

ОТЧЕТ №ЖН-XXX/16 ОТ 06.04.2016 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ
СТОИМОСТЕЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
ОДИНЦОВСКИЙ РАЙОН, С. П. ЕРШОВСКОЕ, В РАЙОНЕ
Д. ХХХХХ, СНТ «ХХХХХХХ», УЧ. ХХХ, В ЦЕЛЯХ
ОБЕСПЕЧЕНИЯ КРЕДИТНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

Заказчик:

ХХХХХ АЛИСА ВЛАДИМИРОВНА

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	4
1.4. Основные факты и выводы.....	5
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	8
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	10
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных.....	10
3.3. Анализ достаточности и достоверности информации.....	10
3.4. Расположение Объекта оценки.....	12
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	14
3.6. Фотографии Объекта оценки.....	15
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА Г. МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2015 Г.	16
4.1. Общая ситуация	16
4.1.1. Быстрый рост предложений на участки.....	16
4.1.2. Ситуация с крупными проектами	16
4.1.3. Особенности сегментов рынка земли.....	17
4.2. Земли сельскохозяйственного назначения.....	17
4.2.1. Спрос.....	17
4.2.2. Предложение	17
4.3. Земля под жилую застройку	17
4.3.1. Спрос.....	17
4.3.2. Предложение	18
4.3.3. Цены	18
4.4. Прогноз на 2016 г.	18
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	21
6.1. Этапы проведения оценки	21
6.2. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей	21
6.3. Общие понятия оценки	22
6.4. Подходы к оценке	22
6.5. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости	23
6.6. Методика оценки ликвидационной стоимости	25
6.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	25
6.7.1. Выбор аналогов	25
6.7.2. Определение единицы и элементов сравнения.....	26
6.7.3. Внесение корректировок.....	26
6.8. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	29
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
7.1. Краткая характеристика сравнительного подхода.....	33
7.2. Согласование результатов.....	33
7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.....	33
РАЗДЕЛ 8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
8.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки.....	35
8.2. Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки.....	35
8.3. Расчет ликвидационной стоимости.....	36

РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	39
РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	40
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	<p>Недвижимое имущество:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. п. Ершовское, в районе д. XXXXX, СНТ «XXXXXXX», Уч. XXX, общей площадью 1 000 кв. м, кадастровый (или условный номер): 50:20:005 04 XX:XXXX; 2) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. п. Ершовское, в районе д. XXXXX, СНТ «XXXXXXX», Уч. XXX, общей площадью 1 000 кв. м, кадастровый (или условный номер): 50:20:005 04 XX:XXXX. Общая долевая собственность, доля в праве 1/2; 3) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. п. Ершовское, в районе д. XXXXX, СНТ «XXXXXXX», Уч. XXX, общей площадью 1 000 кв. м, кадастровый (или условный номер): 50:20:005 04 XX:XXXX. Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей:	См. Раздел 3
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности (общая долевая)
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей в целях обеспечения кредитных обязательств
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для предоставления в кредитную организацию. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости:	Рыночная, ликвидационная
Дата оценки:	«04» апреля 2016 г.
Период проведения оценки:	2 (два) рабочих дня, начиная с даты «04» апреля 2016 г.
Перечень документов, предоставляемых заказчиком и (или) иным уполномоченным лицом для проведения оценки:	См. Раздел 10
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» от 01.06.2015 г. 6. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРОО «ЭС».
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7, 9 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту НП «СРОО «ЭС», Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС» обязательны для применения всеми членами НП «СРОО «ЭС»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34

Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Фактический адрес Исполнителя:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО "АЛЬФА-БАНК", к/с: 3010 1810 2000 0000 0593 0223, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» №922/974849166 от 17.09.2015г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Чермошенцева Екатерина Михайловна
Место нахождения оценщика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включен в реестр оценщиков «06» марта 2013 г. за регистрационным №958 (Свидетельство НП «СРОО «ЭС»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/1002767307, выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/1002767307 от 04.12.2015 г. Срок действия: с «04» декабря 2015 г. по «02» октября 2016 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании КЕ 40734. Выдан Московским Финансово-Промышленным университетом «Синергия» 30 мая 2012 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности
Стаж работы в оценочной деятельности:	3 года
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Чермошенцевой Е. М. и ООО «Апхилл» №04/12-О от «01» октября 2012 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Чермошенцева Екатерина Михайловна, квалификация – Консультант, участвовала в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	XXXXX Алиса Владимировна
Паспортные данные Заказчика:	Адрес регистрации: г. Москва, ул. XXXXXXXX, д. XX, кв. X. Паспорт гражданина РФ: XXXX XXXXXX, выдан отделом УФМС России по гор. Москве по району Головинский, дата выдачи XX.XX.XXXX, код подразделения XXX-XXX

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	<p>Недвижимое имущество:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. п. Ершовское, в районе д. XXXXX, СНТ «XXXXXXX», Уч. XXX, общей площадью 1 000 кв. м, кадастровый (или условный номер): 50:20:005 04 XX:XXXX; 2) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. п. Ершовское, в районе д. XXXXX, СНТ «XXXXXXX», Уч. XXX, общей площадью 1 000 кв. м, кадастровый (или условный номер): 50:20:005 04 XX:XXXX. Общая долевая собственность, доля в праве 1/2; 3) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. п. Ершовское, в районе д. XXXXX, СНТ «XXXXXXX», Уч. XXX, общей площадью 1 000 кв. м, кадастровый (или условный номер): 50:20:005 04 XX:XXXX. Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
Правообладатели оцениваемого имущества:	<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXX Светлана Петровна; • XXXXXXXX Мария Григорьевна
Дата осмотра Объекта оценки:	«04» апреля 2016 г.
Дата составления Отчёта:	«06» апреля 2016 г.

Официальный курс доллара США на дату оценки:	67,1410 руб./долл. США
Основание для проведения оценки:	Договор №ЖН-XXX/16 от «04» апреля 2016 г. между XXXX А. В. и ООО «Апхилл»
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Неприменима для настоящего Отчета
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода:	5 612 000 (Пять миллионов шестьсот двенадцать тысяч) руб. , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (67,141 руб./долл. США) составляет 83 585 (Восемьдесят три тысячи пятьсот восемьдесят пять) долл. США
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки:	5 612 000 (Пять миллионов шестьсот двенадцать тысяч) руб. , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (67,141 руб./долл. США) составляет 83 585 (Восемьдесят три тысячи пятьсот восемьдесят пять) долл. США
Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки на дату оценки:	4 465 354 (Четыре миллиона четыреста шестьдесят пять тысяч триста пятьдесят четыре) руб. , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (67,141 руб./долл. США) составляет 66 507 (Шестьдесят шесть тысяч пятьсот семь) долл. США
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Организации и специалисты не привлекались

Е. М. Чермошенцева

Оценщик

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

Таблица 1.1. Результат оценки величины рыночной и ликвидационной стоимостей оцениваемых объектов

№ п/п	Правообладатель	Доля в праве	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, долл. США	Итоговая величина ликвидационной стоимости, руб.	Итоговая величина ликвидационной стоимости, долл. США
1	Итоговая рыночная стоимость квартиры	100,0%	5 612 000	83 585	4 465 354	66 507
2	XXXXXXXX Светлана Петровна	1/2	1 823 900	27 165	1 451 240	21 615
3	XXXXXXXX Мария Григорьевна	1/2	1 823 900	27 165	1 451 240	21 615

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права, серии 50 НГ №XXXXXX от «23» июня 2009 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права, серии 50 НГ №XXXXXX от «23» июня 2009 г.;
- Договор дарения земельного участка от «07» апреля 2009 г.;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №50-0-1-104/2001/XXXXX-XXX от «11» марта 2016 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-16/ЗВ-XXXXX от «11» марта 2016 г.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре Объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Свидетельство о государственной регистрации права, серии 50 НГ №XXXXXX от «23» июня 2009 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права, серии 50 НГ №XXXXXX от «23» июня 2009 г.; ▪ Договор дарения земельного участка от «07» апреля 2009 г.; ▪ Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №50-0-1-104/2001/XXXXX-XXX от «11» марта 2016 г.
2	Технические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Кадастровый паспорт земельного участка №МО-16/ЗВ-XXXXX от «11» марта 2016 г.
3	Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; ▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета

Источник: исследование ООО «Апхилл»

3.3. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

3.4. Расположение Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. п. Ершовское, в районе д. XXXXX, СНТ «XXXXXXX», Уч. XXX. Местоположение СНТ «XXXXXXX» на карте Московской области показано ниже (рисунок 3.1).

Рисунок 3.1. Местоположение СНТ «XXXXXXX» на карте Московской области



Источник: www.travel-tgt.ru

Рисунок 3.2. Расположение Объекта оценки на карте Одинцовского района



Источник: www.maps.yandex.ru

На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

Параметр	Характеристика	Источник информации
Месторасположение	Московская область, Одинцовский район, с. п. Ершовское, в районе д. XXXXX, СНТ «XXXXXXX», уч. XXX	Свидетельство о государственной регистрации права
Типичное использование окружающей земли	Для садоводства	Свидетельство о государственной регистрации права
Рельеф участка	Равнинный	Осмотр
Обеспеченность инфраструктурой	Водоснабжение, газоснабжение, электричество, канализация по границе участка	Осмотр
Транспортная доступность	<ul style="list-style-type: none"> ▪ МКАД (30 км); ▪ Ильинское шоссе (2,5 км) 	Анализ рынка
Транспортная доступность	Ближайшая железнодорожная станция «Звенигород» (12,0 км)	Анализ рынка
Ближайший населенный пункт	г. Звенигород 7,5 км	Анализ рынка
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне низких показателей по Московской области. Уровень шума низкий	Анализ рынка
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружены	Анализ рынка
Социальная репутация	Район с невысоким уровнем спроса на земли сельскохозяйственного назначения	Анализ рынка
Обеспеченность общественным транспортом	Неудовлетворительная	Осмотр
Состояние прилегающей территории	Хорошее	Осмотр
Наличие водоема	Пруд (400 м)	Анализ рынка

3.6. Фотографии Объекта оценки



афия 3.2. Оцениваемый земельный участок



Фотография 3.3. Оцениваемый земельный участок



Фотография 3.4. Оцениваемый земельный участок



Фотография 3.5. Окружающая территория



Фотография 3.6. Окружающая территория

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА Г. МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2015 Г.

4.1. Общая ситуация

Вопрос покупки свободных земельных участков в Москве остается важным, несмотря на кризис. Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т.д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах. Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 году. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную застройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

Данная статистика учитывает только ту землю, которая в соответствии с земельным законом имеет статус федеральной собственности или собственности субъектов РФ.

Таблица 4.1. Количество свободных земель Москвы и области по округам

Округ	Площадь (га)
Центральный	6 617,55
Северо-Восточный	10 188,30
Восточный	15 483,55
Юго-Восточный	11 755,97
Южный	13 177,29
Юго-Западный	11 136,22
Западный	15 303,43
Северо-Западный	9 328,10
Северный	11 372,60
Зеленоградский	3 719,99
Итого:	108 083,00

Источник: www.regionalrealty.ru

4.1.1. Быстрый рост предложений на участки

Уже сейчас можно говорить о том, что ряд крупных проектов в области рискует не оправдаться. Это связывается со стремительным падением спроса и столь же резким ростом предложения. Дисбаланс начал наблюдаться ещё раньше, но именно в 2015 он стал особенно заметен. Угрозу для некоторых проектов стали представлять общественные активисты. В условиях обилия доступных вариантов вложений денежных средств они способны убедить инвесторов найти другие варианты вложений. Подобная ситуация часто происходит с проектами, которые ущемляют права местных жителей или находятся рядом с заповедными местами.

Основной тенденцией рынка земли в пределах Московской области, по состоянию на 2015 год, можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30%. Если рассматривать объединённую статистику специализирующихся на участках под Москвой компаний, то в первой половине года:

- Спрос упал на 7%, по сравнению с 2014.
- Цена снизилась на 5-10% в среднем.

4.1.2. Ситуация с крупными проектами

Следует обратить внимание на коттеджные посёлки, деревни таунхаусов и аналогичные проекты. Здесь наблюдаются схожие процессы и падение спроса вынуждает терять прибыль, чтобы не получить убытков. Некоторые проекты начинают продаваться по близким к себестоимости ценам. Можно с уверенностью говорить, что в этом и следующем году строительство новых коттеджных посёлков замедлится, а их число снизится.

участках нельзя. Чтобы поменять статус земель, нужно пройти через множество инстанций, но не все застройщики на это готовы.

Спрос формируется несколькими крупными застройщиками. Встречается такая схема, что одна сторона документально владеет землей, а вторая оказывает финансовую помощь в строительстве.

4.3.2. Предложение

Стандартный размер участков для строительства жилых комплексов составляет 5-10 га. Важным условием в определении размера участка является документальное подтверждение того, что примерно 1-2 га из общей площади определены под развитие инфраструктуры, например, на строительство школ и детских садов.

Сегодня на рынке Московской области представлено 50 предложений по земельным участкам для строительства жилых комплексов. Средняя стоимость такой земли составляет 15-17 тыс. долларов за сотку. Цена напрямую связана с местоположением и видом использования земли. Больше всего предложений в районе Новорижского и Киевского шоссе до 25 км. от МКАД.

4.3.3. Цены

В Московской области отмечается разнообразие установленной стоимости для земель под застройку. Цена зависит от расположения района и вида использования земли, а также от степени удаленности от МКАД. Самыми дорогостоящими направлениями являются Новорижское, Рублево-Успенское, Минское шоссе. Цена в этих районах превышает цену аналогичных земель в других районах. Цены на землю Московской области выросли на 10-15% в этом году.

Таблица 4.3. Цены на земельные участки под ИЖС

Направления	Удаленность от МКАД км	Цена за сотку/в рублях тыс.
Волоколамское	56-12	30-70
Горьковское	27-58	19-105
Дмитровское	43-75	25-65
Егорьевское	52-58	19-35
Калужское	55-79	150
Каширское	69-70	22-28
Ленинградское	43-85	17-45
Минское	68-140	12-73
Можайское	69	12-73
Новокаширское	56-140	22-28
Новорижское	14	12-73
Новорязанское	27-57	19-35
Носовихинское	43	35-45
Симферопольское	38-50	150
Щелковское	38-60	30-115
Ярославское	13-19	25-115

Источник: www.regionalrealty.ru

4.4. Прогноз на 2016 г.

Приход весны ознаменовался изменением порядка предоставления земли юридическим/ физическим лицам и ее передачи из государственной в муниципальную собственность. Существенно увеличится количество площадей, которые будут выставляться на торги в обязательном порядке. Определять их поможет публичная кадастровая карта. Кроме того, впервые в истории граждане получили возможность ознакомиться с полным перечнем случаев, когда власти имеют право отказать в продаже.

Все случившиеся за последнее время на рынке земельных участков законодательные изменения призваны решить две основные задачи. Во-первых, они должны значительно упростить процедуру получения и регистрации для юридических и физических лиц. Во-вторых, они являются дополнительной стимуляцией для владельцев и арендаторов, никак не развивающих свои территории. «Ленивых» хозяев ожидают увеличение налогов, штрафы и даже изъятие собственности.

Желание правительства резко ускорить процесс вовлечения земли в оборот выглядит вполне понятным. Это позволит увеличить наполняемость бюджета, а также поспособствует развитию сельскохозяйственной отрасли, что в свете последних геополитических событий имеет важнейшее стратегическое значение.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

6.1. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»), в Стандартах и правилах оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРОО «ЭС».

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе возможный осмотр Объекта оценки;
- 3) составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются;
- 4) анализ отраслевых и локальных рынков, к которым относится Объект оценки;
- 5) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 6) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 7) составление Отчета об оценке.

6.2. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей

В настоящем Отчете оценке подлежат рыночная и ликвидационная стоимости объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными НП СРОО «ЭС».

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральном стандарте оценки: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2. Тем не менее, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, также соответствует Международным Стандартам.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2):

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

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

Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

Платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Также при написании настоящего Отчёта было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО №2:

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

6.3. Общие понятия оценки

В настоящем отчете использованы следующие термины:

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

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

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

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

6.4. Подходы к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется

Корректировки приводятся в виде матрицы. При этом значение корректировки и соответственно таблицы с корректировками для разных типов объектов недвижимости различаются между собой. Определив диапазон значений площади оцениваемого объекта и соответствующий диапазон для объектов аналогов, можно в соответствующем поле матрицы увидеть поправку на фактор масштаба.

Таблица 6.4. Значения корректировок на общую площадь

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га			
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
<0,5	0,0%	-2,0%	9,0%	-16,0%
0,5-1,5	2,0%	0,0%	-8,0%	-14,0%
1,5-5	11,0%	9,0%	0,0%	-7,0%
>5	19,0%	19,0%	7,0%	0,0%

Источник: Лейфер Л. А., «Справочник оценщика недвижимости», 2014 г.

Корректировка на физические характеристики/рельеф

В случае, если земельный участок имеет резкий спуск, перепады высот, площадь его застройки, а, следовательно, и стоимость, уменьшается. Рельеф оцениваемых земельных участков, как и объектов-аналогов равнинный. Корректировка на физические характеристики не производилась.

Корректировка на техническое и инженерное оснащение

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке или по его границе. Согласно анализу рынка, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Увеличение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом⁷:

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

Корректировка на категорию земель

Различные категории земель существенно влияют на рыночную стоимость земельных участков. Каждая категория земель земельных участков характеризуется определенными ограничениями в использовании, что отражается на их стоимости.

Оцениваемый земельный участок, равно как и все объекты-аналоги, имеют одинаковые категорию земель и возможность использования земель, следовательно, нет необходимости вносить корректировку.

⁷ Проект «КУПИЗЕМЛИ.RU». Статья «Сегментирование земельного рынка Подмосковья (<http://www.rview.ru/segment.html>).

Таблица 6.6. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1	Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Описание объекта	Земельный участок, предназначенный для садоводства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для садоводства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для садоводства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для садоводства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для садоводства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для садоводства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Недвижимость@MAIL.RU", msk.realty.mail.ru, риелтор Артем, т. + 7 (495) 721-12-50	Информационный портал "ЦИАН", www.cian.ru, риелтор Валерия, т. +7 (925) 452-72-88	Информационный портал "ЦИАН", www.cian.ru, АН "BALKAN INVEST", риелтор Александр Алексеевич, т. + 7 (905) 543-58-86	Информационный портал "ЦИАН", www.cian.ru, риелтор Галина Михайловна, т. +7 (905) 512-00-42	Информационный портал "ЦИАН", www.cian.ru, риелтор Владимир, т. +7 (916) 195-41-20
4	Ссылка	-	https://msk.realty.mail.ru/offer/sale-coun-3074158116448100.html	http://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/138112868/	http://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/9485590/	http://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/16562687/	http://www.cian.ru/sale/suburban/31468074/
5	Цена предложения объекта недвижимости, руб.	-	9 500 000	8 600 000	5 500 000	5 700 000	7 159 258
6	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м	-	5 278	6 143	5 500	5 677	6 508
7	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Апрель 2016	Апрель 2016	Апрель 2016	Январь 1900	Апрель 2016	Апрель 2016
11	Местоположение	Московская область, Одинцовский район, с. п. Ершовское, в районе д. Палицы, СНТ "Хуторок", уч. 156	Московская область, Одинцовский район, с. Аксиньино, СНТ "Пион"	Московская область, Одинцовский район, д. Кезьмино	Московская область, Одинцовский район, с/о Назарьевский, в районе д. Солослово, с/т "Горки-2 "	Московская область, Одинцовский район, с. п. Ершовское, в районе д. Палицы, СНТ "Хуторок"	Московская область, Истринский район, с/т Лира-С
12	Удаленность от МКАД, км	30	33	32	31	30	29
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Общая площадь, кв.м	1 000,0	1 800,0	1 400,0	1 000,0	1 004,0	1 100,0
15	Физические характеристики/рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
16	Техническое и инженерное оснащение	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
17	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
18	Вид разрешенного использования	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства
19	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	5 289	6 050	5 322	5 393	6 067
20	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	10,5%	8,7%	6,9%	5,0%	6,9%
	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по	-	9,54	11,52	14,59	20,00	14,53
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	13,59%	16,41%	20,79%	28,50%	20,71%
	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв.м	-					5 612
	Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	-					1 000,0
	Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	-					5 612 000
	Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки, руб./долл. США	-					67,1410
	Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, долл. США	-					83 585

Источник: расчет ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объектов оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся, на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

7.2. Согласование результатов

В рамках выполнения настоящей оценки Исполнитель применил только сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной выборке объектов недвижимости, поэтому сравнительному подходу присваивается удельный вес в размере 100%.

7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Стоимость доли в праве общей долевой собственности на объект также имеет свою рыночную стоимость на рынке жилья. Рыночная стоимость доли в праве зависит от целого ряда признаков, и, как правило, не совпадает с простым делением общей рыночной стоимости объекта на размер доли.

Пригодность к быстрой реализации (ликвидность) определенно повышает стоимость объекта и, напротив, отсутствие ликвидности снижает его стоимость по сравнению с сопоставимым, однако, высоколиквидным объектом. Другими словами, рынок выплачивает премию за ликвидность и снижает цену при ее отсутствии.

Ввиду того, что российский рынок купли-продажи долей в праве на жилую недвижимость практически не развит, реализация таких объектов представляется затруднительной, то есть, данные объекты являются низколиквидными. Таким образом, в случае, если объектом оценки является доля в праве, возникает необходимость применения корректировки на не ликвидность доли.

Корректировка была рассчитана экспертным методом на основании интервьюирования представителей агентств недвижимости. Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Расчет величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице 7.1.

Таблица 7.1. Значения корректировки на не ликвидность доли земельного участка

	Агентство №1	Агентство №2	Агентство №3	Агентство №4
Источник	Агентство недвижимости «ИНКОМ-Недвижимость», www.incom.ru, +7 (495) 363-10-10	Агентство недвижимости «МИЭЛЬ», www.miel.ru, +7 (495) 777-33-77	Агентство недвижимости «МИАН», www.mian.ru, +7 (495) 974-62-62	Агентство недвижимости «БЕСТ-Недвижимость», www.best-realty.ru, +7 (495) 725-04-22
Величина корректировки на не ликвидность	30%	45%	35%	30%
Итоговая величина корректировки на неликвидность				35,00%

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Таблица 7.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Собственник	Доля в праве	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, долл. США
1	Итоговая рыночная стоимость квартиры	100,0%	5 612 000	83 585
2	XXXXXXXXXX Светлана Петровна	1/2	1 823 900	27 165
3	XXXXXXXXXX Мария Григорьевна	1/2	1 823 900	27 165

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

5 612 000 (Пять миллионов шестьсот двенадцать тысяч) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (67,141 руб./долл. США) составляет **83 585 (Восемьдесят три тысячи пятьсот восемьдесят пять) долл. США**

Рыночная стоимость 1/2 доли в праве на квартиру составляет:

1 823 900 (Один миллион восемьсот двадцать три тысячи девятьсот) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (67,141 руб./долл. США) составляет **27 165 (Двадцать семь тысяч сто шестьдесят пять) долл. США**

РАЗДЕЛ 8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки

Расчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что Объект оценки будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются невынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита банку придется реализовывать заложенное имущество в краткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

Ликвидационная стоимость имущества — стоимость имущества при его вынужденной продаже. Иными словами, ликвидационная стоимость, или стоимость при вынужденной продаже, может быть определена как денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. При этом следует отличать ликвидационную стоимость предмета залога от чистой стоимости реализации, которая в соответствии с Международными стандартами⁸ определяется как расчетная цена продажи за вычетом издержек на продажу и оформление.

Таким образом, чистая стоимость реализации по своей природе аналогична рыночной стоимости за вычетом затрат на реализацию, но только в случае соблюдения всех условий определения рыночной стоимости. В частности, это означает наличие достаточного количества времени для совершения сделки, определяющей рыночную стоимость.

Исходя из представленного определения ликвидационной стоимости предмета залога, общая формула ее расчета выглядит следующим образом:

$$ЛС = ЧСР \times K_{ликв}$$

где:

ЛС – ликвидационная стоимость предмета залога;

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога;

K_{ликв} – коэффициент ликвидности предмета залога.

8.2. Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки

Чистая стоимость реализации предмета залога определяется как его рыночная стоимость за вычетом всех расходов, возникающих при его реализации на рынке. В общем случае формула, используемая для расчета чистой стоимости реализации, может выглядеть следующим образом:

$$ЧСР = РС \times K_{пр}$$

где:

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога;

РС – рыночная стоимость предмета залога;

K_{пр} – коэффициент исключения затрат, возникающих при реализации предмета залога.

Исключение затрат, связанных с реализацией предмета залога

Данная группа затрат напрямую связана с процессом реализации предмета залога и включает в себя такие затраты, как:

- вознаграждение посреднику за реализацию предмета залога;
- комиссионные, выплачиваемые оценщикам, юристам и консультантам, готовящим процесс продажи предмета залога;

⁸ Международный стандарт оценки (МСО 2007) шестое издание «МСО 2. Базы оценки отличные от рыночной стоимости». Международный комитет по стандартам оценки имущества (IVSC), 2007 г.

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям. В качестве такой ставки доходности Исполнителем было использовано среднее значение эффективной доходности к погашению государственных облигаций Российской Федерации (по траншу России, ОФЗ-46020), составляет **9,57%**¹⁰ в номинальном валютном выражении.

Диапазон указанных премий за риски определялся согласно рекомендациям, опубликованным в бюллетене Business Valuation News («Новости оценки бизнеса») для расчета премий за риск кумулятивным методом при оценке бизнеса. Данная методика предусматривает 6 премий за конкретные виды риска плюс премия за прочие риски. Диапазон премий – от 0 до 5%. Учитывая тот факт, что методика кумулятивного подхода при оценке недвижимости использует только 3 надбавки, нами был принят диапазон премий от 0 до 10%. Исполнитель принял решение ввести премию за риск вложений в данный актив (жилая недвижимость) на уровне **1,50%**, так как он в настоящих российских условиях является довольно надежным инструментом инвестирования.

Премия за низкую ликвидность рассчитывалась исходя из срока экспозиции, по следующей формуле:

безрисковая ставка x срок экспозиции (количество месяцев/12).

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. В данном случае она находится, по мнению Исполнителя, на уровне **1,00%**. Данная величина премии за инвестиционный менеджмент, отражает уровень сложности управления данным объектом оценки.

Таким образом, суммировав все риски, Исполнитель определил ставку дохода на инвестиционный капитал (R), расчет которой приведен в таблице ниже.

Таблица 8.1. Расчет ставки дохода

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	9,57%
Премия за риск	1,50%
Премия за низкую ликвидность	3,19%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	15,26%

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, общий коэффициент ликвидности предмета залога, а также расчет ликвидационной стоимости оцениваемого объекта приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 8.2. Расчет ликвидационной стоимости

Показатель	Значение
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	5 612 000
Затраты на реализацию, %	10%
Разумный срок экспозиции, мес.	4
Срок вынужденной продажи, мес.	1
Поправка на ликвидность	0,8841
Коэффициент ликвидности предмета залога	0,7957
Ликвидационная стоимость объекта, руб.	4 465 354
XXXXXXXX Светлана Петровна, доля в праве:	1/2 1 451 240
XXXXXXXX Мария Григорьевна, доля в праве:	1/2 1 451 240
Ликвидационная стоимость объекта, долл. США	66 507
XXXXXXXX Светлана Петровна, доля в праве:	1/2 21 615
XXXXXXXX Мария Григорьевна, доля в праве:	1/2 21 615

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

¹⁰ Источник информации – Информационный ресурс CBONDS (www.cbonds.ru) на дату оценки.

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки на дату оценки составляет:

4 465 354 (Четыре миллиона четыреста шестьдесят пять тысяч триста пятьдесят четыре) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (67,141 руб./долл. США) составляет **66 507 (Шестьдесят шесть тысяч пятьсот семь) долл. США**

Ликвидационная стоимость 1/2 доли в праве на квартиру составляет:

1 451 240 (Один миллион четыреста пятьдесят одна тысяча двести сорок) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (67,141 руб./долл. США) составляет **21 615 (Двадцать одна тысяча шестьсот пятнадцать) долл. США**

РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №297, №298, №299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г.; ФСО № 7, утвержденный приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «25» сентября 2014 г.; ФСО № 9, утвержденный приказом №327 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «01» июня 2015 г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным НП СРОО «ЭС»;
- осмотр Объекта оценки произведен с помощью лиц, указанных в графе «Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» Раздела 1 настоящего Отчета;
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков НП СРОО «ЭС».

Е. М. Чермошенцева

**Оценщик
Член НП СРОО «ЭС»**

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №ЖН-XXX/16 ОТ 06.04.2016 Г.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny prosed, Moscow, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

ПОЛИС № 922/974849166

**страхования гражданской ответственности организации,
закрывающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» сентября 2015 г.

Валюта страхования:

Российские рубли

Страхователь:	ООО «Апхилл» 107140, Москва, ул. Верхняя Красносельская, д.34 расчетный счет 4070281000000000935 КПП 770801001 ИНН 7708706445 в ООО КБ «Международный расчетный банк» кор.сч. 3010181070000000177
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.10.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 03.10.2015 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 ,00 (Сто миллионов) рублей. лимита ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	46323,00 рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/974849166 от 17.09.2015г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Зыкова И. Ю.	Код 1092906

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

Страхователь

ИП (подпись)

Страховщик

И.П. (подпись)

ОСАГО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

06.03.2013 г.

№ 958

**Чермошенцева
Екатерина Михайловна**

Паспорт 45 10 897229, выдан Отделением по району Южное Бутово ОУФМС России по г. Москве в ЮЗАО. Дата выдачи 22.10.2010 г. Код подразделения 770-124

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 06.03.2013 г. за № 958

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 28.02.2013 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский
В.И. Лебединский

001958

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosocvet.ru, mail@srosocvet.ru

**Выписка № 9307
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "Апхилл"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Чермошнцева Екатерина Михайловна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 06.03.2013 года за регистрационным номером № 958

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 11.02.2016г.

Дата составления выписки 11.02.2016г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
 РЕСО-ГАРАНТИЯ

 Нагорный пр-д, д.б, Москва, 11705
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 t. (495) 730-3000, 8-800-100-6365
 fax (495) 956-2585

РЕСО  **РЕСО**
 ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

 RESO-GARANTIA
 INSURANCE COMPANY

 b, Nagorny prosed, Moscow, 11705
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 t. (495) 730-3000, 8-800-100-6365
 fax (495) 956-2585

ПОЛИС № 922/1002767307
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.б: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «04» декабря 2015 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Чермошнцева Екатерина Михайловна г. Москва, ул. 2-я Мелитопольская, д. 21, корп. 2, кв. 239 Паспорт: серия 4510 № 897229, выдан: 22.10.2010г. Отделением по району Южное Бутово ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 04.12.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 03.10.2015 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9 333,00 (Девять тысяч триста тридцать три) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1002767307 от 04.12.2015г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Зыкова И. Ю.	Код 1092906

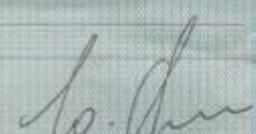
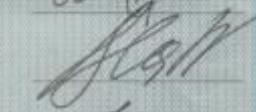
Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

 Страхователь

 М.П. (подпись)

 Страховщик

 М.П. (подпись)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ 	
Фамилия, имя, отчество Чермошнцева Екатерина Михайловна	г. Москва
Дата рождения 21 июня 1990 года	Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2007 году	ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ
Вступительные испытания прошла Поступил(а) в 2007 году в Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Московская финансово-промышленная академия" (очная форма) Завершил(а) обучение в 2012 году в Негосударственном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" (очная форма)	№ КЕ 40734
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет	2236 (регистрационный номер)
Направление/специальность Специализация Финансы и кредит Курсовые работы: Оценка собственности	30 мая 2012 года (дата выдачи)
Государственное регулирование земельных отношений, хорошо Методология затратного подхода в оценке бизнеса (предприятия, кредитной организации), отлично Особенности оценки рыночной стоимости объектов торговой недвижимости в Москве, хорошо Оценка стоимости собственного и заемного капитала организации, хорошо	Решением Государственной аттестационной комиссии
Практика: Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено	от 30 мая 2012 года присуждена Квалификация ЭКОНОМИСТ
Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично	Ректор  Декан  Секретарь 
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Оценка рыночной стоимости земельных участков промышленного назначения", 12 недель, отлично	Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.
Продолжение см. на обороте	

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО