магистраль Москва — Брянск — Киев, а также автодороги Москва — Брянск — Киев и Москва — Рославль.

2.3. Анализ рынка

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

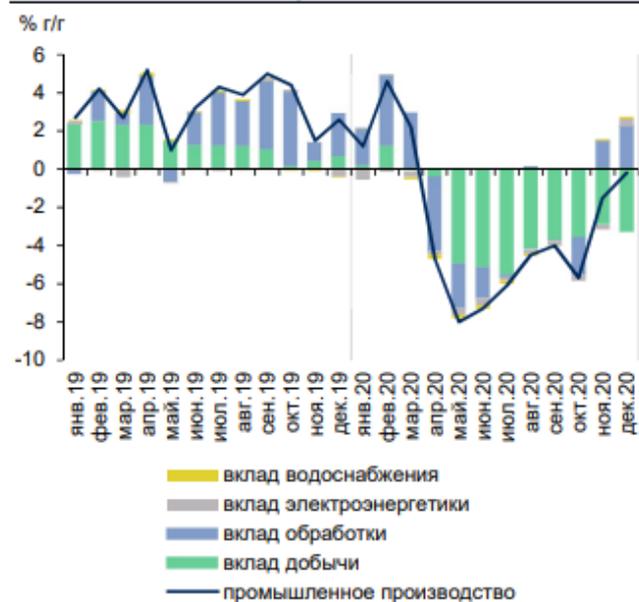
Социально-экономическое развитие Российской Федерации в январе-феврале 2021 года.

Картина деловой активности за Январь 2021 года.¹

Экономическая активность²

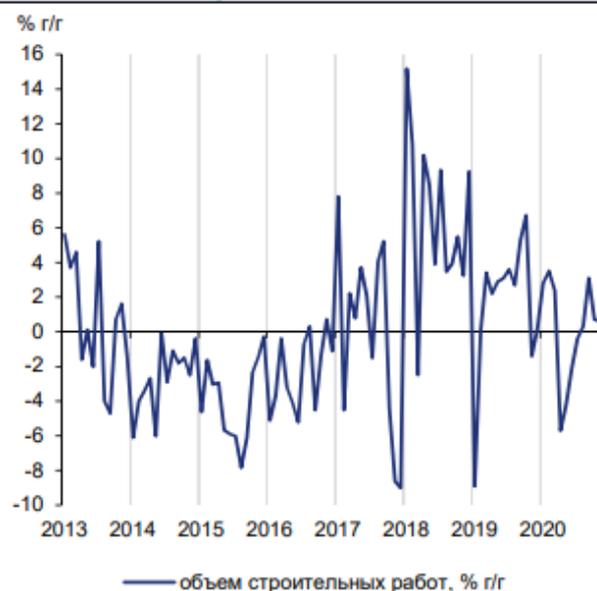
Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»). Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%)³

Рис. 1. В 2020 году показатели промышленности лучше ожиданий



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В строительстве сохраняется стабильная ситуация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г⁴.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых

¹ <https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>

² В соответствии с Федеральным планом статистических работ первая оценка ВВП за 2020 год будет опубликована Росстатом 1 февраля.

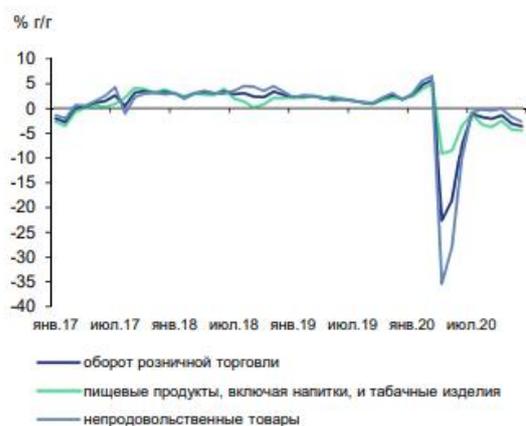
³ Данные по объему строительных работ за 2019 и 2020 г. уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (Приказ Росстата от 26 сентября 2016 г. № 544). Так, оценка 2019 г. была повышена до 2,1% (ранее: +0,6%), за 11 месяцев 2020 г. – до 0,0% (ранее: -0,3% г/г).

⁴ Отчетные данные о динамике выпуска в сельском хозяйстве за январь–декабрь будут опубликованы Росстатом 31 января.

сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).

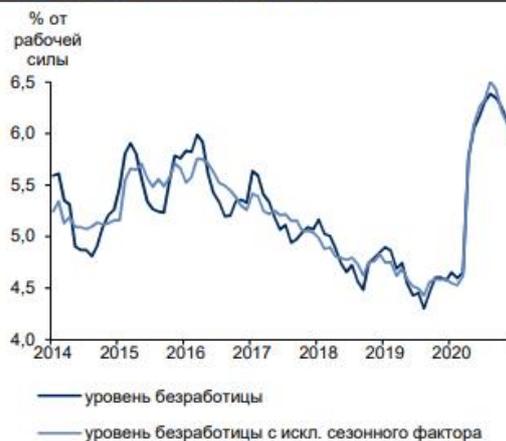
Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

Рис. 3. В 2020 г. снижение оборота розничной торговли составило -4,1 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. К концу 2020 года на рынке труда ситуация стабилизируется



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%. Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы.

Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%.

Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел. на конец сентября до 2,9 млн. чел.⁵ на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел. на конец января.

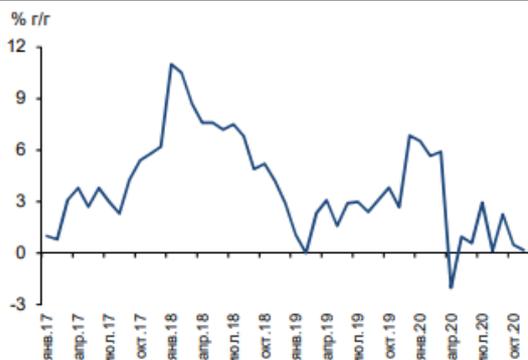
Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

⁵ По данным сайта «Работа в России»

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре).

По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Рис. 5. За 11 месяцев рост реальной заработной платы составил 2,2 % г/г



Источник: Росстат.

Рис. 6. В 4кв20 снижение реальных располагаемых доходов замедлилось



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	сен.20	авг.20	июл.20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность												
Сельское хозяйство	-	-	-	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	3,1	0,3	-0,4	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-17,3	-13,2	-12,5	-13,8	-13,2	-17,3	-12,0	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-3,4	-4,6	-8,0	-8,2	-3,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-4,2	-	-	-	-7,6	1,2	2,1
Промышленное производство	-2,9	-2,5	-0,2	-1,5	-5,7	-4,8	-4,0	-4,5	-6,1	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-8,4	-8,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,5	-10,8	-14,2	-9,0	1,0	3,4
Обрабатывающие производства	0,3	1,1	4,4	2,9	-3,9	-0,1	-0,1	0,2	-0,3	-5,2	5,6	3,6
Рынок труда												
Реальная заработная плата	-	-	-	0,2	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,2	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,0	-0,2	3,8	1,6	-0,4	2,2	-4,1	1,5	-
Номинальная заработная плата	-	-	-	4,6	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	4,6	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,8	0,4	4,9	1,6	0,5	2,0	-2,5	2,0	-
Реальные располагаемые доходы	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,9	1,0	1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	-	-	-	3,2	-	-	-	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,0	1,8	1,7
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,9	-	-	-	4,0	-	-	-	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-

28 января 2021 г.

Страница 5

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	сен.20	авг.20	июл.20	IIкв20	Iкв20	2019
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	-	70,2	70,2	70,2	70,1	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	-	4,5	4,4	4,6	4,6	4,8	4,8	4,9	4,7	4,5	3,4	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	58,1	58,2	58,1	58,1	58,0	58,1	58,0	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,3	6,4	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	-	6,1	5,9	6,1	6,2	6,4	6,4	6,5	6,3	6,0	4,6	-

* оценка Минэкономразвития России

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции⁶. Февраль 2021 года

В январе 2021 г. рост потребительских цен замедлился в помесечном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре, с исключением сезонности – до 0,37% м/м SA⁷ по сравнению с 0,53% м/м SA месяцем ранее. Монетарная инфляция⁸ – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре приблизилась к целевому уровню – 4,4% м/м SAAR⁹ (5,1%–5,2 % м/м SAAR в ноябре-декабре 2020 года). Вместе с тем с учетом относительно низкой базы января 2020 г. (0,4% м/м, 0,1–0,2% м/м по товарным группам, менее подверженным сезонным колебаниям цен) инфляция в годовом выражении увеличилась до 5,2% г/г по сравнению с 4,9% г/г в декабре 2020 года.

В непродуктовом сегменте инфляция сохраняется на повышенном уровне, в том числе под влиянием отложенного эффекта переноса от ослабления валютного курса в 4кв20. В январе рост цен ускорился до 0,5% м/м в январе с 0,4 % м/м в декабре, с исключением сезонного фактора – до 0,48 % м/м SA с 0,45% м/м SA в декабре. Значимый вклад в ускорение инфляции в прошедшем месяце внесло удорожание бензина (до 1,0% м/м с 0,1% м/м в декабре). Вместе с тем замедлился рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, электро- и бытовые приборы).

Цены на услуги в январе продолжили рост: +0,4% м/м, как и месяцем ранее (с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,23 % м/м SA с 0,28% м/м SA в декабре). Основной вклад внесла индексация цен на регулируемые услуги (услуги городского пассажирского транспорта, жилищные услуги) и сезонный рост цен на отдельные рыночные услуги (услуги гостиниц, организаций культуры, а также санаторно-курортные, экскурсионные услуги).

Вместе с тем наблюдалось существенное замедление продовольственной инфляции в помесечном выражении: рост цен снизился до 1,0% м/м после 1,5% м/м в декабре (с исключением сезонного фактора – до 0,37% м/м SA с 0,80% м/м SA месяцем ранее).

Стабилизации ценовой ситуации в продовольственном сегменте способствовала реализация Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен на социально значимые товары первой необходимости. В январе продолжилось снижение цен на сахар (-1,6% м/м после -4,1% м/м в декабре). Цены на масло подсолнечное практически стабилизировались (0,1% м/м после 1,7% м/м месяцем ранее). Рост цен на хлеб пшеничный замедлился до 0,3 % м/м после роста на +1,0% м/м в декабре.

Улучшение ценовой динамики на указанные товары на внутреннем рынке произошло несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в январе вырос на 4,3% м/м в долларовом эквиваленте и достиг максимальных с 2014 года уровней. В частности, цены на сахар в январе увеличились на +8,1% м/м в долларовом эквиваленте (за 4кв20: +10,4%); на растительные масла – на +5,8% м/м (+25,4%); на зерновые – на +7,1% м/м (+11,4%).

Сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию также оказало замедление роста цен на плодоовощную продукцию до 4,8% м/м (с 8,5% м/м в декабре), при этом темпы более умеренные по сравнению с традиционными (в предшествующие три года в январе наблюдался рост в среднем на 5,3% м/м).

По оценке Минэкономразвития России, в феврале продолжится снижение темпов инфляции в помесечном выражении – до 0,5–0,6% м/м.

⁶ <https://www.economy.gov.ru/material/file/c384750a62fd581783d03ea4bd2dc90f/20210205.pdf>

⁷ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

⁸ Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

⁹ Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (Seasonally Adjusted Annualized Rate).

Рис. 1. Монетарная инфляция приблизилась к целевому уровню в 4%

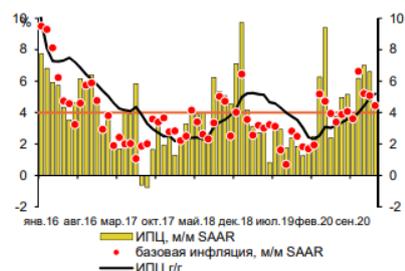
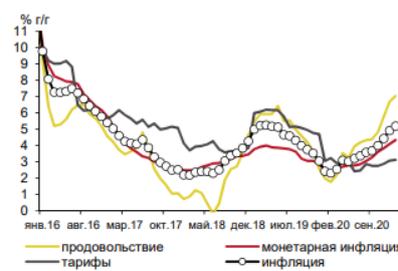


Рис. 2. Инфляция в годовом выражении в январе составила 5,2% г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	янв.21	дек.20	ноя.20	окт.20	сен.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,4	4,0	3,7	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,4	-0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,6	0,5	0,3	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	6,7	5,8	4,8	4,4	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,0	1,5	1,3	0,6	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,8	0,9	0,6	0,3	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,1	4,8	4,5	4,2	3,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,6	0,7	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,5	2,6	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,1	-0,1	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,2	0,4	0,0	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,2	3,9	3,6	3,3	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,1	3,8	3,6	3,3	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Выводы:

- Социально – экономическое развитие страны можно характеризовать как умеренно-негативное, с нейтральной динамикой развития.
- Каких - либо существенных страновых факторов, способных повлиять на стоимость оцениваемого объекта, не выявлено.

2.3.2. Определение сегмента рынка к которому принадлежит оцениваемый объект

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;

- Земли особо охраняемых территорий;
 - Земли лесного фонда;
 - Земли водного фонда;
 - Земли запаса.
2. Целевого назначения земель:
- Под индивидуальное жилищное строительство;
 - Под коттеджное строительство;
 - Под загородные дома и резиденции;
 - Под садово-огородническое хозяйство;
 - Под фермерское хозяйство;
 - Под административно-производственные цели;
 - Прочее.
3. Вида права пользования земельным участком:
- Собственность;
 - Аренда;
 - Постоянное бессрочное пользование;
 - Владение.
6. Местоположения и окружения:
- В непосредственной близости от водного объекта;
 - В непосредственной близости лесного массива;
 - В непосредственной близости от промышленного предприятия
 - Другое окружение.
7. Размеры земельного участка:
- Мелкие участки до 0.5 га;
 - Средние участки 0.5 - 5 га;
 - Большие участки 5 - 20 га;
 - Крупные участки свыше 50 га.
8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:
- Газоснабжение;
 - Электроснабжение;
 - Теплоснабжение;
 - Водоснабжение;
 - Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим

являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Как было во все времена, важным моментом при выборе земли является его окружение. Люди отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зоны, где возможен полноценный отдых.

Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше пятидесяти соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

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

- транспортные подъездные пути – 15-20%
- электроэнергия – 15-25%
- газоснабжение – 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5 - 15%.

Вывод: согласно документам на объект оценки, предоставленными Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельный участок с категорией земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки. Фактически, оцениваемый участок расположен в г. Малоярославец. Исходя из вышеизложенного, земельный участок относится к рынку земель населённых пунктов (по категории) и к сегменту для индивидуальной жилой застройки (по фактическому использованию).

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

Ввиду развитого рынка земельных участков Калужской области, Оценщиком, в качестве сопоставимых объектов недвижимости, рассматривались предложения по продаже участков, под ИЖС, расположенных в Малоярославецкий район, г. Малоярославец, и окрестностях.

Участок	Адрес	Телефоны	Описание	Цена, руб	Цена, за 1 кв.м., руб.	Ссылка на объявление
10	Калужская область, Малоярославецкий район, Малоярославец, Благовещенская улица, 38	+79623748538	Продам участок на Заре. 10 соток, ИЖС, по улице свет и вода. Газ по границе участка. Соседи уже построились. На участке двухэтажный гараж. Участок прямоугольный, ровный, прямой. Есть забор, калитка, ворота. Сможем организовать просмотр в удобное время, звоните!, 6 фото	1 560 000	156 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/255682998
7,39	Калужская область, Малоярославецкий район, Деревня Шумятино с/пос, д. Терентьево, улица Пригородная, 51	+79623700337	Продаётся земельный участок ИЖС в черте города Малоярославец в быстрорастущем районе Терентьево по улице Пригородная, первая очередь. Электричество есть, напряжение сети 380 В. Газ по границе, ввод после реконструкции ГРС . Участок огорожен по периметру, на участке есть недостроенный летний домик 6х6 из бруса, хоз.блок и туалет. Вся городская инфраструктура в шаговой доступности. Хорошая транспортная доступность, до остановки общественного транспорта 500 метров, до магазина 500 метров. Прекрасное тихое место как для постоянного проживания, так и для летнего отдыха.Юридическую чистоту сделки гарантирует международное агентство недвижимости Century 21 Абсолют. Арт. 48425533, 6 фото	1 000 000	135 318	https://www.cian.ru/sale/suburban/259003645
7	Калужская область, Малоярославецкий район, Малоярославец, На Хуторе ДНП, улица Тихая	+79105217591	Продается Земельный участок 7 соток ИЖС расположенный по адресу: г.Малоярославец, ул.Тихая. Начато строительство жилого дома площадью 150 кв.м. КОММУНИКАЦИИ: электричество, газ по границе, вода центральная, канализация центральная проходят по границе участка. Земельный участок отмежеван, вокруг живут солидные соседи. ИНФРАСТРУКТУРА: В наличии вся городская инфраструктура: магазины, поликлиники, школы, д/сады, есть кинотеатр, физкультурно-оздоровительный комплекс Планета, много исторических памятников. Область славится своим природным окружением, шикарные хвойные леса, охота, рыбалка. Расстояние от МКАД-110 км, Киевского шоссе (трасса М-3). От Москвы можно доехать по Киевскому, Калужскому и Варшавскому шоссе, от Киевского вокзала до города ходят электрички и экспрессы, есть автобусное сообщение и маршрутки. Подъезд круглогодичный., 6 фото	1 849 000	264 143	https://www.cian.ru/sale/suburban/214955229
7	Калужская область, Малоярославецкий район, Малоярославец, Загородная улица	+79968869978	Продажа: участок 7 соток Коммуникации: проходят по границе участка. Состояние: по границе участка поставлен каркас для забора Месторасположение: жилой район, круглогодичный подъезд. Цена: 1200 000 рублей, торг небольшой., 3 фото	1 200 000	171 429	https://www.cian.ru/sale/suburban/227104976
10	Калужская область, Малоярославецкий район, Малоярославец, Покровская улица	+79105413721	На земельном участке 10 соток стоит не достроенный дом, возведён 1 этаж. Все документы в наличии, свет на участке, газ по границе, один взрослый собственник., 5 фото	1 100 000	110 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/257515454
21	Калужская область, Малоярославецкий район, Деревня Шумятино с/пос, д. Терентьево, улица Пригородная	+79108602772	Продам 2 участка в Терентьево в Малоярославецком районе.Участок 338 и 339,правильной формы.Участки по 10,5 соток.Газ и свет по границе.С двух сторон соседи.Цена указана за 2 участка.Торг уместен.Собственник., 2 фото	1 450 000	69 048	https://www.cian.ru/sale/suburban/235915774
8	Калужская область, Малоярославецкий район, Деревня Шумятино с/пос, д. Терентьево, переулок 1-й Новый	+79056408391	Собственник. ГАЗ, ЦЕНТРАЛЬНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ, СВЕТ! Продаю земельный участок 8 соток, ИЖС, на окраине г. Малоярославца в деревне Терентьево по ул. 1-ый Новый переулок, в активно строящемся частном секторе. В шаговой доступности остановка городского транспорта, магазин "Пятёрочка", больница, до школы и садика порядка 1,5км. Участок правильной формы 23*35м, по всему периметру огорожен забором из профлиста. Круглогодичный подъезд, по улице отсыпана дорога из асфальтной крошки. Участку присвоен адрес и имеется разрешение на строительство. ГАЗ, новая линия в 2х метрах от участка, оплачен(оплачивать только за монтаж и ввод в дом). ЦЕНТРАЛЬНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ, на участок выведена труба 32мм от новой линии построенной в этом году. Подведено ЭЛЕКТРИЧЕСТВО 15кВт. Участок находится на тупиковой улице, что исключает транзит по улице "левых"	1 500 000	187 500	https://www.cian.ru/sale/suburban/166858473

			автомобилей и прохожих людей. На участке стоит морской металлический контейнер 6*2.5м, удобно хранить строительный инвентарь и не только., 9 фото			
8,4	Калужская область, Малоярославецкий район, Малоярославец, Красная улица	+79108610093	Продам участок 8,4 сотки, на участке недостроенный дом, 6х8м, 2-х этажный в городе Малоярославец, ИЖС, все коммуникации по границе, гаходится в живописном, спокойном месте. Участок Г-обрпзный. Рядом остановка общественного транспорта 50м., 9 фото	1 500 000	178 571	https://www.cian.ru/sale/suburban/196686549
10	Калужская область, Малоярославецкий район, Малоярославец, Донская улица, 13	+79066431297	Продам участок. 10 соток с летним домиком 28 кв. м. из пеноблока(с пропиской). в домике есть электричество. По улице есть газ и вода.участок 41 на 24,70., 1 фото	1 500 000	150 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/207233105
7,39	Калужская область, Малоярославецкий район, Деревня Шумятино с/пос, д. Терентьево, улица Вишневая	+79065073093	Продаётся земельный участок 7.39 соток в Калужской области в черте г Малоярославец д Терентьево, в живописном месте. Участок правильной формы, огорожен по периметру профлистом .Разрешение на строительство имеется. На участке плодовые молодые деревья (яблони, вишни, черешня), кусты(смородина красная, чёрная., крыжовник, малина, клубника). Стоит недостроенный летний домик. Подключено электричество 3 фазное 15 кВт, стоит счётчик. Газовая труба проходит в метре от участка, подключение в 2021 году. 5 мин до остановки и магазина пятёрочка,поликлиника, школа в 5мин езды, круглогодичный подъезд к участку. Не большой торг уместен, 3 фото	1 850 000	250 338	https://www.cian.ru/sale/suburban/248993680
10	Калужская область, Малоярославецкий район, Малоярославец, Медынская улица, 25	+79038133717	Продается участок в г.Малоярославец, 10 сотот. Развитая инфраструктура. Рядом Центральная районная больница, магазины. Коммуникации проходят рядом с участком. Тихий и обустроенный район.. Рядом река,лес	2 000 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/204549352
32	Калужская область, Малоярославецкий район, Деревня Шумятино с/пос, д. Терентьево, улица Вишневая	+79620961278	От МКАД 127 км; Квадратный участок 32 сотки; Ограничен дорогой до трассы на Медынь, дорогой в деревню и с 2-х сторон лесочком; Участок ровный, под парами с 1994 года, без забора; В 5 метрах от участка труба: ГАЗ. ВОДА; Линия Электроснабжения подведена; ШИКАРНОЕ МЕСТО (тихо), лес, река рядом; Дом с пристройкой (большой гараж и веранда); Стены из кирпича с пеноблоками; Полы черные с отсыпкой керамзита; Крыша листовое оцинкованное железо., 1 фото	2 500 000	78 125	https://www.cian.ru/sale/suburban/210469490
20	Калужская область, Малоярославецкий район, Малоярославец, Боровская улица	+79107071634	Два участка по 10 соток прямоугольной формы комуникации по границе	3 200 000	160 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/244265850

Наименование	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м.
максимальная стоимость	3 200 000	264 143
минимальная стоимость	1 000 000	69 048
медиана	1 500 000	160 000
средне арифметическое	1 553 727	140 332

Средняя стоимость земельных участком варьируется от 1 000 000 до 3 200 000 рублей
Средняя стоимость за 1 сотку варьируется от 69 048 до 264 143 рублей за 1 сотку.

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

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов характерны для всего сегмента Земельных участков Московской области, а именно:

- дата предложения;
- тип цены;
- статус населенного пункта
- местоположение;
- передаваемые права
- общая площадь;
- наличие коммуникаций
- ставка капитализации

Большинство из представленных ниже диапазонов значений ценообразующих факторов базируются на:

- «Справочник оценщика Недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 1 и 2», Нижний Новгород, 2020 под редакцией Лейфера Л.А.

Дата предложения

Внесение поправки на дату предложения целесообразно при отличии даты публикации (при невозможности однозначно установить актуальность цены/ставки аренды) от даты оценки более чем на 3 месяца (более чем на 6 месяцев для стагнирующих рынков), либо для предложений, номинированных в иностранной валюте. Ввиду развитости рынка загородной недвижимости Московской области, данная поправка используется довольно редко. Принимая во внимание, что в рамках настоящего отчета она не использовалась, детальные диапазоны не рассматриваются.

В среднем, внутри года, стоимость недвижимости, как правило, меняется в диапазоне 5-15%

Тип цены

Как правило, при совершении сделки с объектами, подобными объекту оценки, скидка с публикуемых цен предложения земельных участков под ИЖС 7,2-12,2% (для доверительно интервала) «Справочник оценщика Недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород 2020, под редакцией Лейфера Л.А, стр. 213

Таблица 99

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

Местоположение (местонахождение в пределах населенного пункта)

Оказывает существенное влияние на ценообразование. Земельные участки, расположенные в различных частях населённого пункта могут достаточно существенно различаться по стоимости и величине арендной ставки.

Согласно данным Справочник оценщика Недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 1», Нижний Новгород 2020, под редакцией Лейфера Л.А, стр. 169 отношение цен/арендных ставок земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району города имеет следующие соотношения:

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,79
Окраины города, промзоны	0,75	0,73	0,77
Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71	0,75
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,78
Окраины города, промзоны	0,67	0,65	0,69
Под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73	0,78
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,77	0,81
Окраины города, промзоны	0,66	0,64	0,68

Передаваемые права

Данная поправка используется для корректировки цен объектов аналогов, отличающихся от объекта оценки видом передаваемых имущественных прав.

Размер поправки определен согласно «Справочник оценщика Недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород 2020, под редакцией Лейфера Л.А, стр. 72

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,28
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,10
	краткосрочная аренда	0,78	0,90	1,00

Общая площадь

Данная поправка отражает скидку/надбавку, связанную с размером объекта. Объекты небольших размеров обладают повышенной ликвидностью, связанной с их низкой стоимостью в абсолютных цифрах, тогда как крупные объекты, напротив, менее ликвидны, в связи с их высокой стоимостью в абсолютных цифрах и ограниченностью потенциальных покупателей.

Согласно данным «Справочник оценщика Недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород 2020, под редакцией Лейфера Л.А, стр 96. при купле-продаже и аренде имеются следующие зависимости стоимости/арендной ставки 1 кв.м. от общей площади объектов:

Таблица 32

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

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,12	1,30	1,49	1,58
	1-2,5	0,89	1,00	1,16	1,34	1,41
	2,5-5	0,77	0,86	1,00	1,15	1,22
	5-10	0,67	0,75	0,87	1,00	1,06
	>10	0,63	0,71	0,82	0,94	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Наличие коммуникаций

Данная поправка отражает разницу в подключении земельных участков к различным коммуникациям. Диапазон поправок определен согласно «Справочник оценщика Недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород 2020, под редакцией Лейфера Л.А, стр. 143

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
г. Москва и Московская область			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,07	1,33
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,02	1,39
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,20	1,08	1,34

Ставка капитализации

В соответствии с данными «Справочник оценщика Недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород 2020, под редакцией Лейфера Л.А, стр. 270 значение ставки капитализации варьируется в следующем диапазоне:

Таблица 85

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

Наличие коммуникаций

Данная поправка отражает разницу в подключении земельных участков к различным коммуникациям. Диапазон поправок определен согласно «СтатРиелт Земельные участки», на 01.07.2020 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,15	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,05	1,27	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10

РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Выбор методов оценки в рамках подходов оценки, обоснование отказа от их использования

При определении стоимости земельных участков используются три подхода – затратный, сравнительный и доходный. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования

Элементы затратного подхода в части расчёта стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчёт земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка путём капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчёт производится путём деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определённый оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчёт стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчёт чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определённый период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
 - расчёт чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определённый период времени, как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
 - расчёт величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определённый период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
 - расчёт рыночной стоимости земельного участка путём капитализации земельной ренты.
- Метод остатка допускает также следующую последовательность действий:
- расчёт стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
 - расчёт чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определённый период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
 - расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости путём капитализации чистого операционного дохода за определённый период времени;
 - расчёт рыночной стоимости земельного участка путём вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Для оценки рыночной стоимости права аренды земельных участков данный метод должен быть использован с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;
- при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Он предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка путём дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости права аренды земельных участков данный метод должен быть использован с учетом особенностей, рассмотренных в разделе «Метод остатка».

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчёт рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путём умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод сравнения продаж

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

- расчёт рыночной стоимости земельного участка путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор подхода при оценке земельных участков.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемых участков путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где добровольно покупают и продают сопоставимую собственность, принимая при этом независимые решения. Метод применим при наличии достаточного количества информации о недавних продажах подобных объектов. Сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичные по качеству и полезности объекты.

В результате проведённого анализа рынка земельных участков Подмосковья, консультаций с представителями агентств недвижимости, а также данных о сделках, представленных в открытых источниках (интернет), было найдено достаточное количество предложений по продаже земельных участков аналогичных оцениваемому.

Затратный подход

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Элементы затратного подхода используются в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости. Данный подход в оценочной практике, как правило, применяется при отсутствии рыночной информации о ценах

сделок или доходов от объектов недвижимости, так как может привести к заниженной стоимости земли.

Учитывая вышесказанное, оценщиками было принято решение не использовать затратный подход.

Доходный подход

В связи с неразвитостью рынка аренды садово-дачной недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта мы не располагаем какими-либо сведениями о сделках по аренде незастроенных земельных участков или потенциальном спросе и предложении на такую недвижимость. Так же мы не располагаем сведениями, с помощью, которых мы могли бы обосновать рыночную арендную ставку для подобных объектов. Имеются единичные предложения по аренде схожих застроенных земельных участков, однако, они носят противоречивый характер и, как правило, находятся в сильной зависимости от сезонности, что, в свою очередь, вносит дополнительную неопределенность при определении потенциальной доходности объекта.

Исходя из вышеизложенного, Оценщиком было принято решение отказаться от использования доходного подхода.

3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наилучшее и 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.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Рассматриваемый, земельный участок имеют ровный спокойный рельеф. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

Строительство как коммерческой, так и некоммерческой застройки физически возможно. Но окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Согласно данным кадастрового паспорта, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для индивидуальной жилой застройки. Документации другого рода, связанной с возможностями использования земельного участка в распоряжении оценщика не было. Учитывая вышесказанное, с точки зрения законодательной разрешенности использование участка предусматривает: для ведения загородного строительства.

Экономическая целесообразность (финансовая осуществимость): рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Земельный участок находится на Варшавское шоссе в городе Малоярославец с хорошей транспортной доступностью. Данное расположение, а также анализ рынка свидетельствуют, что, с точки зрения экономической целесообразности, использование участка для ИЖС наиболее экономически целесообразно.

Максимальная продуктивность: итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, текущее использование объекта оценки.

Учитывая место положения участка, разрешённое использование и окружающую инфраструктуру, по мнению оценщика, текущее использование участка является наилучшим и наиболее эффективным.

3.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки

3.3.1. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости земельного участка был осуществлен сравнительным подходом.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее оптимальным является подбор трех – пяти объектов - аналогов.

Исходя из вышесказанного, оценщиком были выбраны объекты, сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на выборе сравнимых объектов, представляющих собой земельные участки, расположенные в г. Малоярославец. В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

Описание объектов – аналогов.

Объект аналог №1

🔒 <https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/244265850/> ★5К отзывов

Участок, 20 сот.

Калужская область, Малоярославец, Боровская ул. [На карте](#)

❤ В избранное 📄 📎 📧 📧 ⚠ Пожаловаться

циан.ипотека
Спец. условия на квартиры от 3 млн ₽
Ипотека онлайн

3 200 000 ₽ 160 000 ₽/сот.
📧 Следить за изменением цены
+7 910 707-16-34

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

циан.ипотека
Один запрос в 6 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Собственник
ID 61707351

Нет фото

20 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

Два участка по 10 соток прямоугольной формы коммуникации по границе

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
Оставить заявку

СИП-дом 116 м2. для ПМЖ.

Объект аналог №2

🔒 <https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/227104976/> ★5К отзывов

Участок, 7 сот.

Калужская область, Малоярославец, Загородная ул. [На карте](#)

❤ В избранное 📄 📎 📧 📧 ⚠ Пожаловаться

циан.ипотека
Подходит для господдержки от 5,5%
Ипотека онлайн

1 200 000 ₽ 171 429 ₽/сот.
📧 Следить за изменением цены
+7 996 886-99-78

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

циан.ипотека
Один запрос в 6 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Елена Заболотская
Еще 32 объекта

3 фото

7 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

Продажа: участок 7 соток
Коммуникации: проходят по границе участка.
Состояние: по границе участка поставлен каркас для забора
Месторасположение: жилой район, круглогодичный подъезд.
Цена: 1200 000 рублей, торг небольшой.

СИП-дом 116 м2. для ПМЖ. от 1,4 млн ₽!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!
Узнать больше 2155777.ru

Объект аналог №3

https://realty.yandex.ru/offer/3499842121453921537/

★ 2К ОТЗЫВОВ

Купить участок 7 соток

Малоярославец, ДНП На Хуторе, Тихая улица ж/д ст. Малоярославец, 2,90 км

27 января (обновлено 29 июня) 392

В избранное



1 299 000 ₽

Следить за ценой

185 571 ₽ за сот.

Свободная продажа

+7 (910) 608-09-26

Степан
Агент

Описание

Свободная продажа.

7 соток — общая площадь ИЖС — тип участка

Комментарий продавца

Продается Земельный участок 7 соток ИЖС расположенный по адресу: г.Малоярославец, ул.Тихая. КОММУНИКАЦИИ: электричество, газ по границе, вода центральная, канализация центральная проходят по границе участка. Земельный участок отмежеван, вокруг живут солидные соседи. ИНФРАСТРУКТУРА:

SEASONS
epic growth × Яндекс

70+ кейсов роста:
продукт, маркетинг,
аналитика, команда

IT-сериал
про рост продуктов

https://realty.yandex.ru/offer/3499842121453921537/

★ 2К ОТЗЫВОВ

Продается Земельный участок 7 соток ИЖС расположенный по адресу: г.Малоярославец, ул.Тихая. КОММУНИКАЦИИ: электричество, газ по границе, вода центральная, канализация центральная проходят по границе участка. Земельный участок отмежеван, вокруг живут солидные соседи. ИНФРАСТРУКТУРА: В наличии вся городская инфраструктура: магазины, поликлиники, школы, д/сады, есть кинотеатр, физкультурно-оздоровительный комплекс Планета, много исторических памятников. Область славится своим природным окружением, шикарные хвойные леса, охота, рыбалка. Расстояние от МКАД -110 км, Киевского шоссе (трасса М-3). От Москвы можно доехать по Киевскому, Калужскому и Варшавскому шоссе, от Киевского вокзала до города ходят электрички и экспрессы, есть автобусное сообщение и маршрутки. Подъезд круглогодичный.

+7 (910) 608-09-26

Степан
Агент

1 299 000 ₽

7 соток, участок

+7 (910) 608-09-26

Степан
Агент

SEASONS
epic growth × Яндекс

Объект аналог №4

https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/255682998/

★ 5К ОТЗЫВОВ

Участок, 10 сот.

Калужская область, Малоярославец, Благовещенская ул., 38 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

циан ипотека

Подходит для господдержки от 5,5%

Ипотека онлайн



6 фото



10 сот.

Площадь

Индивидуальное жилищное строительство

Статус земли

Продам участок на Заре. 10 соток, ИЖС, по улице свет и вода. Газ по границе участка. Соседи уже построились. На участке двухэтажный гараж. Участок прямоугольный, ровный, прямой. Есть забор, калитка, ворота. Сможем организовать просмотр в удобное время, звоните!

1 560 000 ₽ 156 000 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 962 374-85-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

циан.ипотека

Один запрос в 6 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

PRO

Континент

На рынке с 2019 года

Ещё 66 объектов



Андрей Буянов
Нет отзывов



Односпальная кровать Рагс ножек

Купить за 51 000 ₽. Кровать Laugen стандартная. Выгодная цена! - SK Design

[Узнать больше](#) skdesign.ru

Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

← ↻ 📄 <https://yandex.ru/map-constructor/> 194K отзв

Конструктор карт
Яндекса

Список карт

Новая карта

Название

Описание

Список объектов

- (Объект аналог №1) Россия, Калужская об...
- (Объект оценки) Россия, Калужская област...
- (Объект аналог №2) Россия, Калужская об...
- (Объект аналог №3) Россия, Калужская об...
- (Объект аналог №4) Россия, Калужская об...

Сохранить и продолжить

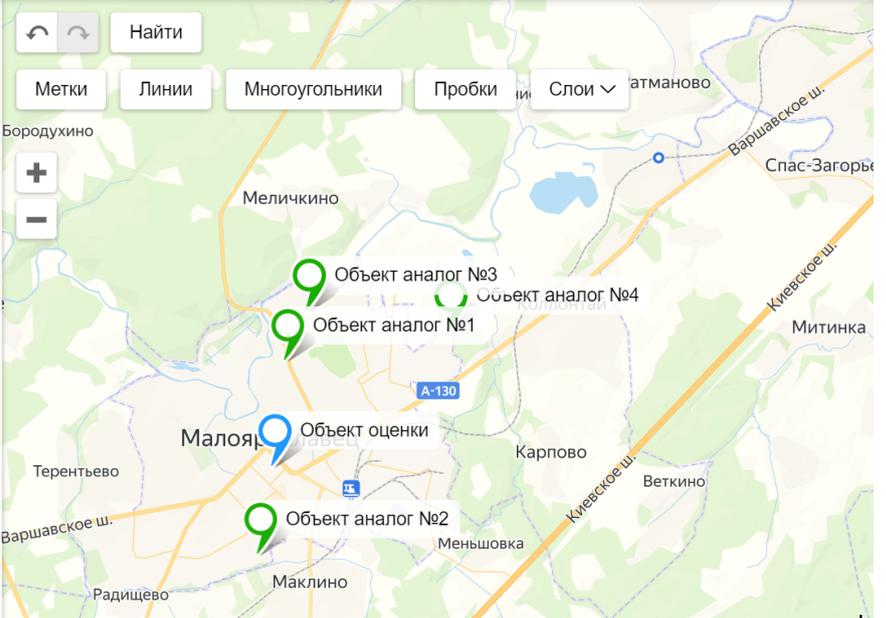


Таблица 2. Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Адрес		Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец, ул. Герцена, д. 12а, кадастровый номер: 40:13:031003:1319	Калужская область, Малоярославец, Боровская ул.	Калужская область, Малоярославец, Загородная ул.	Малоярославец, ДНП На Хуторе, Тихая улица	Калужская область, Малоярославец, Благовещенская ул., 38
Источник информации			https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/244265850/	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/227104976/	https://realty.yandex.ru/offfer/3499842121453921537/	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/255682998/
Телефон			+7 910 707-16-34	+7 996 886-99-78	+7 910 608 09 26	+7 962 374-85-39
Тип сделки		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Цена сделки	руб.		3 200 000	1 200 000	1 299 000	1 560 000
Общая площадь	сот.	13,11	20	7	7	10,00
Цена за единицу площади без НДС	руб. за сот.		160 000	171 429	185 571	156 000
Правовые характеристики		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот.		160 000,00	171 428,57	185 571,43	156 000,00
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот.		160 000,00	171 428,57	185 571,43	156 000,00
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот.		160 000,00	171 428,57	185 571,43	156 000,00
Тип цены		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб. за сот.		144 000,00	154 285,71	167 014,29	140 400,00
Фактор масштаба		13,11	20,00	7,00	7,00	10,00
Корректировка			1,08	0,89	0,89	0,95
Скорректированная цена	руб. за сот.		155 243,19	137 981,19	149 364,64	133 793,13
Назначение		земли населённых пунктов/ для индивидуального жилищного строительства	земли населённых пунктов/ для индивидуального жилищного строительства	земли населённых пунктов/ для индивидуального жилищного строительства	земли населённых пунктов/ для индивидуального жилищного строительства	земли населённых пунктов/ для индивидуального жилищного строительства
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот.		155 243,19	137 981,19	149 364,64	133 793,13
Направление		Каширское ш.	Каширское ш.	Каширское ш.	Каширское ш.	Каширское ш.

Корректировка Скорректированная цена	руб. за сот.		0% 155 243,19	0% 137 981,19	0% 149 364,64	0% 133 793,13
Расстояние от МКАД Корректировка	км.	56	56 0%	56 0%	56 0%	56 0%
Корректировка Скорректированная цена	руб. за сот.		155 243,19	137 981,19	149 364,64	133 793,13
Транспортная доступность Корректировка		Хорошая	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%
Корректировка Скорректированная цена	руб. за сот.		155 243,19	137 981,19	149 364,64	133 793,13
Электричество Корректировка		нет	нет 0%	нет 0%	нет	нет 0%
Корректировка Скорректированная цена	руб. за сот.		155 243,19	137 981,19	149 364,64	133 793,13
Газоснабжение Корректировка		нет	нет 0%	нет 0%	нет 0%	нет 0%
Корректировка Скорректированная цена	руб. за сот.		155 243,19	137 981,19	149 364,64	133 793,13
Водоснабжение и канализация Корректировка		нет	нет 0%	нет 0%	нет 0%	нет 0%
Корректировка Скорректированная цена	руб. за сот.		155 243,19	137 981,19	149 364,64	133 793,13
Улучшения участка Корректировка		нет	нет 0%	Каркас забора -2%	нет 0%	гараж -6%
Корректировка Скорректированная цена	руб. за сот.		155 243,19	135 221,57	149 364,64	125 765,55

Описание вносимых поправок.

Правовые характеристики.

Объект оценки и объекты аналоги находятся в собственности, корректировки не вносятся.

Условия финансирования.

Условия финансирования для объекта оценки и объектов аналогов обычные, корректировки не вносятся.

Условия продажи.

Объект оценки и объекты аналоги реализуются на рыночных условиях, корректировки не вносятся.

Тип цены

Все аналоги на дату оценки ещё выставляются на продажу, то есть при сравнении использована цена предложения, которая предусматривает возможность торга, на что вносится соответствующая поправка. Размер поправки определен на основании данных Информационно-аналитического портала СтатРиелт¹⁰:

	0,10	0,04	0,05	0,07	0,03	0,01
⁵ общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог						
⁶ Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,86	0,91	0,79	0,82	0,76	0,73
⁷ Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,72	0,91	0,82	0,84	0,79	0,77

(Расчетные данные на 13.07.2020 год)

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

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованной стороной сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница значений - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высокими пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Расчет проведён по средней границе диапазона (10%).

Назначение.

Объект оценки и объекты аналоги расположен на землях населенных пунктов, корректировки не вносятся.

Направление.

Объект оценки и объекты аналог расположены по направлению Варшавское шоссе, корректировок не вносятся.

Расстояние от МКАД.

Объект оценки и объекты аналоги расположены на удаленности более 100 км. от МКАД, поправок не вносятся.

Коммуникации.

Данная поправка отражает разницу в подключении земельных участков к различным коммуникациям. Диапазон поправок определен согласно данными информационно-аналитического портала «СтатРиелт»:

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2241-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2020-goda>

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,15	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,05	1,27	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10

Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3, 4 не располагают коммуникациями, поправок не вносится.

Общая площадь

Данная поправка отражает скидку/надбавку, связанную с размером объекта. Объекты небольших размеров обладают повышенной ликвидностью, связанной с их низкой стоимостью в абсолютных цифрах, тогда как крупные объекты, напротив, менее ликвидны, в связи с их высокой стоимостью в абсолютных цифрах и ограниченностью потенциальных покупателей.

Согласно данным «Справочник оценщика Недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород 2020, под редакцией Лейфера Л.А, стр 108. при купле-продаже и аренде имеются следующие зависимости стоимости/арендной ставки 1 кв.м. от общей площади объектов:



Рис. 21

Наименование показателя	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, сот.	13,1	20,00	7,00	7,00	10,00
Значение показателя Y (расчётное)	2,01	1,86	2,24	2,24	2,10
Значение поправки (отношение Y объекта оценки к значению Y соответствующего объекта аналога)		1,078	0,894	0,894	0,953

Транспортная доступность.

Все аналоги, как и объекты оценки, имеют удобные подъездные пути, корректировки не вносятся.

Дополнительные улучшения

Объект оценки и объекты аналоги располагают различными улучшениями. Поправки приняты согласно данным справочника «СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК» Совета экспертов рынка недвижимости., Сегмент жилые дома.

Наименование дополнительного улучшения	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Сарай (деревянный в составе домовладения площадью ориентировочно до 50 кв.м.)	1,2	0,5	3
Баня (кирпичная/рубленая ориентировочной площадью 10-30 кв.м.) отдельно стоящая	5,1	0,5	10
Баня, учтенная в общей площади объекта (дома)	3,1	0,5	7
Гараж на 1 м/место капитальный	2,8	0,5	10
Гараж на 2 м/места капитальный	3,9	0,5	10
Ландшафтный дизайн	1,5	0,5	7
Тротуарная плитка на территории	1,3	0,5	5
Теплица некапитальная	0,8	0,5	1,5
Теплица на фундаменте	1,2	0,5	3
Мангальная зона/зона барбекю/беседка	1,5	0,5	5
Утепление дачного дома (пригодность для зимнего проживания)	7,3	3	15
Наличие бани для дачи (кирпичной/рубленной 7-20 кв.м.)	9,8	3	12
Наличие посадок многолетних	4,3	2	10

Объект оценки и объекты аналоги №1,3 не располагают какими-либо улучшениями, поправок не вносятся

Объект аналог №2 располагает забором, вносится корректирующая поправка.

Объект аналог №4 располагает гаражом, вносится корректирующая поправка.

Средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с использованием весовых коэффициентов. Значения весовых коэффициентов присваиваются, исходя из общего количества внесенных поправок.

Таблица 3 Определение средневзвешенной стоимости 1 сотки

	Ед. изм.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Общее количество : поощ - поправок, тоощ - обратных поправок
Количество поправок, n			2	3	2	3	10
Величина обратная количеству поправок, m (m=поощ/n)			5	3,333333333	5	3,333333333	16,66666667

Весовой коэффициент $v (v=m/m_{общ})$	%		30,00%	20,00%	30,00%	20,00%	
Скорректированная стоимость 1 сотки	руб. за кв.м.	144 497,24	153 418,10	137 618,27	152 012,02	126 722,74	
Стоимость объекта оценки округленно	Руб	1 894 359					

Средневзвешенная стоимость 1 сотки определяется по формуле:

$$Ст = Ц_{\text{скор}} * В_{\%n}, \text{ где}$$

$Ц_{\text{скор}}$ – скорректированная цена соответствующего аналога

$В_{\%n}$ – весовые проценты соответствующего аналога

n – номер аналога.

$$\text{Ст. сот. участка} = 153\,418,1 * 30\% + 137\,618,27 * 20\% + 152\,012,02 * 30\% + 126\,722,74 * 20\% = 144\,497,24 \text{ рублей за сот.}$$

$$\text{Ст. з.у.} = \text{Ст. сот} * S, \text{ где}$$

S – площадь оцениваемого земельного участка, сот.

$$\text{Ст. з.у.} = 144\,497,24 * 13,11 = 1\,894\,358,76$$

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1311 кв.м., Категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, расположенного по адресу: Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец, ул. Герцена, д. 12а, кадастровые номера: 40:13:031003:1319, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, с учетом округления, составляет:

1 894 000 (один миллион восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей

3.3.2. Согласование результатов.

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель такого согласования – получение окончательной итоговой величины стоимости.

Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. На идеальном (открытом и конкурентном) рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако большинство рынков являются несовершенными, предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно проинформированы, производители могут быть неэффективны. По этим и другим причинам подходы могут давать различные показатели стоимости, которые оценщик сопоставляет между собой, проводя процедуру согласования.

В рамках настоящего отчета, с учетом особенностей рынка, расчет рыночной стоимости земельного участка проводился только с применением сравнительного подхода. Обоснование отказа от использования других подходов представлено в соответствующем разделе данного отчёта.

Проведенные расчеты дали следующие результаты:

Затратный подход – не использовался

Доходный подход – не использовался

Сравнительный подход (метод сравнения продаж) – 1 894 000 (один миллион восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей;

Так как метод сравнения продаж является единственным использованным методом, ему присваивается весовой коэффициент 1.

Таблица 4 Согласование результатов оценок

Вид подхода к оценке	Величина стоимости объекта оценки, рублей	Удельный вес подхода	Скорректированная стоимость объекта оценки, рублей
Доходный подход	Не использовался	0	-
Сравнительный подход (метод сравнения продаж)	1 894 000 руб.	1	1 894 000 руб.
Затратный подход	Не использовался	0	-
Согласованная рыночная стоимость объекта оценки			1 894 000 руб.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1311 кв.м., Категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, расположенного по адресу: Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец, ул. Герцена, д. 12а, кадастровые номера: 40:13:031003:1319, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, с учетом округления, составляет:

1 894 000 (один миллион восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей

В соответствии с требованиями п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS¹¹ содержат следующие положения:

1.4 ...Фактически, если не обратить внимания заказчика на существенный фактор неопределенности, это может создать у него впечатление, что сделанные по итогам оценки заключения имеют больший вес, чем предполагалось, т. е. отчет об оценке введет заказчика в заблуждение, что является нарушением требований ... (к содержанию отчета).

3.5 При использовании в отчете математического расчета неопределенности оценки он должен сопровождаться соответствующим описанием использованного метода или модели и ограничений.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода¹².

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10\text{-}20\%$ ¹³.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

3.3.3. Заявление о соответствии.

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, проверены, насколько это представлялось возможным;
2. Содержащиеся в Отчете анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;
3. В отношении оцениваемого имущества, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцениваемого имущества или намеревающихся совершить сделку с ним;
4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью оцениваемого объекта недвижимости или с деятельностью по оценке объекта недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта

¹¹ Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.

¹² См. например, Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657>, Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>

¹³ См. например, Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень RWAY №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014), <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3821>; а также Rupert De Bary. Valuation and sale price, 2004 report, RICS 2005

недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с оцененным объектом недвижимости;

5. Анализы Оценщика, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке объекта недвижимости составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Сводом стандартов оценки 2015 Ассоциация “Российское общество оценщиков” (ССО 2015 РОО);

6. Оценщик лично осуществил осмотр объекта недвижимости являющегося предметом рассмотрения в настоящем отчете;

7. В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

РАЗДЕЛ 4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости земельного участка общей площадью 1311 кв.м., Категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, расположенного по адресу: Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец, ул. Герцена, д. 12а, кадастровые номера: 40:13:031003:1319, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 09 июля 2021 г. с необходимыми предположениями и допущениями округлённо составляет:

1 894 000 (один миллион восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном законе №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии: с федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требование к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», «Оценка для целей залога (ФСО № 9).

Генеральный директор

Оценщик

09 июля 2021 года.



Handwritten signature

П.А. Акимов

Д.А. Непочатой.

РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ.

5.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценкиИ.

1. Выписка из ЕГРН от 23.04.2021

5.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных.

1. Специализированные интернет сайты (источник информации интернет):
 - 1) www.roszem.ru
 - 2) www.cian.ru
 - 3) www.irr.ru

5.3. НОРМАТИВНЫЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51 -ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ.
3. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
4. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
5. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
6. Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
7. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»
8. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».
9. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
10. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р.
11. Грибовский СВ. Оценка доходной недвижимости. — С-Пб: Питер, 2001 г. (серия «Учебники для вузов»).
12. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. М: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
13. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: МКС, 2003.
14. Ройтман А. Г. Деформации и повреждения зданий. М.: Стройиздат, 1987.
15. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. СПб.: МКС, 2000.
16. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
17. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: ДЕЛЮ Лтд, 1995.
18. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Издание РОО, 1993 г.

19. СНиП 2.07.01 -89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).
20. Правила оценки физического износа зданий. ВСН 5 3-86 (р)/Госгражданстрой. — М. Прейскурантиздат, 1988—1972 г.
21. Ковалев АЛ. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. — М.: Интерреклама, 2003 г.
22. «Сооружения городской инфраструктуры». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008 г.
23. «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008 г.
24. Антонов В.П., «Оценка стоимости машин и оборудования», издание третье, переработанное и дополненное, Москва, 2005 г.
25. Аналитическая информация со специализированных интернет сайтов
26. Кадастровый паспорт от 28.05.2015
27. ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 3-е издание, Москва, 09.01.2020г.

Приложение 1 Документы заказчика

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

Дата 23.04.2021

№ КУВИ-002/2021-43584622

На основании запроса от
2021-04-22 г., поступившего на
рассмотрение
2021-04-22 г.,
сообщаем, что правообладателю

Стуков Геннадий Викторович; дата рождения: 05.05.1975; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 4519 № 688088 от 29.06.2020 выдачи: ГУ МВД России по г. Москве; СНИЛС: 149-001-866 49. в период с 01.01.2017 по 22.04.2021

принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.		
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта: 40:13:031003:1319
		наименование объекта: Земельный участок
		назначение объекта: Для индивидуального жилищного строительства
		площадь объекта: 1311.00 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец, ул. Герцена, д. 12а.
	2.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
		дата государственной регистрации: 28.05.2019
		номер государственной: 40:13:031003:1319-40/003/2019-2

	регистрации:	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 26.09.2018; Соглашение о перераспределении земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, № 5, выдан 23.04.2019
2.3.	Ограничение (обременение) права:	
2.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	40:13:031003:1319-40/003/2019-1
3.		
4.		

Выписка выдана: Половинкина Анастасия Юрьевна

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Содержит информацию об объектах недвижимости

(листья, М.П.)

(фамилия, имя/отчество)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения сформированы по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра:

Управление Росреестра по Костромской области,
Управление Росреестра по Республике Адыгея,
Управление Росреестра по Курганской области,
Управление Росреестра по Мало-Ненецкому автономному округу,
Управление Росреестра по Республике Алтай,
Управление Росреестра по Курганской области,
Управление Росреестра по Республике Бурятия,
Управление Росреестра по Ленинградской области,
Управление Росреестра по Республике Башкортостан,
Управление Росреестра по Ленинградской области,
Управление Росреестра по Республике Дагестан,
Управление Росреестра по Магаданской области и Чукотскому автономному округу,
Управление Росреестра по Республике Ингушетия,
Управление Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике,
Управление Росреестра по Республике Калмыкия,
Управление Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике,
Комитет по государственной регистрации права и кадастру республики Крым,
Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя,
Управление Росреестра по Московской области,
Управление Росреестра по Мурманской области,
Управление Росреестра по Нижегородской области,
Управление Росреестра по Новгородской области,
Управление Росреестра по Республике Карелия,
Управление Росреестра по Новосибирской области,
Управление Росреестра по Республике Коми,
Управление Росреестра по Омской области,
Управление Росреестра по Республике Марий Эл,
Управление Росреестра по Оренбургской области,
Управление Росреестра по Республике Мордовия,
Управление Росреестра по Оренбургской области,
Управление Росреестра по Республике Саха (Якутия),
Управление Росреестра по Пензенской области,
Управление Росреестра по Республике Северная Осетия - Алания,
Управление Росреестра по Пермскому краю,
Управление Росреестра по Республике Татарстан,
Управление Росреестра по Республике Тыва,
Управление Росреестра по Удмуртской Республике,
Управление Росреестра по Республике Хакасия,
Управление Росреестра по Ивановской области,
Управление Росреестра по Ростовской области,
Управление Росреестра по Рязанской области,
Управление Росреестра по Самарской области,
Управление Росреестра по Челябинской Республике,
Управление Росреестра по Саратовской области,
Управление Росреестра по Чувашской Республике,
Управление Росреестра по Сахалинской области,
Управление Росреестра по Алтайскому краю,
Управление Росреестра по Свердловской области,
Управление Росреестра по Краснодарскому краю,
Управление Росреестра по Смоленской области,
Управление Росреестра по Красноярскому краю,
Управление Росреестра по Тамбовской области,
Управление Росреестра по Приморскому краю,
Управление Росреестра по Тверской области,
Управление Росреестра по Ставропольскому краю,
Управление Росреестра по Хабаровскому краю,
Управление Росреестра по Амурской области,
Управление Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу,
Управление Росреестра по Тюменской области,
Управление Росреестра по Тульской области,
Управление Росреестра по Тюменской области,
Управление Росреестра по Ульяновской области,
Управление Росреестра по Астраханской области,
Управление Росреестра по Челябинской области,
Управление Росреестра по Белгородской области,
Управление Росреестра по Забайкальскому краю,
Управление Росреестра по Брянской области,
Управление Росреестра по Иркутской области,
Управление Росреестра по Владимирской области,
Управление Росреестра по Московской области,
Управление Росреестра по Волгоградской области,
Управление Росреестра по Санкт-Петербургу,

Управление Росреестра по Вологодской области;
Управление Росреестра по Еврейской автономной области;
Управление Росреестра по Ивановской области;
Управление Росреестра по Иркутской области;
Управление Росреестра по Калининградской области;
Управление Росреестра по Калужской области;
Управление Росреестра по Красноярскому краю;
Управление Росреестра по Кировской области;
Управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу • Югре;
Управление Росреестра по Кировской области;
иные списки.

Приложение 2 Фотографии



Приложение 3. Документы оценщика



Форма № **Р 5 0 0 0 3**

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, не связанных с внесением изменений в учредительные документы

Общество с ограниченной ответственностью "Инновации Бизнес Консалтинг"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ИБК"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер **1 0 9 7 7 4 6 6 8 4 2 9 8**

29 марта 2012 за государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

7 1 2 7 7 4 6 0 3 3 2 9 8

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве


Суханова О. В.
(подпись, ФИО)

МП
серия 77 №014982432



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005985/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005985/20 от 09.11.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Инновации Бизнес Консалтинг»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115522, г. Москва, Пролетарский пр-кт, д. 17, корп. 1, оф. 204
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» ноября 2020 г. по «22» ноября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен. Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушение договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Договора №62/20 от 25.01.2020г.
(Поталова Е.Ю.)
16 ноября 2020г.

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Инновации Бизнес Консалтинг»
Генеральный директор на основании Устава
(Акимов П.А.)
16 ноября 2020г.

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Непчатой Денис Андреевич
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 771875107732
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
11 января 2010 года, регистрационный № 006228

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  **Ю.В. Козырь**
М.П.

0001762 *

ООО «НЦ ЭРА» г. Москва, 2010 г., серия 8

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП-1 № 112604

Настоящий диплом выдан **Непчатому Денису Андреевичу**
в том, что он(а) с **01 сентября 2008 г.** по **27 февраля 2009 г.**
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия**
организационно-управленческое направление (направление подготовки)
по программе **профессиональной переподготовки «Оценщик стоимости предприятия (бизнеса)»**
Государственная аттестационная комиссия решением от **27 февраля 2009 г.** удостоверяет право (соответствие квалификации) **Непчатого Дениса Андреевича**
на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки стоимости предприятия (бизнеса)**
статьей 11 Федерального закона от 26.11.2007 № 249-ФЗ «О государственном экзамене в Российской Федерации»

Город **Москва**


Генеральный директор (директор)

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер **0084**

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002506-1 « 30 » января 2018 г.

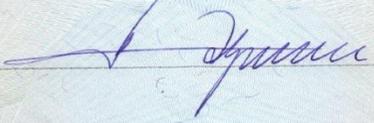
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Непочатому Денису Андреевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 30 » января 2018 г. № 44

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » января 2021 г.

АО «Спектр» Москва, 2017 г. | Контакт: 8 (495) 200-98-00 (98-98) 98-98 | 13/19/741 | Тел.: (495) 750-47-42 | www.spsb.ru

59

Согласно Постановлению Российской Федерации № 109 от 4 февраля 2021 г. продлен срок действия квалификационных аттестатов:

- на 10 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017г. ;
- на 7 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017г. по 31 января 2018;
- на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018г. ;

Подробнее:

<http://static.government.ru/media/files/B1HnNRoOkbHfo18mXjZHxjLcMUAhVa.pdf>

ПОЛИС № 022-073-005987/20

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005987/20 от 09.11.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Непочатой Денис Андреевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	107207, г. Москва, ул. Уральская, д.б, корп. 1, кв. 333
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первоого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» ноября 2020 г. по «22» ноября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, в случае неисполнения или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и иски о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

М.П. (Потапова Е.Ю.)
«09» ноября 2020г.

Страхователь:
Непочатой Денис Андреевич

(Непочатой Д.А.)
«09» ноября 2020г.

Форма № П 5 0 0 0 3

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, не связанных с внесением изменений в учредительные документы

Общество с ограниченной ответственностью "Инновации Бизнес Консалтинг"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ИБК"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер 1 0 9 7 7 4 6 6 8 4 2 9 8

29 марта 2012 за государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

7 1 2 7 7 4 6 0 3 3 2 9 8

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве
Суханова О. В.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №014982432