



МитраГрупп

mitragrup.ru
тел: 8 (495) 151-86-76

ООО «Митра Групп»; Юридический и фактический адрес: 115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;
КПП: 772501001; Банк: ПАО Сбербанк г. Москва; р/с: 40702810738000069116;
к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»
Дорогинин В.Е.



ОТЧЕТ №101221-4

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь, м ²	Кадастровый номер
1	Земельный участок	Московская обл., Истринский р-н, гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части	12 851,0	50:08:0010302:204
2	Земельный участок	Московская обл., Истринский м.р., гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части	9 379,0	50:08:0010302:245

Договор на оказание услуг: №101221-4 от 10.12.2021 г.

Заказчик: Конкурсный управляющий ООО «Каскад»
(ИНН 7732524051) Новиков Павел Васильевич,
действующий на основании Определения Арбитражного
суда Московской области от 14 декабря 2020 года по делу
№А41-69007/1

Дата составления отчёта: 27.12.2021 г.

Оценка проведена по 10.12.2021 г.
состоянию на:

Москва, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	4
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	4
1.4	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	6
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	7
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4.	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
6.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7.2.	ОПИСАНИЕ Г. ИСТРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	13
7.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	14
7.5.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):.....	14
7.6.	ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):.....	15
7.7.	ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):.....	15
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ...	16
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	16
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	31
8.3.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	33
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	36
9.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	36
9.2.	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	36
9.3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
9.4.	АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ.....	37
9.5.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	37
9.6.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	38
9.7.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	38
9.8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	39
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	40
10.1.	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	40
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:08:0010302:204.....	43
10.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:08:0010302:205.....	47
11.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	51
12.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	52
13.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	53

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор об оказании услуг по оценке №101221-4 от 10.12.2021 года, заключенный между Заказчиком – Конкурсный управляющий ООО «Каскад» (ИНН 7732524051) Новиков Павел Васильевич, действующий на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 14 декабря 2020 года по делу №А41-69007/1 и Исполнителем - ООО «Митра Групп».

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1

Общая информация, идентифицирующая земельный участок ¹		
Объект оценки	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, м²	12 851,0 м²	9 379,0 м²
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для комплексного развития в целях жилищного строительства	для комплексного развития в целях жилищного строительства
Кадастровый (или условный) номер	50:08:0010302:204	50:08:0010302:245
Местоположение	Московская обл., Истринский р-н, гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Московская обл., Истринский м.р., гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности
Имущественные права	Право собственности	Право собственности
Субъект права	ООО «Майнбэст-Групп», ИНН: 7703641508	ООО «Майнбэст-Групп», ИНН: 7703641508
Существующие обременения или ограничения	Запрещение регистрации	Запрещение регистрации
Дата оценки	10.12.2021 г.	10.12.2021 г.
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки не производился, данные предоставлены Заказчиком	Осмотр объекта оценки не производился, данные предоставлены Заказчиком
Дата составления отчета	27.12.2021 г.	27.12.2021 г.
Период проведения оценки	10.12.2021 г. - 27.12.2021 г.	10.12.2021 г. - 27.12.2021 г.
Улучшения		
На дату оценки на участках объекты капитального строительства отсутствуют		
Описание имущественных прав на объект оценки		
Имущественные права	Право собственности	
Субъект права	ООО «Майнбэст-Групп», ИНН: 7703641508	
Существующие обременения или ограничения	Запрещение регистрации	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не обнаружено		

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.								
Доходный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчета)							
Сравнительный подход	№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь, м²	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Рыночная стоимость, руб.
	1	Земельный участок	Московская обл., Истринский р-н, гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части	12 851,0	50:08:001 0302:204	Земли населённых пунктов	для комплексного развития в целях жилищного строительства	23 234 608
	2	Земельный участок	Московская обл., Истринский м.р., гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части	9 379,0	50:08:001 0302:245	Земли населённых пунктов	для комплексного развития в целях жилищного строительства	16 882 200
	Итого, рыночная стоимость земельных участков							40 116 808 (Сорок миллионов сто шестнадцать тысяч восемьсот восемь)
Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчета)							
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки:								

Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>) (см. Приложение №1)

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь, м ²	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	Московская обл., Истринский р-н, гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части	12 851,0	50:08:0010302:204	Земли населённых пунктов	для комплексного развития в целях жилищного строительства	23 234 608
2	Земельный участок	Московская обл., Истринский м.р., гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части	9 379,0	50:08:0010302:245	Земли населённых пунктов	для комплексного развития в целях жилищного строительства	16 882 200
Итого, рыночная стоимость земельных участков							40 116 808 (Сорок миллионов сто шестнадцать тысяч восемьсот восемь)

1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1

Объект оценки	№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта оценки		Кадастровый номер
	1	Земельный участок	Московская обл., Истринский р-н, гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части		50:08:0010302:204
	2	Земельный участок	Московская обл., Истринский м.р., гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части		50:08:0010302:245
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объекты недвижимости:				
	№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь, м²	Кадастровый номер
	1	Земельный участок	Московская обл., Истринский р-н, гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части	12 851,0	50:08:0010302:204
	2	Земельный участок	Московская обл., Истринский м.р., гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части	9 379,0	50:08:0010302:245
Текущее использование – на дату оценки на участках объекты капитального строительства отсутствуют.					
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки: - Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.10.2021 г. №99/2021/425335549; - Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.10.2021 г. №99/2021/425551807.				
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Без учета обременений и ограничений				
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – право собственности Субъект права – ООО «Майнбэст-Групп», ИНН: 7703641508				
Существующие обременения или ограничения права	Запрещение регистрации				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости				
Предполагаемое использование результатов оценки	Для проведения мероприятий по делу о банкротстве. Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.				
Вид стоимости	Рыночная стоимость				
Применяемые стандарты оценки	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 01 июня 2015 года №328 стандарты СРО «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков», в которой состоит оценщик, выполнивший работы по настоящему отчету.				
Дата оценки	10.12.2021 г.				
Дата осмотра	Осмотр объекта оценки не производился, данные предоставлены Заказчиком				
Дата составления Отчета	27.12.2021 г.				
Срок проведения оценки	10.12.2021 г. - 27.12.2021 г.				
Форма Отчета	Письменная				
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета				

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.1

Наименование	Конкурсный управляющий ООО «Каскад» (ИНН 7732524051) Новиков Павел Васильевич, действующий на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 14 декабря 2020 года по делу №А41-69007/1
Реквизиты	ОГРН 5087746136792 от 22 сентября 2008 г. ИНН 7732524051 КПП 503201001

3.2. Сведения об Оценщике

Таблица 3.2

Оценщик	
Ф.И.О.	Тамбулатова Екатерина Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой организации «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков» свидетельство №367 от 30 декабря 2016 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке АА-I №002291, регистрационный номер Д-0394/16 в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» по программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 30 июня 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика №2100SB4004253 от 27.09.2021 г. выдан САО «ВСК». Страховая сумма 300 000 руб., со сроком действия с 28 сентября 2021 г. по 27 сентября 2022 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 30.06.2016 г.
Номер контактного телефона	8 (495) 151-86-76
Почтовый адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
Адрес электронной почты Оценщика	info@mitragrup.ru
Степень участия в оценке	- сбор информации об объекте оценки - анализ рынка объекта оценки - расчет рыночной стоимости объекта оценки - формирование отчета об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147746547673
Дата присвоения ОГРН	16.05.2014 г.
Адрес местонахождения	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №922/1979277620 от 13.09.2021 г. в СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма 50 000 000 руб. Срок действия полиса с 07.07.2021 г. по 06.07.2022 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости юридического лица	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.	
Сведения о независимости оценщика	
Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству, подтверждением подлинности является печать «Копия верна».

3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

11. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

12. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, были представлены в копиях, сшитые и заверенные в надлежащем порядке, которые хранятся в компании исполнителя, и оценщик готов предоставить их по первому требованию, а в отчет вложены скан копии данных документов (см. Приложение №1).

13. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1) Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2) ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

3) ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;

4) ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

5) ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611

6) Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков»:

-Стандарт 1 (Общие положения);

-Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки);

-Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости);

-Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке);

-Стандарт 7 (Оценка недвижимости).

Использование стандартов СРО «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

6. 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 № 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.

Объект недвижимости – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется 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.

Подход к оценке – 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.

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.

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.

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

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

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

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемые участки расположены по адресу: Московская обл., Истринский м.р., гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части. На рисунках ниже представлена карта месторасположения объектов оценки:

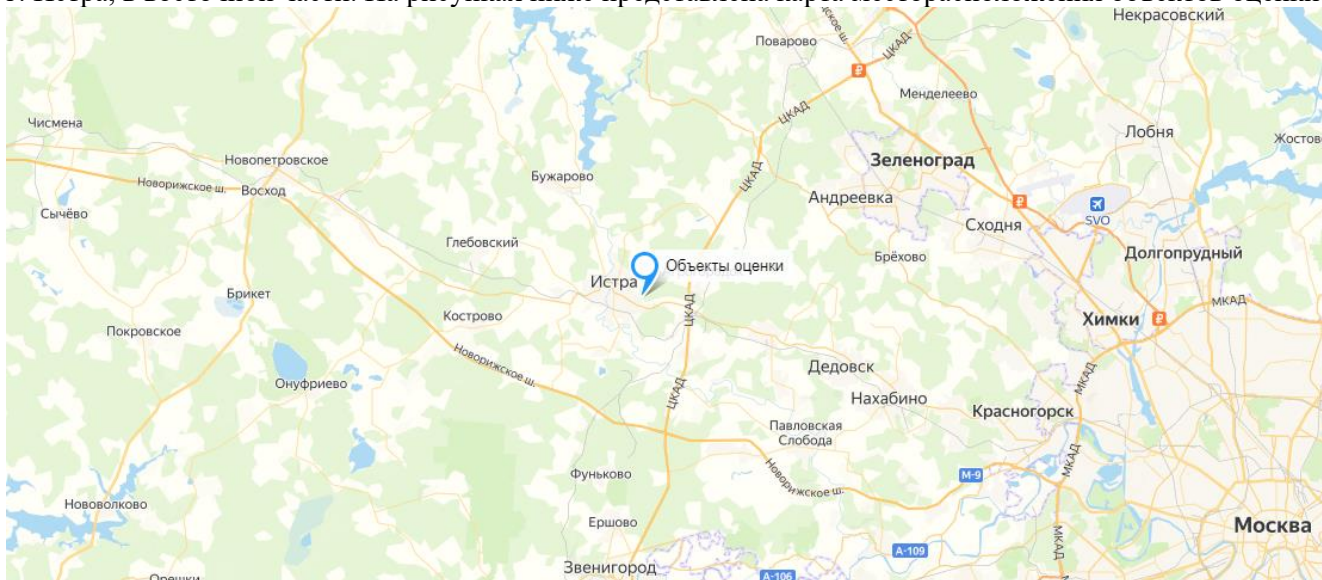


Рисунок 1 Местоположение объекта оценки на карте Московской области²

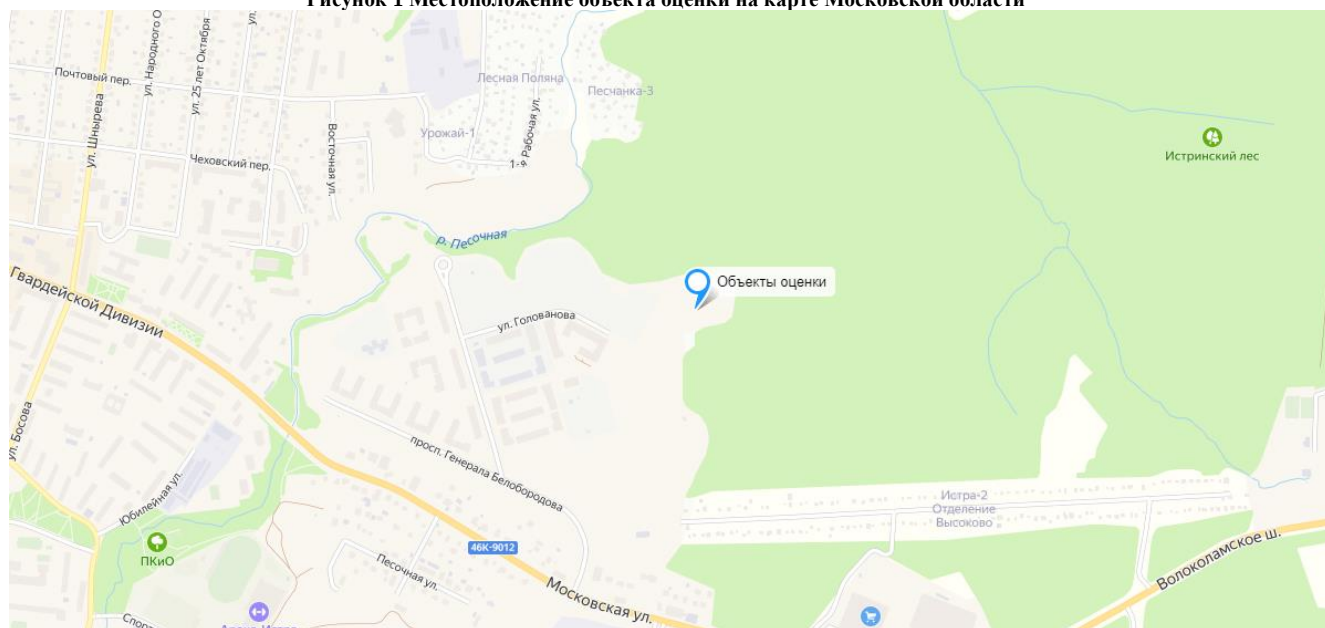


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки на карте г. Истра, Московской области³

² <http://maps.yandex.ru>

³ <http://maps.yandex.ru>

Участки
50:08:0010302:204

Земельный участок 50:08:0010302:204
 Московская область, Истринский район, гор./пос. Истра, г. Истра, в восточной части
 для комплексного развития в целях жилищного строительства
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Создать участок ЖС →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0010302:204
Кадастровый квартал:	50:08:0010302
Адрес:	Московская область, Истринский район, гор./пос. Истра, г. Истра, в восточной части
Площадь уточненная:	12 851 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для комплексного развития в целях жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	69 299 660,05 руб.



Рисунок 3 Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:08:0010302:204 на публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru/>)⁴

Участки
50:08:0010302:204

Земельный участок 50:08:0010302:204
 Московская область, Истринский район, гор./пос. Истра, г. Истра, в восточной части
 для комплексного развития в целях жилищного строительства
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Создать участок ЖС →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0010302:204
Кадастровый квартал:	50:08:0010302
Адрес:	Московская область, Истринский район, гор./пос. Истра, г. Истра, в восточной части
Площадь уточненная:	12 851 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для комплексного развития в целях жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	69 299 660,05 руб.



Рисунок 4 Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:08:0010302:205 на публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru/>)⁵

⁴ <https://pkk.rosreestr.ru/>

⁵ <https://pkk.rosreestr.ru/>

7.2. Описание г. Истра Московской области⁶

Истра — город (с 1781) в Московской области России, центр городского округа Истра.

Первое упоминание относится к 1589 году. С 1781 года город носил имя Воскресенск, затем, в 1930, был переименован в Истру, во избежание путаницы с другим Воскресенском на юго-востоке Подмоскovie. Населённый пункт воинской доблести.

Население — 33 558 чел. (2020).

Город расположен на реке Истре, в 40 км к северо-западу от Москвы, в живописной местности южного склона Клинско-Дмитровской гряды. Железнодорожная станция Новоиерусалимская и платформа Истра на линии Москва — Рига.

До 2017 года Руководителем Администрации городского поселения Истра был Печурин Константин Васильевич. Городской праздник — День города Истры — отмечается 12 июня.

Физико-географическая характеристика

Часовой пояс

Истра находится в часовой зоне МСК (московское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +3:00.

Рельеф

Согласно физико-географическому районированию Московской области, Истринский район входит в состав Клинско-Московской зоны, расположенной на западе Московской области. По степени преобразования естественных природных ландшафтов территория относится к природно-техногенной со средней степенью восстановления ресурсного потенциала. На большей части территории преобладают ландшафты с глубиной преобразования до 3 метров. Характерной особенностью являются глубокие сквозные долины, пересекающие её с севера на юг, из-за чего она как бы разрезана на ряд отдельных массивов. В связи с такой морфологией довольно широко развита овражно-балочная сеть. Все это способствует хорошему дренажу возвышенности, особенно в придолинных частях. Территория района обладает значительным запасом водных и лесных рекреационных ресурсов, благоприятных для отдыха.

Климат

Территория города относится ко II-му поясу умеренно континентального климата (с относительно холодной зимой и теплым летом). Среднемесячная температура самого тёплого месяца (июля) составляет +17,9 °С, самого холодного (января) –9,2 °С. Самая низкая за 100 лет наблюдений температура составила –53 °С. Последняя самая низкая температура – 48 °С наблюдалась в зиму 1947/1948 г. Преобладающими направлениями ветра в течение года являются южное и западное. Штилевая погода в данном районе наблюдается не часто (среднегодовая повторяемость — 18 %). Чаще штилевая погода имеет место в июле (в 22 % случаев), реже — зимой (13 %)

Экономика

Промышленность

Долгое время градообразующими предприятиями были предприятия министерства электротехнической промышленности СССР — отделения московских научно-исследовательских институтов ВНИИЭМ, ВЭИ, ВНИЭТО:

Высоковольтный научно-исследовательский центр (ВНИЦ ВЭИ) — филиал федерального государственного унитарного предприятия «Всероссийский электротехнический институт имени В. И. Ленина» проводит научные исследования в области высоких и сверхвысоких напряжений и является ведущим разработчиком и производителем технологий и оборудования, основанных на электрическом разряде и сильных и сверхсильных импульсных электромагнитных полях.

ВНИИЭМ (с 2009 г. АО «НИИЭМ», Научно-исследовательский институт электромеханики) — ранее разрабатывал электротехническое оборудование и вычислительную технику для атомных электростанций и ракет. Разрабатывал и изготавливал метеорологические спутники «Метеор». Последний, изготовленный в 2009 г, спутник — «Коронас-Фотон». Разрабатывал и изготавливал ветроэлектростанции мощностью 10 кВт.

По состоянию на 2019 год изготавливает различное электрооборудование для флота, космических аппаратов, медицинские рентгеновские аппараты, электрические машины.

ВНИИЭТО — разрабатывает и производит электротермическое оборудование, в частности электропечи.

Помимо этого, в городе имеются мебельная и швейная фабрики, кирпичный завод, металлообрабатывающий завод «Крас-Прибор». Пищевая промышленность представлена открытым в 2002 году заводом специализированных молочных продуктов компании «Нутритек» и заводом

⁶[https://ru.wikipedia.org/wiki/Истра_\(город\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Истра_(город))

«Нутриция» компании Danone по выпуску детского питания и заменителей грудного молока. Имеется фабрика словенской фармацевтической компании «KRKA».

Железнодорожная станция Новоиерусалимская. Входит в Московско-Смоленский центр организации работы железнодорожных станций ДЦС-3 Московской дирекции управления движением. По основному характеру работы является грузовой, по объёму работы отнесена ко 2 классу.

Московский областной дорожный центр (Истринский филиал).

Истра является также одним из рекреационных центров Подмоскovie, в пригороде действует ряд санаториев.

Транспорт

Перевозки наземным транспортом осуществляет Истринское АТП компании ГУП МО «Мострансавто», обслуживаются 6 городских и 28 пригородных маршрутов. В городе находятся две станции пригородных поездов — Истра и Новоиерусалимская

Описание объекта оценки⁷

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Московская обл., Истринский м.р., гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части. Ближайшее окружение объекта составляет малоэтажная жилая застройка. Транспортная доступность хорошая.

7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки⁸

Таблица 7.1

Общая информация, идентифицирующая земельный участок ⁹		
Объект оценки	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, м ²	12 851,0 м ²	9 379,0 м ²
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для комплексного развития в целях жилищного строительства	для комплексного развития в целях жилищного строительства
Кадастровый (или условный) номер	50:08:0010302:204	50:08:0010302:245
Местоположение	Московская обл., Истринский р-н, гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Московская обл., Истринский м.р., гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части
Благоустройство территории	Благоустроена	Благоустроена
Качество подъезда	Хорошее	Хорошее
Наличие инженерных коммуникаций	Все коммуникации проходят по границе участка	Все коммуникации проходят по границе участка
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности
Имущественные права	Право собственности	Право собственности
Субъект права	ООО «Майнбэст-Групп», ИНН: 7703641508	ООО «Майнбэст-Групп», ИНН: 7703641508
Существующие обременения или ограничения	Запрещение регистрации	Запрещение регистрации
Дата оценки	10.12.2021 г.	10.12.2021 г.
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки не производился, данные предоставлены Заказчиком	Осмотр объекта оценки не производился, данные предоставлены Заказчиком
Дата составления отчета	27.12.2021 г.	27.12.2021 г.
Период проведения оценки	10.12.2021 г. - 27.12.2021 г.	10.12.2021 г. - 27.12.2021 г.
Улучшения		
На дату оценки на участках объекты капитального строительства отсутствуют		

7.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

В ходе проведения работ по оценке, оценщику была представлена устная информация от Заказчика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки (см. приложение):

- Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.10.2021 г. №99/2021/425335549;
- Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.10.2021 г. №99/2021/425551807.

7.5. Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года;

⁷ Данные Заказчика

⁸ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

⁹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>) (см. Приложение №1)

2. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

7.6. Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
2. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб., 1997 г.
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
4. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.
5. «СРД №28», 2021 г. под ред. Яскевича Е.Е.

7.7. Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):

1. <http://cian.ru/>;
2. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности о достоверности информации

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки О текущей ситуации в российской экономике октябрь-ноябрь 2021 года¹⁰

1. ВВП в октябре продолжил рост. К сентябрю экономика выросла на 0,8% м/м (в августе – 0,5% м/м, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в октябре, по оценке, составил 4,9% г/г (после 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января– октября – 4,6% г/г.

2. Наибольший вклад в октябрьское ускорение внесли добыча полезных ископаемых, где продолжается восстановление в условиях планового ослабления ограничений ОПЕК+ и роста добычи газа; а также торговля, что связано, в том числе, с ростом экспортных поставок газа на фоне роста мировых цен.

3. В сельском хозяйстве ситуация в октябре улучшилась после снижения в августе–сентябре, что было связано со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году. Вместе с тем по итогам 10 месяцев выпуск остается ниже как уровней прошлого года, так и уровней двухлетней давности (-2,9% г/г и -1,3% соответственно).

4. В октябре потребительский спрос продолжил рост стабильными темпами после всплеска в предыдущие два месяца, вызванного разовыми выплатами населению. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в октябре замедлился до 0,3% м/м (после роста в среднем на 0,9% м/м в августе–сентябре). По данным Сбериндекса, темп роста потребительского спроса в октябре замедлился до 13,7% г/г после 15,4% г/г в сентябре (в номинальном выражении).

5. Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) второй месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в октябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень октября 2019 г. на 0,2 млн человек (октябрь 2020 г.: 70,3 млн человек). Продолжается рост реальных заработных плат: в сентябре 2021 г. рост на 2,0% г/г (к сентябрю 2019 г. – на 4,2%). В целом за 9 месяцев показатель увеличился на 3,0% г/г (+5,7% к 9мес19).

6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 3 кв. 2021 г. выросли на 7,8% г/г, к уровням 2-летней давности – на 2,4%. Основной вклад в рост инвестиций по отношению к 2019 г. внесли обрабатывающие производства, строительство и деятельность в области ИТ и связи.

7. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования

Кредит экономике в октябре вырос на 15,1% г/г (сентябрь: 14,6% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%), устойчивое расширение кредитного портфеля наблюдается во всех сегментах рынка. 8. Расходы бюджетной системы за январь–октябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +10,5% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +27,3% или +7,6 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +27,8% или +8,4 трлн рублей; к 2019 г.: +20,5% или +6,6 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,0% или +5,5 трлн рублей; к 2019 г.: +23,4% или +6,0 трлн рублей). 9. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (94,4 млрд долл. США в январе–октябре 2021 г. по сравнению с 30,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 60,7 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Таблица 8.1 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	10мес21	10мес21 / 10мес19	окт.21	окт.21 / окт.19	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сен.21	сен.21 / сен.19	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность														
ВВП*	4,6	1,1	4,9	1,3	4,3	0,7	3,7*	1,0*	4,2*	5,0*	10,5	-0,7	-3	2
Сельское хозяйство	-2,9	-1,3	5,5	0,5	-6,2	-3,4	-5,8	-3,8	-10,8	1	0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,3	5,2	0	0,7	5	6,2	0,1	3,2	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1

¹⁰ <https://www.economy.gov.ru/material/file/1de5a8f639af6bde168e950ef18c845/20211201.pdf>

в % к соотв. периоду предыдущего года	10мес21	10мес21 / 10мес19	окт.21	окт.21 / окт.19	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сен.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Розничная торговля	7,9	4,2	4,1	3,7	5,3	4,5	5,6	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,4	-0,3	14,2	2,1	18	0,9	14,9	4,4	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	25,5	-3,6	12,3	-3,6	20,2	-3,5	13,6	-2,2	18,2	31,1	102,4	-5	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,7	-0,1	5,5	1,7	6,8	1,3	5,1	1,7	6	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6**	4,3**	-	-	7,8	2,4					11	2	-1,4	2,1
Промышленное производство	5	2	7,1	1,7	6,2	1,5	6,9	3,3	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	3,7	-3,1	10,9	1,1	9,2	-3	9	-1	6,6	12	7,6	-7	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	5,2	5,3	4,5	1,4	3,9	4,5	5,1	5,7	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0**	5,7**	-	-	2	3,8	2	4,2	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,3**	15,5**	-	-	9	14,9	9,6	16,2	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	1,3**	-	-	7,6	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1**	0,5**	-	-	8,1	3	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0	0,7	0	0,5	-0,1	0,4	0	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1
млн чел.	75,3	-	75,5	-	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,4	-	75,3	-	75,3	-	75,3	-	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-0,3	2,8	0,3	2,6	-0,1	2,6	0,2	2,5	2,6	2	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,6	-	72,3	-	72,2	-	72,3	-	72,3	72	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,7	-	72	-	71,9	-	71,9	-	71,8	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-13,3	7,3	-30,3	-5,8	-29,7	0,6	-31,5	-2,9	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,7	-	3,3	-	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,7	-	3,3	-	3,4	-	3,3	-	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,7	-	59,8	-	59,6	-	59,5	59,5	59,2	58,6	-	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе SA	4,9	-	4,3	-	4,4	-	4,3	-	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
	4,9		4,3		4,5		4,4		4,6	4,7	5	5,5	-	-

Таблица 8.2 Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.21	окт.21 / окт.19	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	мар.21	фев.21	январ.21	2020
Промышленное производство	7,1	1,7	6,9	4,6	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	10,9	1,1	9	6,6	12	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	9,1	1	6,1	4,2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,1	8,1	4,8	10,9	5,5	13	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12	-8,6	-8
добыча металлических руд	1	3,2	2,5	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	7,8	6,7	-4	23	32,9	55,8	54,9	28	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	30,1	21,6	23,5	14,7	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	4,5	1,4	5,1	2,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность, в т.ч.	3,7	4,8	2,6	6,1	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
пищевые продукты	2	3,7	0,6	5	6	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	13,6	12,5	16,7	13,1	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5	1,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.21	окт.21 / окт.19	сен.21	авг.21	июл.21	Пкв21	июн.21	май.21	апр.21	Икв21	мар.21	фев.21	январ.21	2020
табачные изделия	3,7	-0,4	-5,5	5,5	-3,9	2,8	-6,1	-4	22	7	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность, в т. ч.	3	0,2	3,6	2,2	-2,4	17,8	6	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
текстильные изделия	2,2	11,2	1,6	2,3	4,8	15,6	6	21,2	20,9	11,7	10,5	14	10,7	9,7
одежда	1,1	-5,6	1,6	-0,1	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	9,9	-5,6	13	8,6	7,4	31,6	12	23,4	70	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс, в т.ч.	7,3	11,5	8,2	9,7	101	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
обработка древесины и производство изделий из нее	2,2	6,8	3,4	6,4	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	9,4	17,8	9,5	8,5	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,2	2	16,6	22,6	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3
производство кокса и нефтепродуктов	11,9	-2,3	5,3	5,8	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5
химический комплекс, в т.ч.	7,6	13,8	5	5,8	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11	7,8	7,5	19,8	9
химические вещества и химические продукты	4,5	13	4,9	4,4	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	29	18,9	7,1	15,6	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	2,2	10	3,4	3,4	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4	11,3	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,7	9	7,4	7,2	6,7	14	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс, в т.ч.	0,7	-3,1	4,5	-2,2	2,1	8,9	4,8	12,4	11	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
металлургия	0	1,7	4,2	0,3	1,1	2,5	2	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	2,7	-18,1	5,3	-10,1	5,1	28,6	13,6	40,9	38	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс, в т.ч.	2,9	3,7	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,2	23	58	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
компьютеры, электроника, оптика	-12,6	-28,6	13,4	-23,8	-8,6	19,8	17	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-2,6	-2,3	-1	-0,8	4,7	14	-1,4	12,3	38	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	17,2	17,9	22,2	6	13,7	15	7,8	15,9	27	2,7	9,7	5	-8,8	10
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-15,8	-13,2	-9,2	7	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	18,7	35,7	9,6	16,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4	6,6
прочие производства, в т.ч.	-3,1	2,3	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
мебель	-1,4	8,4	-0,7	13	11	48,3	22,3	55,7	79	21,4	30	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-0,4	-3,5	3,2	-1,2	-8,5	14	-9,6	10	59	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,9	1,9	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8	4,3	9,6	6,8	6,8	7	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	6,3	16,9	11,7	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Таблица 8.3 Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	окт.21	Пкв21	сен.21	авг.21	июл.21	Пкв21	июн.21	май.21	апр.21	Икв21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	71,5	67	62,6	60	63,9	61,1	54,6	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	72,5	74	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	6,75	6,75	6,5	6,5	5,5	5,5	5	5	4,5	4,5	4,25	4,25	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублевым кредитам															
нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7	7,2	7	7,6	9,3

	окт.21	IIIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
По рублевым жилищным кредитам		7,4	7,7	7,8	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)															
Кредит экономике	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	8,2	9,8
Кредиты организациям	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5	4,9
Жилищные кредиты	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	28,9	27,1	25,6	22,4	23,1	22,1	21,7	17,9	22,5
Потребительские кредиты	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	15,8	14,1	11,3	7,5	7,7	7,4	7,2	12	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	81,2	101,8	152,9	43,2	52	42,6	29,5	51	-2,3

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов¹¹

О ситуации в российской экономике

В 2021 г. мировая экономика активно восстанавливается, опережая ожидания большинства экспертов. Поддержку глобальному росту оказывают стимулирующие меры бюджетной политики, реализованные в крупнейших развитых странах (в первую очередь в США). По оценке, рост мирового ВВП в текущем году составит 6,0% после спада на -3,2% в 2020 году.

Вместе с тем восстановление по странам происходит неравномерно. В то время как экономика США полностью отыграет падение 2020 г. уже в 2021 году, ВВП крупнейших стран еврозоны, Великобритании, Японии вернется к допандемическим уровням только в 2022 г., что связано в том числе с действовавшими в текущем году карантинными ограничениями. На экономический рост многих стран с формирующимися рынками оказывают сдерживающее влияние ограниченная доступность вакцин и меньшее, чем в развитых странах, пространство для проведения стимулирующей макроэкономической политики.

Уверенный глобальный рост сопровождается увеличением темпов инфляции как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками. Так, в США годовая инфляция в августе увеличилась на 3,9 п.п. к декабрю 2020 г. (до 5,3%), в еврозоне, по предварительным данным, – на 3,3 п.п. (до 3,0% г/г), в Германии – на 4,2 п.п. (до 3,9% г/г), в Италии – на 2,3 п.п. (до 2,1% г/г), Швейцарии – на 1,7 п.п. (до 0,9% г/г). В крупнейших странах с формирующимися рынками масштаб ускорения годовой инфляции в июле по сравнению с декабрем прошлого года варьировался от 0,6 до 5,2 процентного пункта.

Наряду с восстановлением спроса, ускорение инфляции в большинстве стран обусловлено также внешними факторами – ростом мировых цен на сырьевые товары, увеличением стоимости международных логистических услуг, «узкими местами» в глобальных цепочках поставок. В этих условиях центральные банки крупнейших стран в январе–августе осторожно подходили к ужесточению денежно-кредитной политики, аргументируя решение тем, что ускорение страновой инфляции обусловлено временными факторами мировой конъюнктуры, влияние денежно-кредитной политики на такие временные факторы ограничено, а задача восстановления экономики более приоритетна, чем сдерживание инфляции.

Рынки акций развитых стран в январе–августе 2021 г. продолжили рост на фоне восстановления экономической активности, а также сохраняющейся ультрамягкой денежно-кредитной политики крупнейших центральных банков и поддержки со стороны бюджетной политики в ведущих странах. Так, индекс S&P 500 в январе–августе прибавил 20,4%, европейский индекс STOXX 600 – 18,0%, британский FTSE – 10,2%, японский Nikkei – 2,4%.

Фондовые индексы стран с формирующимися рынками в январе–августе также демонстрировали позитивную динамику. Индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite в январе–августе вырос на 2,0% на фоне стимулирования экономики. Рынки Южной Кореи, Индии, Таиланда, Индонезии, Чили, Мексики, Польши в указанный период также демонстрировали рост. Индекс Московской биржи за 8 месяцев увеличился на 19,2%, главным образом за счет роста цен на акции сырьевых компаний.

В текущем году продолжился рост цен на мировых товарных рынках, начавшийся во второй половине 2020 года. Восходящая динамика сырьевых рынков в январе–августе была обусловлена восстановлением спроса со стороны крупнейших стран – потребителей сырьевых товаров (в первую очередь, Китая), ограничениями со стороны предложения на рынках отдельных товаров (низкие урожаи по ряду культур в прошлом сельскохозяйственном сезоне), а также мягкими финансовыми условиями на мировых рынках. Сводный индекс цен продовольственных товаров Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН за январь–август увеличился на 17,5%, в том числе индекс

¹¹https://www.economy.gov.ru/material/file/d7f5f5dea44bda4c30d42aac04cc1fca/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2022-2024.pdf

цен на зерновые культуры – на 11,9%, растительные масла – на 26,4%, сахар – 37,8%. На цветные металлы (LMEX индекс) среднемесячные цены за 8 месяцев выросли на 22,4%. На рынке черных металлов за январь–август цены на прокат горячекатаный (Черное море, FOB) выросли на 34,7%, на прокат холоднокатаный (Черное море, FOB) – на 38,6%, на арматуру (Лондон, 1 мес. фьючерс) – на 20,0%. Вместе с тем в августе на рынке черных металлов преобладали понижающие тенденции.

На рынке нефти дополнительным фактором формирования цен в январе–августе стали ограничения предложения со стороны крупнейших стран – производителей в рамках сделки ОПЕК+, которые привели к быстрому исчерпанию избыточных запасов нефти, сформировавшихся в 2020 году. Цена на нефть марки «Юралс» выросла с 49,5 долл. США за баррель в декабре до уровней выше 70 долл. США за баррель в июне–июле.

После достижения странами ОПЕК+ новых договоренностей о ежемесячном увеличении совокупной добычи нефти на 0,4 млн барр. / сутки начиная с августа 2021 г. цены на нефть скорректировались вниз. До конца года ожидается дальнейшее снижение нефтяных котировок по мере наращивания предложения ведущими экспортерами.

Цена на нефть марки «Юралс» в среднем в 2021 году ожидается на уровне 66,0 долл. США за баррель.

Платежный баланс и курс рубля

В условиях роста мировых цен на ключевые товары российского экспорта, а также уверенного роста физических объемов несырьевого неэнергетического экспорта (по предварительной оценке, на 14,6% г/г в сопоставимых ценах за 7 месяцев 2021 г.) стоимостной объем российского экспорта в январе–июле, по данным платежного баланса, увеличился на 35,0% г/г и превысил уровень аналогичного периода 2019 г. (+4,8%). Сдерживающим фактором выступала динамика физических объемов нефтегазового экспорта: экспорт нефти за 7 месяцев 2021 г. был на 10,3% ниже, чем в аналогичном периоде 2020 г., и на 14,6% ниже уровня января–июля 2019 года.

Одновременно наблюдался рост импорта товаров, обусловленный восстановлением внутреннего спроса. В январе–июле показатель увеличился на 29,6% г/г и на 19,9% – к аналогичному периоду 2019 г., при этом опережающими темпами рос импорт инвестиционных товаров.

С учетом сохранявшихся в январе–июле ограничений на международные перемещения как экспорт, так и импорт услуг оставались существенно ниже уровней 2019 года. Вместе с тем, с учетом более слабой динамики импорта услуг, отрицательное сальдо баланса услуг в январе–июле 2021 г. было ниже, чем в аналогичном периоде 2020 и 2019 годов.

В результате профицит счета текущих операций в январе–июле 2021 г. увеличился на 94,2% г/г (до 51,7 млрд долл. США) и превысил уровень аналогичного периода 2019 г. (46,9 млрд долл. США). С учетом ожидаемого сохранения цен на ключевые товары российского экспорта выше уровней 2019 г., постепенного наращивания экспорта нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также стабилизации динамики импорта товаров сальдо счета текущих операций по итогам текущего года ожидается на уровне 95,4 млрд долл. США, или 5,6% ВВП.

В условиях расширения положительного сальдо текущего счета обменный курс рубля продемонстрировал укрепление на 2,6% в номинальном эффективном выражении в августе по сравнению с декабрем 2020 г. (в том числе к евро – на 4,0%, к доллару США – на 0,6%). Стабилизирующее влияние на динамику обменного курса оказывали операции по покупке иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» (по оценке, 18,1 млрд долл. США в январе–августе).

Дополнительное влияние на валютный курс в течение первой половины года также оказывали временные факторы, связанные с ожиданиями и настроениями участников финансового рынка. По мере исчерпания указанных факторов до конца года ожидается дальнейшее умеренное укрепление рубля. Среднегодовой курс рубля к доллару США по итогам текущего года, по оценке, составит 73,6 руб. за долл. США.

Инфляция

В январе–августе 2021 г. наблюдалось увеличение годовых темпов роста потребительских цен. В августе инфляция достигла 6,7% г/г.

На динамику инфляции в течение года оказывали влияние, прежде всего, напряженная ситуация на мировых рынках продовольственных товаров, а также ускорение мировой инфляции. При этом масштаб ускорения роста потребительских цен в России (+1,8 п.п. в августе по сравнению с декабрем 2020 г.) был сопоставим с уровнями в других крупнейших странах (как развитых экономиках, так и странах с формирующимися рынками).

Вместе с тем стабилизирующее влияние на инфляцию (прежде всего – на цены социально значимых товаров) в текущем году оказывали принятые Правительством Российской Федерации меры на рынках

отдельных товаров, которые включали соглашения с производителями, программы субсидирования, отдельные внешнеторговые меры.

Кроме того, в 2021 г. разработаны и введены меры постоянного действия, направленные на снижение влияния мировой конъюнктуры на внутренние цены. Так, со 2 июня запущен демпферный механизм по зерну. Демпфер по подсолнечному маслу и семенам подсолнечника введен с 1 сентября.

Отдельный фактор инфляции в текущем году – удорожание плодоовощной продукции. Низкий урожай прошлого года по отдельным культурам привел к ускоренному росту цен на фрукты и овощи (+15,7% за первое полугодие, в том числе в июне +2,4%). В июле–августе наблюдалось сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию по мере поступления на рынок нового урожая (-14,7% за два месяца).

В сегменте непродовольственных товаров в январе–августе наблюдался ускоренный рост цен на отдельные товары с высокой импортной составляющей, а также строительные материалы.

В сфере услуг в первом полугодии повышенными темпами росли цены на услуги гостиниц и зарубежного туризма (т.е. сегменты, наиболее пострадавшие от карантинных ограничений в 2020 году). Вместе с тем в июле

цены на них снизились, при этом на услуги зарубежного туризма снижение цен продолжилось и в августе.

Оценка Минэкономразвития России динамики инфляции до конца 2021 г. основана на следующих предпосылках:

- стабилизация мировых продовольственных цен;
- умеренное укрепление рубля к концу года;
- возвращение цен на плодоовощную продукцию к «трендовому» уровню;
- исчерпание повышенного роста цен по отдельным непродовольственным товарам, который наблюдался в январе–августе.

При выполнении указанных предпосылок инфляция на конец 2021 г. в рамках базового варианта прогноза оценивается на уровне 5,8% г/г.

Экономическая активность, рынок труда и доходы населения

В 2021 г. продолжился восстановительный рост российской экономики. Во II квартале 2021 г. ВВП, по оценке, достиг допандемического уровня. В июле прирост ВВП к июлю 2020 г. составил 4,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,4%), по итогам II квартала 2021 г. составил 10,5% г/г (+1,9% ко II кварталу 2019 г.), в целом за январь–июль – 4,8% г/г (1,1% к аналогичному периоду 2019 года). Рост ВВП по итогам текущего года оценивается на уровне 4,2%.

Выпуск ключевых несырьевых отраслей (обрабатывающая промышленность, сельское хозяйство, строительство) уверенно превышает допандемические уровни (в июле, по оценке, – в среднем на 4,5%, месяцем ранее – на 5%). Вместе с тем добыча полезных ископаемых сохраняется более чем на 2% ниже допандемических уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

С точки зрения компонентов использования ВВП основной вклад в восстановление экономической активности в первом полугодии внес потребительский спрос. Оборот розничной торговли в январе–мае превышал допандемический уровень, в июне и в июле наблюдалось некоторое снижение показателя. Восстановление в сегменте услуг носило более постепенный характер с учетом существенного спада в 2020 г. и сохранявшихся локальных карантинных ограничений. В результате объем платных услуг населению и оборот общественного питания, хотя и демонстрировали восстановительную динамику, в июле оставались на -1,9% и на -3,2% соответственно ниже допандемических уровней.

Поддержку потребительскому спросу оказывает уверенное восстановление рынка труда. В июле уровень безработицы (по методологии МОТ) фактически достиг уровня 2019 г. и составил 4,5% от рабочей силы (-1,3 п.п. к декабрю 2020 г., -1,9 п.п. к пику августа прошлого года), в среднем за 7 месяцев – 5,2%. По оценке, в среднем в 2021 г. уровень безработицы составит 5,0 процента.

На фоне улучшения ситуации на рынке труда продолжился рост реальных заработных плат (за первое полугодие 2021 г. – 3,4% г/г, к первому полугодию 2019 г. – 6,5%). По оценке, по итогам 2021 г. заработные платы увеличатся на 3,1 процента.

Реальные денежные доходы населения по итогам II квартала 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2% после -0,7% кварталом ранее). Поддержку денежным доходам населения оказал рост оплаты труда и социальных выплат (в реальном выражении по отношению к аналогичному периоду 2019 г.), другие компоненты также продемонстрировали восстановительную динамику. При этом среднедушевые денежные доходы показали небольшой прирост относительно II квартала 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в I квартале 2021 г. к I кварталу 2019 года). Рост реальных денежных доходов населения по итогам текущего года оценивается на уровне 3,3%, реальных располагаемых денежных доходов населения – 3,0 процента.

Наряду с восстановлением рынка труда и денежных доходов, вклад в рост потребительского спроса в первом полугодии 2021 г. также внесли временные факторы, включая отложенный спрос, сформировавшийся за период карантинных ограничений, структурные изменения в потребительских предпочтениях, следствием которых стал повышенный спрос на отдельные группы товаров и услуг, а также ограничения на международные перемещения. По мере исчерпания указанных факторов начиная со II квартала 2021 г. наметилась тенденция к стабилизации потребительского спроса.

В ближайшие месяцы ожидается рост потребительского спроса умеренными темпами. Оборот розничной торговли по итогам 2021 г., по оценке, увеличится на 6,9%, объем платных услуг населению – на 16,7% (после падения соответственно на -3,2% и -14,8% в 2020 году).

Еще одним драйвером восстановления российской экономики в текущем году стал инвестиционный спрос. Рост инвестиций в основной капитал по итогам января–июня 2021 г. составил 7,3% г/г (+5,4% – к

первому полугодию 2019 года). По итогам 2021 г. рост инвестиций в основной капитал оценивается на уровне 4,5%.

Чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в рост ВВП, что является типичным для периодов посткризисного восстановления в российской экономике. Дополнительным сдерживающим фактором для экспорта в 2021 г. является сделка ОПЕК+, направленная на стабилизацию мировых цен. Вместе с тем по мере восстановления физических объемов экспорта и стабилизации динамики импорта отрицательный вклад чистого экспорта, по оценке, будет постепенно сокращаться.

Кредит экономике

Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в январе–июле 2021 г. оказывала динамика кредитования. В январе–июле наблюдался уверенный рост корпоративного (9,8% г/г в июле с исключением валютной переоценки) и ипотечного кредитования (28,6% г/г в июле с исключением валютной переоценки). Растет и потребительское кредитование (16,2% г/г в июле с исключением валютной переоценки).

Ставки по кредитам физическим и юридическим лицам в январе–июле демонстрировали сдержанную динамику. Средневзвешенная ставка по рублевым кредитам компаниям на срок свыше 1 года за январь–июль 2021 г. выросла на 0,7 п.п. (до 7,7% в июле), ставка по кредитам населению на срок свыше 1 года за январь–июль 2021 г. выросла на 0,1 п.п. (до 10,8% в июле). Средняя ставка по ипотечным кредитам в июле составила 7,7% (+0,3 п.п. по сравнению с январем).

Вместе с тем повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,50 п.п. с начала года) создает предпосылки для дальнейшего роста кредитных ставок в ближайшие месяцы.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

Базовый вариант Мировая экономика

После активного восстановительного роста в 2021 г. мировой ВВП продолжит расти повышенными темпами в 2022 г. (4,6%) за счет восстановления экономик, которые в текущем году до конца не отыграют падение 2020 года. Вместе с тем, начиная с 2023 г., по мере нормализации макроэкономической политики в крупнейших странах темпы роста мировой экономики, по оценке, вернутся на уровни, наблюдавшиеся до начала пандемии новой коронавирусной инфекции (3,3% и 3,2% в 2023 г. и 2024 г. соответственно). На горизонте после 2024 г. ожидается снижение темпов глобального роста до уровней чуть ниже 3%.

Прогнозируемое замедление роста мировой экономики в среднесрочной перспективе будет обусловлено в первую очередь структурными тенденциями, которые сформировались еще до пандемии новой коронавирусной инфекции: увеличение долговой нагрузки как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками; замедление роста производительности труда; рост глобального протекционизма, замедление глобализационных процессов и мировой торговли. Для сырьевых экспортеров источником рисков также может стать реализация низкоуглеродной повестки крупнейшими странами.

Дополнительный фактор неопределенности для развития мировой экономики – долгосрочные структурные изменения как на стороне спроса, так и на стороне предложения, вызванные пандемией новой коронавирусной инфекции. Масштаб и продолжительность влияния указанных изменений на рынок туристических услуг, транспортную отрасль, офлайн-торговлю, коммерческую недвижимость, сферу досуга и развлечений и другие рынки пока до конца не ясны. В то время как данные тенденции создают новые возможности, прежде всего связанные с цифровизацией, они также являются источником рисков для стран, в экономиках которых сектора, в наибольшей степени затронутые пандемией, играют важную роль.

Рынок нефти

Договоренности в рамках сделки ОПЕК+, достигнутые в июле 2021 г., привели к значимому пересмотру прогнозной траектории добычи нефти в России по сравнению со сценарными условиями,

разработанными Минэкономразвития России в апреле текущего года. Оценка добычи нефти в текущем году повышена на 4,5 млн тонн (до 516,8 млн тонн), на следующий год – на 10,1 млн тонн (до 559,9 млн тонн). В 2023–2024 гг. объемы добычи нефти будут сохраняться на уровне около 560 млн тонн. Прогнозные объемы экспорта нефти и нефтепродуктов также пересмотрены вверх на всем прогнозном горизонте.

По мере наращивания добычи нефти крупнейшими странами – производителями (как в рамках группы ОПЕК+, так и вне ее), а также окончания восстановительной фазы роста мировой экономики ожидается постепенное снижение цен на нефть с 66 долл. США за баррель в среднем за 2021 г. до уровней порядка 55 долл. США за баррель к концу прогнозного периода (55,7 долл. США за баррель в среднем за 2024 год). Прогнозная траектория в целом соответствует уровням, заложенным в форвардные кривые по состоянию на конец августа 2021 года.

Валютный курс и платежный баланс

Динамика нефтегазового экспорта на прогнозном горизонте будет носить неравномерный характер. В 2022 г. показатель вырастет на 7,4% в номинальном выражении и на 9,0% – в реальном за счет расширения физических объемов экспорта нефти в рамках сделки ОПЕК+. В дальнейшем по мере стабилизации динамики физических объемов экспорта нефти, а также снижения нефтяных цен нефтегазовый экспорт перейдет к умеренному росту в реальном выражении и к сокращению – в номинальном.

На прогнозном горизонте ожидается устойчивый рост ненефтегазового экспорта (средним темпом 7,4% в номинальном выражении и 4,8% – в реальном). При этом его доля в структуре экспорта товаров вырастет с 48,6% в 2021 г. до 54,9% в 2024 году.

В результате рост экспорта товаров в целом замедлится в номинальном выражении с 6,9% в 2022 г. до 1,1% в 2023 и 1,7% в 2024 гг. соответственно, в реальном – с 6,3% в 2022 г. до 3,3% и 2,8% соответственно. Импорт товаров на среднесрочном горизонте будет расти умеренными темпами (в среднем за 2022–2024 гг. на 4,0% в номинальном выражении и на 2,9% – в реальном), что приведет к снижению его доли в ВВП с 17,1% в 2021 году до 15,8% в 2024 году.

Положительное сальдо торгового баланса после достижения в текущем году докризисного уровня в 2022 г. продолжит рост, а с 2023 г. перейдет к снижению. Одновременно ожидается расширение отрицательного сальдо баланса услуг за счет восстановления импорта услуг (в первую очередь, туристических). В результате положительное сальдо счета текущих операций будет постепенно сокращаться (с 5,6% ВВП в 2021 г. до 3,0% ВВП в 2024 году), при этом оставаясь в положительной области.

Курс рубля после стабилизации в конце 2021 г. – 2022 г. будет ослабляться в номинальном выражении умеренными темпами на уровне ~1,5% к бивалютной корзине и ~1% к доллару США в 2023–2024 годах. В реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что, с одной стороны, позволит поддержать конкурентоспособность российского несырьевого экспорта, с другой – будет способствовать стабилизации внутренней ценовой ситуации.

Инфляция

В базовый вариант прогноза заложены предпосылка о стабилизации цен на мировых рынках неэнергетических товаров, в первую очередь – продовольственных, в течение 2022 г., а также переход Банка России к смягчению денежно-кредитной политики по мере устойчивого снижения инфляции в соответствии с прогнозом ключевой ставки, опубликованным по итогам заседания Совета директоров 23 июля 2021 года.

В этих условиях инфляция в 2022–2024 гг. (на конец года) прогнозируется на уровне 4,0%. При этом существенные колебания мировых продовольственных цен могут привести к отклонению инфляции от базового варианта прогноза (как вверх, так и вниз). Вместе с тем сформированные в текущем году демпферные механизмы будут ограничивать влияние глобальной конъюнктуры на внутренние цены.

Экономический рост

В 2022 г. темп роста ВВП будет формироваться под влиянием разнонаправленных факторов.

Поддержку экономическому росту окажет увеличение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом сдерживающим фактором станет произошедшее ужесточение денежно-кредитной политики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2022 г. ожидается на уровне 3,0%. В 2023–2024 гг. в рамках базового варианта экономика продолжит расти темпом 3%, т.е. выйдет на траекторию, соответствующую достижению национальных целей развития Российской Федерации (далее – национальные цели).

Экономический рост в среднесрочной перспективе будет основан на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

Рост оборота розничной торговли в 2022–2024 гг. ожидается на уровне 2,8–2,9%. Объем платных услуг населению в начале 2022 г. продолжит восстановительный рост, по итогам 2022 г. показатель увеличится на 3,8%. В 2023–2024 гг. рост объема платных услуг населению прогнозируется на уровне 3,1% ежегодно.

Расширение потребительского спроса на среднесрочном горизонте будет основано на устойчивом росте реальных располагаемых доходов населения (средним темпом 2,5% в 2022–2024 годах в рамках базового варианта). Рост численности занятых при сохранении безработицы на уровне не выше 4,6% и рост реальных заработных плат будет способствовать увеличению трудовых доходов населения. При этом опережающими темпами в структуре доходов населения будут расти доходы от собственности и предпринимательской деятельности.

С учетом реализации мер, направленных на расширение инвестиционного потенциала экономики (в том числе инвестирование ликвидной части Фонда национального благосостояния (ФНБ) сверх 7% ВВП), рост инвестиций в основной капитал в рамках базового варианта составит 4,8% в 2022 г., а в 2023–2024 гг. превысит уровень 5%.

В условиях проведения политики стимулирования несырьевого неэнергетического экспорта, а также импортозамещения, чистый экспорт в 2022–2024 гг. будет вносить умеренный положительный вклад в рост ВВП.

Траектория роста экономики, заложенная в базовый вариант прогноза, достижима при эффективном выполнении мероприятий, предусмотренных государственными программами Российской Федерации, национальными проектами и стратегическими инициативами Правительства Российской Федерации, а также при инвестировании ликвидных средств ФНБ сверх 7% ВВП.

Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза заложено более существенное, чем в базовом варианте, замедление роста мировой экономики в среднесрочной перспективе под влиянием накопленных структурных дисбалансов. В этих условиях траектория цен на нефть в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. Вместе с тем на других товарных рынках до конца 2021 г. продолжится активный рост цен (прежде всего, на продовольственные товары и металлы), после чего с 2022 г. произойдет разворот тренда.

В отношении внутренних условий заложена предпосылка о более быстром, чем в базовом варианте, влиянии повышения ключевой ставки на реальные экономические показатели (эффект в IV квартале 2021 г.), более сдержанном росте кредита экономике в 2022 г., а также об откладывании инвестирования средств ФНБ на более поздний срок.

В этих условиях экономический рост в консервативном варианте прогнозируется на уровне 3,9% в 2021 г., с замедлением до 2,5% в 2022 году. В 2023–2024 гг. рост ВВП несколько ускорится, однако сохранится ниже уровня 3% за счет более медленного роста доходов населения (темпом около 2%) и инвестиций в основной капитал (~4% в среднем за 2022–2024 годы).

Инфляция по итогам 2021 г. в консервативном варианте ускоряется до 6,0%, однако уже в 2022 г. опускается до 3,6% под влиянием ограничений со стороны совокупного спроса, а также ослабления давления со стороны внешнеэкономической конъюнктуры. В дальнейшем по мере подстройки экономики и смягчения денежно-кредитной политики, как и в базовом варианте, предполагается возвращение инфляции на целевой уровень 4%.

Таблица 8.4 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	41,4	66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный		65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	71,9	73,6	72,1	72,7	73,6
консервативный		73,9	73,1	73,8	74,7
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	4,9	5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный		6,0	3,6	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,0	4,2	3,0	3,0	3,0
консервативный		3,9	2,5	2,6	2,7
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-1,4	4,5	4,8	5,1	5,3
консервативный		4,3	3,8	4,0	4,2
Промышленное производство, %					
базовый	-2,1	4,2	3,3	2,4	2,2
консервативный		4,2	2,8	1,8	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	-2,8	3,0	2,4	2,5	2,5
консервативный		2,6	1,9	2,0	2,0

	2020	2021	2022	2023	2024
Реальная заработная плата, %					
базовый	3,8	3,1	2,4	2,5	2,5
консервативный		2,8	2,0	2,2	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-3,2	6,9	2,8	2,9	2,9
консервативный		6,0	2,3	2,4	2,4
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	333,4	454,7	486,0	491,4	499,7
консервативный		450,0	462,0	458,5	463,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	239,6	290,0	300,9	313,4	325,8
консервативный		288,9	295,8	306,6	317,6

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

Краткие итоги социально-экономического развития Московской области за январь-октябрь 2021 года¹²

Краткие итоги социально-экономического развития Московской области за январь-октябрь 2021 года приведены на рисунке ниже.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

в % к соответствующему периоду предыдущего года

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь-октябрь 2019 года	январь-октябрь 2020 года	январь-октябрь 2021 года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	111,8	109,1	115,3
СТРОИТЕЛЬСТВО	102,9	120,1	91,4
ИНВЕСТИЦИИ (ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ)	110,1	78,9	116,0
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	104,8	99,7	113,5
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	103,0	82,2	129,4
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА (ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ)	107,0	101,4	110,1
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	53 896,9	55 230	61 032,6
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ , % К ЧИСЛЕННОСТИ РАБОЧЕЙ СИЛЫ (в возрасте 15-72 лет) (в СРЕДНЕМ ЗА АВГУСТ – ОКТЯБРЬ)	2,7	4,1	3,1

Рисунок 5

Вывод: политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион

Обзор рынка земельных участков в Московской области¹³

В первом полугодии на подмосковном рынке земли царил оживление. Из-за острого дефицита качественных загородных домов сотка земли в Московской области и Новой Москве прибавила в стоимости в среднем 7,4%. По мнению экспертов, ажиотаж пройдет не скоро: в поселках ближайшего Подмосковья почти не осталось свободных участков без подряда (УБП). Поэтому земля вокруг столицы под строительство загородных домов будет дорожать и дальше.

В январе–июле аналитики зафиксировали высокий уровень продаж на подмосковном рынке земли. Во-первых, изменились предпочтения покупателей. «Два года назад в сегменте подмосковных земельных участков царил стагнация. Но пандемия и режим изоляции заставили людей пересмотреть ценности и по-другому взглянуть на загородную жизнь, — сообщил «МК» девелопер проекта «Голландская деревня» Андрей Хворов. — Новая волна коронавируса, закрытие границ и ограничения на российских морских курортах только подстегнули интерес к загородным домам и дачам». С его слов, граждане раскупили все приличные объекты. На рынке остались или объекты с безумно дорогим ценником, или неликвид советских времен. В результате многие просто вынуждены были покупать в качестве альтернативы участки под самостоятельную застройку.

Во-вторых, изменились приоритеты продавцов. Похоже, большинство собственников участков, которые по разным причинам тянули с продажей земли, решили воспользоваться ситуацией и выгодно пристроить свой актив. По оценке гендиректора портала «Мир квартир» Павел Луценко, наиболее

¹² <https://mef.mosreg.ru/download/document/10612164>

¹³ https://newstula.ru/fin_562724.html

оборотистыми в этом плане проявили себя владельцы участков на самых дорогих направлениях области: на Рублево-Успенском шоссе сотка с начала года подорожала на 14,9%, а на Ильинском — на 15,5%. В результате ценник на Рублевке к июлю достиг значения 2,5 млн рублей за сотку, а на чуть менее раскрученном Ильинском — 1,78 млн рублей (см. таблицу). Средний участок на этих направлениях обойдется в 52 млн и 16,7 млн рублей соответственно.

«Отсутствие качественных и ликвидных загородных домов повысило цены на подмосковную землю. Хорошие участки подорожали в разы. К примеру, «до ковида» 15 соток в одном из элитных коттеджных поселков на Новой Риге стоили 15 млн рублей, сегодня такой участок не купить и за 30 млн рублей. Мало того, что земля под застройку загородных домов подорожала, ее на многих направлениях на первичном рынке просто нет в наличии», — добавил Хворов.

на Егорьевском шоссе — аутсайдере списка — оказалась дешевле рублевской ровно в 31 раз. Чуть дороже оцениваются участки на Новорязанском и Горьковском шоссе.

Интересно, что за первое полугодие текущего года «дешевая тройка», по данным Луценко, стала еще дешевле. Средний участок на Егорьевском направлении в среднем можно сторговать за 645 тыс. руб., это на 0,8% дешевле зимней цены. А участки на Горьковской трассе подешевели за шесть месяцев на 4,1% — до 1,42 млн руб. Кроме трех восточных направлений подешевели сотки на Щелковском шоссе: — 3,1% за сотку и — 4,6% за надел.

Дорогие западные трассы в основном прибавили более 10%. Помимо уже упоминавшихся Рублево-Успенского и Ильинского шоссе, это Осташковское, Киевское, Новорижское, Калужское, Боровское и Пятницкое направления.

По оценке Луценко, в среднем по Подмоскovie и Новой Москве за сотку земли придется выложить 488 тыс. руб., это на 7,4% дороже, чем зимой. Стоимость среднего участка составляет 6,1 млн рублей — на 5,1% выше ценников начала года. Самые дорогие сегодня на рынке — это участки без подряда в коттеджных поселках с сопутствующей инфраструктурой. «К более бюджетным продуктам можно отнести участки на землях сельхозназначения, не так давно переоформленные под ИЖС. Этот вариант не предполагает никакой инфраструктуры, в лучшем случае будут насыпаны дороги и подведено электричество. Ну и не стоит списывать со счетов бесконечное разнообразие предложений на вторичном рынке, включая покупку участков с ветхим домом под снос», — говорит аналитик.

Как рассказала «МК» начальник отдела Департамента загородной недвижимости «ИНКОМ-Недвижимость» Лилиана Лазарева, в экономсегменте популярны участки без подряда в поселках с коммуникациями. Повышенным спросом пользуются организованные, охраняемые поселки бизнес-класса с инфраструктурой. Набирают популярность участки с подрядом быстровозводимых домов, таких как барнхаусы.

Наиболее востребованными направлениями, по мнению Лазаревой, являются Новорязанское и Каширское шоссе — во втором квартале 2021 года на них пришлось по 13% реализации. Интерес покупателей объясняется тем, что в этих двух локациях сосредоточено наибольшее число выставленных на продажу объектов, кроме того, они являются наиболее доступными. Нулевым спросом пользовалось Алтуфьевское шоссе. Просто показывать здесь было нечего: его доля в общей экспозиции и реализации составила 0%.

№	Шоссе	Средн. цена за сотку	Прирост за полгода
1	Рублево-Успенское	2485	14,9%
2	Ильинское	1775	15,5%
3	Боровское	1407	11,2%
4	Осташковское	547,8	13,6%
5	Новорижское	455,3	11,7%
6	Киевское	454,9	13,0%
7	Калужское	419,0	11,5%
8	Волоколамское	399,5	9,6%
9	Пятницкое	399,4	10,1%
10	Ленинградское	396,5	6,7%
11	Ярославское	391,2	8,6%
12	Минское	369,8	8,0%
13	Можайское	357983	7,3%
14	Дмитровское	344,8	6,0%
15	Варшавское	340,7	5,1%
16	М-4 Дон	329,7	7,0%
17	Щелковское	277,4	-3,1%
18	Фряновское	221,0	5,1%
19	Рогачевское	156,2	9,6%
20	Симферопольское	132,4	9,4%
21	Носовихинское	132,1	7,8%
22	Каширское	122,6	7,1%
23	Горьковское	104,8	-3,6%
24	Новорязанское	88,7	-1,9%
25	Егорьевское	81,4	-4,4%
	Среднее	487,6	7,4%

По данным Mirkvartir.

Рисунок 6

«До конца 2021 года при стабильном спросе тенденция роста цен сохранится. Маловероятно, что в зимний период появятся новые проекты, следовательно, количество предложений к концу года уменьшится», — уверена Лилиана Лазарева.

— На горизонте до года дорожать будут далеко не все участки, — полагает Андрей Хворов. — Возможности большинства потенциальных покупателей загородного жилья заметно поугасли. Многие уже купили в Московской области землю, но вынуждены взять паузу, потому что просто не «тянут» стройку на фоне резко подорожавших стройматериалов. На мой взгляд, в первую очередь подорожают качественные участки, которые находятся в организованных поселках с единой концепцией, с развитой социальной инфраструктурой, коммуникациями и охраной. Очевидно, что также прибавят в цене участки, расположенные недалеко от озер, прудов и рек. Земля у воды, особенно сейчас, в условиях пандемии, всегда будет пользоваться спросом.

Многоквартирное жилищное строительство в Российской Федерации. II квартал 2021 года¹⁴

По состоянию на 01.07.2021 объем многоквартирного жилья в стадии строительства в России составил 97,9 млн кв. м, что на 6,0 млн кв. м больше, чем в предыдущем квартале. Увеличение объема жилищного строительства связано с устойчивым ростом объема запусков новых проектов многоквартирного жилья: За II квартал 2021 г. было запущено 13,3 млн кв. м жилья в новых проектах, согласно проектным декларациям, опубликованным в информационной системе наш.дом.рф (в 2,5 раза больше, чем в II квартале 2020 г.) - Вывод новых проектов на рынок¹ в целом по России растет уже на протяжении 11 месяцев. С августа 2020 г. запущено 36 млн кв. м жилья (на 75% больше, чем за сопоставимый период 2019–2020 гг.).

Важным фактором значительного роста запусков стал переход отрасли на проектное финансирование в 2019 г., способствующий повышению финансовой устойчивости проектов и снижению рисков покупателей жилья на стадии строительства. Ни один дом, который начал строиться с использованием счетов эскроу и проектного финансирования, не стал проблемным.

За II квартал 2021 г. доля проектов с использованием счетов эскроу выросла на 7,5 п.п., что на 2,9 п.п. больше прироста за II квартал 2020 г. По состоянию на 01.07.2021 объем жилищного строительства с использованием счетов эскроу составил 63,5 млн кв. м (64,9%).

По оценкам ДОМ.РФ, уже в конце 2021 г. с использованием счетов эскроу будет строиться более 80% жилья.

За два года с начала перехода отрасли многоквартирного жилищного строительства на проектное финансирование было введено в эксплуатацию 10,7 млн кв. м жилья, построенного с использованием

¹⁴ <https://дом.рф/upload/iblock/25e/25e422a2f31bfb5d9a2953c4cfc7f74f.pdf>

счетов эскроу. Лидерами стали Приволжский и Центральный федеральные округа, на которые пришлось соответственно 29% и 24% введенного жилья с использованием счетов эскроу.

Показатель	По состоянию на 01.07.2021	Изменение		
		за квартал	с начала года	ед. изм.
Количество домов, шт.	9 285	+11,5	+8,0	%
Объем жилой площади, млн кв. м	97,9	+6,5	+4,2	%
Доля проектов с использованием счетов эскроу, %	64,9	+7,5	+13,3	п.п.
Уровень концентрации рынка, п. ²	819,9 (низкий)	-9,4	+54,3	п.

Рис. 1. Динамика многоквартирного жилья в стадии строительства, млн кв. м



Рисунок 7

Согласно правилам, вступившим в силу 1 июля 2019 года, все новые проекты многоквартирного долевого строительства в России должны осуществляться с использованием счетов эскроу. По прежней схеме реализуются лишь проекты, запущенные еще до реформы и соответствующие ряду критериев (закреплены постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480). По данным системы наш.дом.рф, по состоянию на 01.07.2021 с использованием проектного финансирования и счетов эскроу реализовывалось 63,5 млн кв. м, или 64,9% всего объема многоквартирного жилищного строительства в России. Кредиты банков становятся основным источником финансирования жилищного строительства: по данным Банка России, на 01.07.2021 в рамках проектного финансирования объем открытых застройщикам кредитных линий составил 4,2 трлн руб., остаток ссудной задолженности – 1,7 трлн руб. Благодаря высоким темпам продаж жилья в новостройках в условиях действия программы «Льготной ипотеки» объем денежных средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу, вырос до 2,2 трлн руб. – свыше 100% от текущей задолженности. На 01.07.2021 количество действующих счетов эскроу превысило 506 тысяч. Такой уровень наполненности счетов эскроу позволяет существенно снижать средний уровень ставок по кредитам застройщикам: от 1,16% в СКФО до 4,55% в ЦФО, что ниже средних ставок кредитования банками юридических лиц в целом по экономике (7-7,5%). По состоянию на 01.07.2021 по завершенным в 69 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто более 120 тыс. таких счетов. Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам на погашение предоставленных кредитов, составила 352,6 млрд руб.

По итогам II квартала 2021 г. объем многоквартирного жилищного строительства увеличился на 6,5%, с 92 млн до 97,9 млн кв. м, что обусловлено превышением объема запусков новых проектов над объемом разрешений на ввод в эксплуатацию жилья. В II квартале 2021 г. в информационной системе наш.дом.рф застройщиками были размещены разрешения на ввод в эксплуатацию 6,3 млн кв. м жилья, а проектные декларации по новым жилым комплексам – на 13,3 млн кв. м. Из 97,9 млн кв. м жилья, строящегося в России по состоянию на 01.07.2021, общая площадь жилья в проектах в фазе активных продаж составила 72,8 млн кв. м. Из них 43,1 млн кв. м жилья было уже продано по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ). Оставшиеся 29,7 млн кв. м – общая площадь непроданных квартир в проектах, выставленных на продажу. Объем привлеченных средств дольщиков составил 4,2 трлн руб. По состоянию на 01.07.2021 продано 73% строящегося жилья с заявленным сроком ввода в 2021 г. В некоторых крупнейших регионах этот показатель достигает 83%. Доля проданного жилья в строящихся многоквартирных домах с запланированным сроком ввода в 2022 г. составляет 45%. В 2021 г. ожидается продолжение роста запусков новых проектов. Этому будут способствовать дефицит предложения нового жилья с заявленным сроком ввода в эксплуатацию в 2021–2022 гг., продление программы субсидирования ипотеки по ставке не выше 7% до июля 2022 г. и новые условия «Семейной ипотеки», а также существенное упрощение для застройщиков запуска новых проектов благодаря переходу отрасли жилищного строительства на проектное финансирование. Впервые в истории они получили возможность софинансировать приобретение участков за счет банковских средств.

Рис. 13. Объем многоквартирного жилищного строительства по состоянию на 01.07.2021, тыс. кв. м

▲ ▼ изменение позиции в рейтинге за II кв. 2021 г.



Рис. 14. Динамика объема многоквартирного жилищного строительства за II кв. 2021 г., %

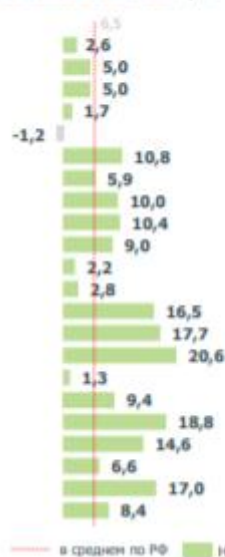


Рис. 15. Уровень концентрации региональных рынков по состоянию на 01.07.2021, п.

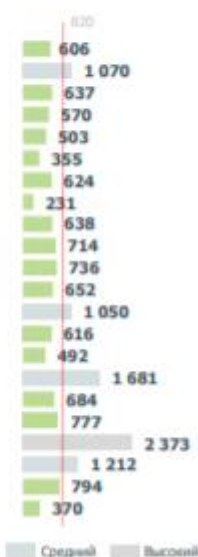


Рисунок 8

По состоянию на 01.07.2021 площадь многоквартирного строительства превышала 1 млн кв. м в 22 регионах. В сумме они занимали 80% рынка многоквартирного жилищного строительства Российской Федерации (78,2 млн кв. м). На топ-3 региона приходилось 37% всего многоквартирного строительства в стране: 16,7% в Москве, 10,3% в Санкт-Петербурге и 9,8% в Московской области. По итогам II квартала 2021 г. Приморский край вернулся, а Нижегородская область – впервые вошла в категорию крупнейших регионов с объемом многоквартирного жилищного строительства более 1 млн кв. м В II квартале 2021 г. в 21 из 22 крупнейших регионов произошло увеличение объема строящегося жилья. Темпы прироста варьировались от 1,3% (Рязанская область) до 20,6% (Калининградская область).

В II квартале 2021 г. объем жилищного строительства незначительно снизился только в Республике Башкортостан (-1,2%) вследствие ввода в эксплуатацию большого объема жилья, отзыва части проектных деклараций и включения нескольких домов в ЕРПО. По итогам II квартала 2021 г. в 17 из 22 крупнейших по объему многоквартирного жилищного строительства регионов отмечен низкий уровень концентрации девелоперов³. В четырех регионах – Санкт-Петербург, Воронежская область, Рязанская область и Удмуртская Республика – средний уровень концентрации отрасли многоквартирного жилищного строительства⁴. Крупнейшие застройщики в данных регионах по состоянию на 01.07.2021 занимали 30–50% регионального рынка (1–2 крупнейшие группы компаний в каждом из регионов). Только в одном из топ-22 регионов – Ставропольском крае – наблюдался высокий уровень концентрации отрасли многоквартирного жилищного строительства⁵. Крупнейший застройщик в данном регионе (ЮгСтройИнвест) по итогам II квартала 2021 г. занимал 47% регионального рынка.

В первом полугодии 2021 г. объем новых проектов многоквартирного строительства в Российской Федерации составил 20,1 млн кв. м жилья (в 2 раза больше, чем за сопоставимый период 2020 г.). Устойчивый рост запусков новых проектов способствовал увеличению портфеля строящегося многоквартирного жилья в России. За II квартал 2021 г. он увеличился на 6,0 млн кв. м, или на 6,5%, достигнув уровня 97,9 млн кв. м. В 22 регионах с объемом жилищного строительства более 1 млн кв. м было запущено 14,9 млн кв. м жилья в новых проектах в первом полугодии 2021 г. (74% от общего объема новых проектов в Российской Федерации).

Объем запусков новых проектов сильно отличался по регионам. В 8 из топ-22 регионов он находился в диапазоне 30–50% от объема многоквартирного жилищного строительства на начало года, в восьми регионах этот показатель был ниже 20%, еще в шести регионах – находился в диапазоне 20–30%. Минимальная доля запусков новых проектов зафиксирована в Санкт-Петербурге: 10% от объема жилищного строительства в регионе на начало 2021 г. Максимальная доля запусков новых проектов – в Воронежской области: 49% от объема жилья в стадии строительства на 01.01.2021. Лидерами по объему запусков новых проектов в абсолютном выражении в первом полугодии 2021 г. стали Москва (2,7 млн кв. м), Московская область (1,7 млн кв. м) и Санкт-Петербург (1,0 млн кв. м).



Рисунок 9

По итогам II квартала 2021 г. доля многоквартирного жилищного строительства с использованием счетов эскроу в Российской Федерации в целом составила 64,9%. В 22 крупнейших регионах с объемом жилищного строительства более 1 млн кв. м – 64,3%. По состоянию на 01.07.2021 в 6 из топ-22 регионов доля проектов с использованием счетов эскроу превышала 80%. Максимальная доля проектов с использованием счетов эскроу по итогам II квартала 2021 г. зафиксирована в Челябинской области (97,9%), Нижегородской области (93,9%) и Удмуртской Республике (93,2%).

Максимальный прирост доли проектов с использованием счетов эскроу за II квартал 2021 г. зафиксирован в Ленинградской области (+14,1 п.п.) и Калининградской области (+11,0 п.п.). Это обусловлено сочетанием двух факторов: запуском большого количества новых жилых комплексов, строящихся с использованием счетов эскроу, и одновременным завершением строительства (и выбытием из текущей стройки) значительного объема проектов, реализуемых по старым правилам.

Рис. 17. Прирост доли многоквартирного жилищного строительства с использованием счетов эскроу с начала 2021 г., п.п. (— прирост за II квартал 2021 г., п.п.)



Источник: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

Рис. 18. Доля многоквартирного жилищного строительства с использованием счетов эскроу по состоянию на 01.07.2021, %



Рисунок 10

Реализация квартир в строящихся домах¹⁵

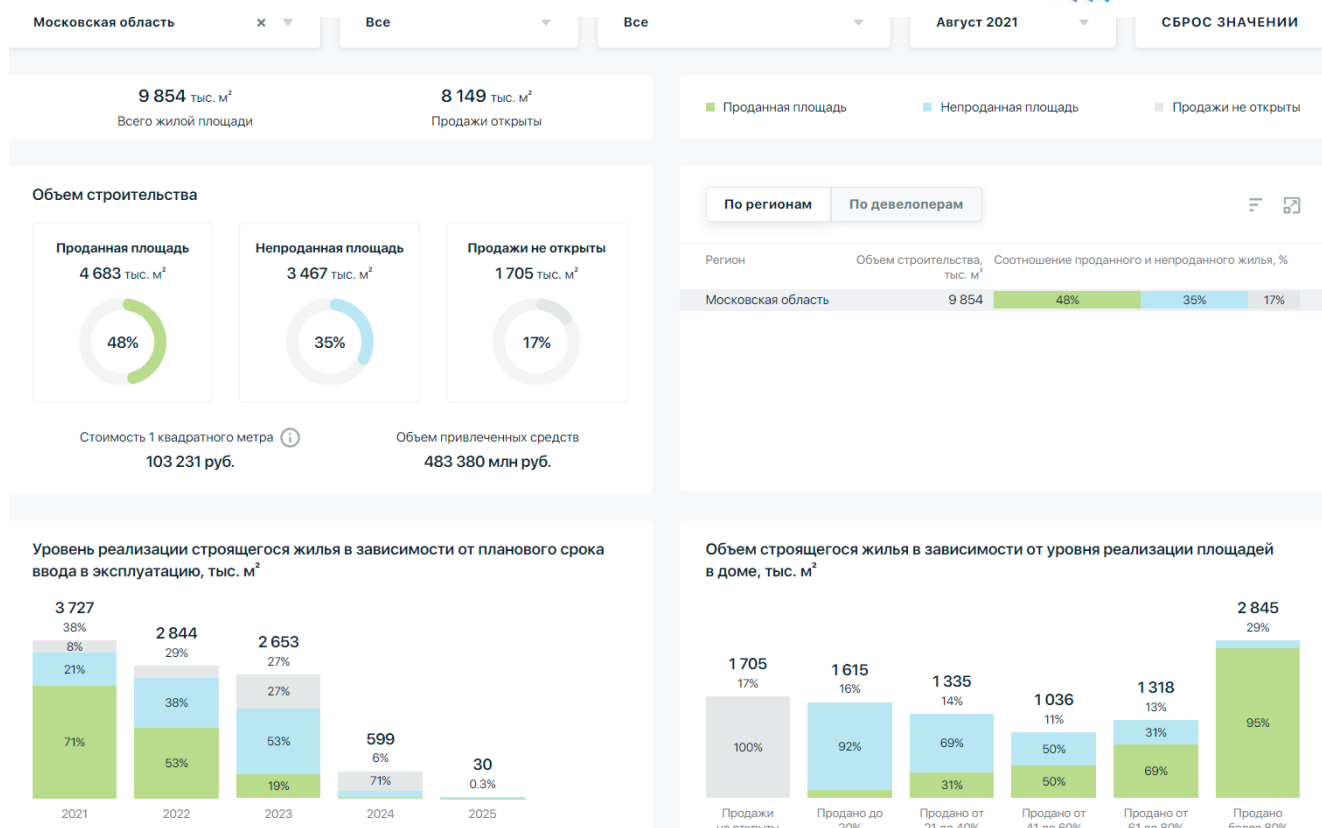


Рисунок 11

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемые объекты представляют собой:

- Земельные участки из категории земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного развития в целях жилищного строительства. Данные объекты относятся к рынку земельных участков под строительство жилых домов.

Классификация земельных участков:¹⁶

4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1

Рисунок 12

Согласно классификации, приведенной выше, оцениваемый участок относится к сегменту рынка земельных участков под МЖС.

Рынок земельных участков в Истринском районе Московской области, достаточно развит. Для анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков под строительство жилых домов были подобраны следующие объекты-аналоги:

¹⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, том 3» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 42-44

Таблица 8.5 Предложения о продаже земельных участков в Истринском районе Московской области

Дата	Источник	Адрес	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, м ²	Цена продажи объекта, руб.	Цена продажи объекта, руб./м ²
10.12.2021	https://istra.cian.ru/sale/commercial/250386220/	Московская область, Истра городской округ, Никулино деревня	земли населенных пунктов	под строительство коммерческих объектов (под установку павильонов и прочего придорожного бизнеса)	563	1 450 000	2 575
16.11.2021	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-istra-4353975692	Московская обл., Истринский р-н, г. Истра, в восточной части	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	9 044	15 000 000	1 659
10.12.2021	https://istra.cian.ru/sale/commercial/197326831/	Московская область, р-н Истринский, с/п Ермолинское, д Андреевское	земли населенных пунктов	Магазины	3 029	15 000 000	4 952
10.09.2021	https://istra.cian.ru/sale/commercial/263761214/	Московская область, Истра городской округ, Трусово деревня, 11	земли населенных пунктов	Магазины	1 000	9 000 000	9 000
23.09.2021	Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_121_ga_izhs_2241380194)	Московская область, Истринский р-н, г. Истра, в восточной части.	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	12 129	16 524 000	1 362
23.09.2021	Архив объявлений Ruads.org (istra/zemelnye_uchastki/uchastok_121_ga_izhs_2241380194)	Московская область, Истринский р-н, г. Истра, в восточной части.	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	12 129	16 524 000	1 362
22.11.2021	https://istra.cian.ru/sale/commercial/267061503/	Московская область, Истра, Железнодорожный проезд, 1	земли населенных пунктов	под производственную базу, для иных видов жилой застройки	37 300	130 000 000	3 485
30.11.2021	https://istra.cian.ru/sale/commercial/266141333/	Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Лучинское, вблизи д. Ябедино	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для строительства столярного и кузнечного цехов	10 000	29 800 000	2 980
10.12.2021	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-istra-4070156777	Московская область, Истра городской округ	земли населенных пунктов	ИЖС	2 200	13 000 000	5 909
25.11.2021	https://istra.cian.ru/sale/commercial/261730861/	Московская область, Истра городской округ, Лучинское село	земли населенных пунктов	для коммерческого использования, под магазин, торговый центр или подобный вид деятельности	1 800	17 500 000	9 722

Как видно из таблицы, средняя стоимость, а также минимальные и максимальные значения стоимости земельных участков Московской области составляет:

Таблица 8.6

Среднее значение	4 301 руб./м ²
Мин. значение	1 362 руб./м ²
Макс. значение	9 722 руб./м ²

8.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объекта недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Земельный участок

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость продажи объекта недвижимости.

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже земельных участков, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков в Истринском районе Московской области.

Скидка на торг. Данные о скидках на торг для недвижимости Московской области приведены по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. По состоянию на сентябрь 2020 г.»:

Таблица 8.7

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%

Площадь земельного участка

На рынке продажи присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. По состоянию на сентябрь 2020 г.»:

Таблица 8.8

Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00

Инженерные коммуникации

Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны — все это увеличивает стоимость земли.

Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. По состоянию на сентябрь 2020 г.»:

Таблица 8.9

Коммуникации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%
	Э	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
	Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
	В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%
	Э, Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
	Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%

¹⁷ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

Время продажи (условия рынка)

Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в сентябре-декабре 2021 года (максимально близко к дате оценки). Анализ по данному фактору не проводится.

Состав передаваемых прав

Кроме того, к ценообразующим факторам на рынке земельных участков относится состав передаваемых прав.

Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. По состоянию на сентябрь 2020 г.»:

Таблица 8.10

цены земельных участков под МЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,12	1,25
	долгосрочная аренда	0,89	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,80	0,90	1,00

Функциональное назначение земельного участка

Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. По состоянию на сентябрь 2020 г.»:

Таблица 8.11

цены офисно-торговых объектов		аналог						
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку			
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53			
	под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02			
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47			
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,68	1,00			
отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог						
		под офисно-торговую застройку	под индустриальную застройку	под ИЖС	под объекты рекреации	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,43	2,38	2,56	2,63	2,94	4,35
	под индустриальную застройку	0,70	1,00	1,67	1,79	1,84	2,06	3,04
	под ИЖС	0,42	0,60	1,00	1,08	1,11	1,24	1,83
	под объекты рекреации	0,39	0,56	0,93	1,00	1,03	1,15	1,70
	под ЛПХ	0,38	0,54	0,90	0,97	1,00	1,12	1,65
	СНТ, дачи	0,34	0,49	0,81	0,87	0,89	1,00	1,48
	с/х назначения	0,23	0,33	0,55	0,59	0,61	0,68	1,00

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки земельных участков

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи земельного участка наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы¹⁷:

Таблица 8.12

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0.36
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0.15
3	Передаваемые имущественные права	0.14
4	Наличие электроснабжения на участке	0.14
5	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0.11
6	Наличие газоснабжения на участке	0.10

¹⁷ Согласно Анализу ценообразующих факторов и ранжирования по степени их влияния на цены земельных участков «Справочника оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. По состоянию на сентябрь 2020 г.»

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Определение понятия рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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;
- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

9.2. Этапы проведения оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
 - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
 - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
 - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную

стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

9.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность перепланировок с целью наилучшего и наиболее эффективного использования помещения.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Допустимость с точки зрения законодательства. Оцениваемые земельные участки имеют разрешенное использование: для комплексного развития в целях жилищного строительства, юридически допустимо использовать их только по прямому назначению.

Физическая возможность. Техническое состояние участков позволяет осуществлять их нормальную эксплуатацию в течение достаточно длительного периода времени. Физически возможно использовать объекты под строительство жилых объектов.

Финансовая осуществимость. Оцениваемые земельные участки могут использоваться по разрешенному использованию: для комплексного развития в целях жилищного строительства.

Максимальная эффективность. Максимально эффективным вариантом использования оцениваемых участков является использование в качестве участков под строительство на них жилых домов.

Вывод. Оценка земельных участков производится исходя из их текущего использования – в качестве земельных участков с разрешенным использованием: для комплексного развития в целях жилищного строительства.

9.4. Анализ применимости подходов

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 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.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

9.5. Затратный подход.

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

Земля – объект природного характера, затраты на ее воспроизводство рассчитать не представляется возможным. Затратный подход в данной работе не применялся.

9.6. Сравнительный подход

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

1. методом сравнения продаж;
2. методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов земельному участку, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информации для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход.

9.7. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, Оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Оцениваемый объект не предназначен для получения дохода, а предназначен для строительства на нем объектов. Использование доходного подхода, в соответствии со ст. 16 ФСО-1, нецелесообразно.

9.8. Согласование результатов

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

10.1. Методология сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K' _{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1) Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

2) Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

3) Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект;
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам, выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{\text{ед}} \times \text{Кед}) \times \text{Ппр} = (V_{\text{ед}} \times \text{Ппр}) \times \text{Кед}$$

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;

$V_{\text{ед}}$ – цена единицы сравнения;

Кед – количество единиц сравнения;

$(V_{\text{ед}} \times \text{Кед})$ – цена аналога до учета поправки;

Ппр – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{\text{ед}} \times \text{Кед}) + (\text{Под} \times \text{Кед}) = (V_{\text{ед}} + \text{Под}) \times \text{Кед}$$

где:

Под – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{\text{ед}} \times \text{Кед}) + \text{Пад}$$

где:

Пад – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от

количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу, или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$C = \text{ПВДо} \times \text{ВРМа} = \text{ПВДо} \times ((\text{Цia} / \text{ПВДia})) / m$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

ПВДо – валовой доход объекта оценки;

ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор;

Цia – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

ПВДia – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов.

Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовой доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор;
- определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

Вывод

Учитывая объем и качество имеющейся информации, в рамках настоящей работы, рыночная стоимость 1 м² объекта оценки была определена путем использования метода сравнения продаж.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов земельного участка

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 м² общей площади земельного участка. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: земельный участок площадью 500 м² не обязательно в два раза дешевле, чем земельный участок площадью 1000 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² земельного участка площадью 500 м² может быть как дороже, так и дешевле цены 1 м² земельного участка площадью 1000 м².

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Анализ рынка объекта оценки, проведенный в разделе 8.3 настоящего Отчета показал, что количество предложений по продаже земельного участка в Московской области достаточно для проведения расчетов. Отбор объектов-аналогов производился по данным открытых интернет-источников: www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, www.apex.realty.ru и др. Все обнаруженные аналогичные оцениваемому земельные участки представлены в таблице 8.5 раздела 8.3 настоящего Отчета. Для расчетов отбирались земельные участки, расположенные в районе расположения объекта оценки, близкие к нему по площади с возможностью их идентификации.

10.2. Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:08:0010302:204

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с оцениваемым земельным участком. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 10.1

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	-	https://istra.cian.ru/sale/commercial/250386220/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-istra-4353975692	https://istra.cian.ru/sale/commercial/197326831/
Категория земель	Земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	для комплексного развития в целях жилищного строительства	под строительство коммерческих объектов (под установку павильонов и прочего придорожного бизнеса)	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Магазины
Местоположение	Московская обл., Истринский м.р., гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Московская область, Истра городской округ, Никулино деревня	Московская обл., Истринский р-н, г. Истра, в восточной части	Московская область, р-н Истринский, с/п Ермолинское, д Андреевское
Цена предложения, руб.	определяется	1 450 000	15 000 000	15 000 000
Площадь земельного участка, м ²	12 851,00	563	9 044	3 029

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость 1 м ² , руб.	определяется	2 575	1 659	4 952
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	10.12.2021	10.12.2021	16.11.2021	10.12.2021
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие/отсутствие строений	Не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации по границе	все по границе	все по границе	Электроснабжение

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков Московской области оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- снижение стоимости в процессе торга;
- дата продажи / предложения;
- местоположение;
- площадь;
- функциональное назначение.

Назначение и разрешенное использование земельного участка. Назначение и разрешенное использование земельного участка отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель различных категорий.

Оцениваемый земельный участок предназначен для строительства жилых домов и имеет ВРИ «для комплексного развития в целях жилищного строительства», что совпадает с назначением подобранного аналога №2. Таким образом, введение корректировки не требуется. Для аналогов №1 и №3, вид разрешенного использования которых относится к «под строительство коммерческих объектов, магазинов», вводится корректировка в размере **–(минус) 4%** (согласно анализу рынка – см. раздел 8.3 Отчета).

Условия финансирования сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия сделки. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Дата сделки/предложения. К ценообразующим факторам относится время предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.). Все аналоги предлагаются в ноябре - декабре 2021 года, дата оценки – 10.12.2021 г. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Снижение стоимости в процессе торга. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону.

Данные о скидках на торг для недвижимости Московской области приведены по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. По состоянию на сентябрь 2020 г.»:

Таблица 10.2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%

Московская область относится к активному рынку недвижимости, поправка на торг для всех объектов-аналогов составит **–(минус) 6,1%**. (принимается минимальное значение из предложенного диапазона, так как город Истра находится на расстоянии менее 40 км от МКАД и является центром городского округа Истра).

Состав передаваемых прав. Оцениваемый объект, как и подобранные аналоги №№1-3, предлагается на праве собственности. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Площадь. Площадь объекта оценки находится в диапазоне площадей более 10 000 м². Для аналога №2, площадь которого находится в диапазоне от 6 000 до 10 000 м², вводится корректировка в размере **–(минус) 4%**, для аналога №1 (площадь которого менее 1 500 м²), вводится корректировка в размере **–(минус) 38%**, для аналога №3, площадь которого находится в диапазоне от 3 000 до 6 000 м², корректировка составила **–(минус) 14%** (Согласно данным анализа рынка – см. раздел 8.3 Отчета).

Удаленность от областного центра города. Оцениваемый земельный участок расположен на расстоянии менее 10 км от областного центра города (г. Истра), как и подобранные аналоги №№1-3. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Таблица 10.3 Выдержка из «Справочника оценщика недвижимости -2020. Земельные участки» под. ред. Лейфера Л.А.

Расстояние, км		аналог							
объект оценки	<10	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
	<10	1,00	1,28	1,44	1,56	1,65	1,76	1,90	1,97
	10-20	0,78	1,00	1,12	1,21	1,28	1,37	1,48	1,54
	20-30	0,69	0,89	1,00	1,08	1,14	1,22	1,32	1,37
	30-40	0,64	0,83	0,93	1,00	1,06	1,13	1,22	1,27
	40-50	0,61	0,78	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16	1,20
	50-70	0,57	0,73	0,82	0,88	0,94	1,00	1,08	1,12
	70-100	0,53	0,67	0,76	0,82	0,87	0,92	1,00	1,04
	>100	0,51	0,65	0,73	0,79	0,83	0,89	0,96	1,00

Состояние. Состояние оцениваемого объекта – условно свободный, состояние подобранных аналогов №№1-3 – не застроены. Корректировка не требуется.

Физические характеристики (рельеф, конфигурация и пр.). Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, близкие по физическим характеристикам оцениваемому объекту – корректировка не вводится.

Наличие коммуникаций¹⁸. У оцениваемого земельного участка, как и у объектов аналогов №№1-2 все коммуникации проходят по границе участков. Введение корректировки не требуется.

К подобранному объекту - аналогу №3 подведено электроснабжение. Таким образом, для аналога №3 вводится корректировка в размере **–(минус) 16%**. (Согласно анализу рынка – см. раздел 8.3 Отчета).

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

¹⁸ Оценщик рассчитывал корректировку только для централизованных коммуникаций, для подключения которых необходимы значительные финансовые инвестиции.

$$Уд.вес = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога; n_i – общая величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Расчет рыночной стоимости земельного участка с приведен в таблице ниже:

Таблица 10.4

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	-		https://istra.cian.ru/sale/commercial/250386220/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-istra-4353975692	https://istra.cian.ru/sale/commercial/197326831/
Местоположение	-	Московская обл., Истринский м.р., гор./пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Московская область, Истра городской округ, Никулино деревня	Московская обл., Истринский р-н, г. Истра, в восточной части	Московская область, р-н Истринский, с/п Ермолинское, д Андреевское
Категория земель	-	Земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	-	Для комплексного развития в целях жилищного строительства	под строительство коммерческих объектов (под установку павильонов и прочего придорожного бизнеса)	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Магазины
Цена предложения	руб.	определяется	1 450 000	15 000 000	15 000 000
Площадь участка, м²	м²	12 851,00	563	9 044	3 029
Цена за 1 м²	руб. / м²	определяется	2 575	1 659	4 952
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м²		2 575	1 659	4 952
Условия финансирования	-	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м²		2 575	1 659	4 952
Дата продажи/предложения	-	10.12.2021	10.12.2021	16.11.2021	10.12.2021
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м²		2 575	1 659	4 952
Факт сделки/предложение	-	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-6,1%	-6,1%	-6,1%
Скорректированная цена	руб. / м²		2 418	1 558	4 650
Состав передаваемых прав	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м²		2 418	1 558	4 650
Разрешенное использование	-	Для комплексного развития в целях жилищного строительства	под строительство коммерческих объектов (под установку павильонов и прочего придорожного бизнеса)	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Магазины
Корректировка	%		-4%	0%	-4%
Скорректированная цена	руб. / м²		2 321	1 558	4 464
Местоположение	-	Московская обл., Истринский м.р., гор./пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Московская область, Истра городской округ, Никулино деревня	Московская обл., Истринский р-н, г. Истра, в восточной части	Московская область, р-н Истринский, с/п Ермолинское, д Андреевское
Корректировка	%		До 10 км	До 10 км	До 10 км
Скорректированная цена	руб. / м²		0%	0%	0%
Площадь земельного участка	м²	от 10 000 м²	менее 1500 м²	от 6 000 до 10 000 м²	от 3 000 до 6 000 м²
Корректировка	%		-38%	-4%	-14%
Скорректированная цена	руб. / м²		1 439	1 496	3 839

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние	-	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		1 439	1 496	3 839
Рельеф	-	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		1 439	1 496	3 839
Наличие инженерных коммуникаций	-	все по границе	все по границе	все по границе	Электроснабжение
Корректировка	%		0%	0%	-16%
Скорректированная цена	руб. / м ²		1 439	1 496	3 225
Удельный вес корректировок, %	%		44,10%	10,10%	36,10%
1/n	-		2,27	9,90	2,77
Сумма 1/n	-		14,94	14,94	14,94
Весовой коэффициент	доли ед.		0,151941	0,662651	0,185408
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м ²	1 808			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	23 234 608			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления):

23 234 608 (Двадцать три миллиона двести тридцать четыре тысячи шестьсот восемь) руб.

10.3. Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:08:0010302:205

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с оцениваемым земельным участком. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 10.5

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	-	https://istra.cian.ru/sale/commercial/250386220/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-istra-4353975692	https://istra.cian.ru/sale/commercial/197326831/
Категория земель	Земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	для комплексного развития в целях жилищного строительства	под строительство коммерческих объектов (под установку павильонов и прочего придорожного бизнеса)	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Магазины
Местоположение	Московская обл., Истринский м.р., гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Московская область, Истра городской округ, Никулино деревня	Московская обл., Истринский р-н, г. Истра, в восточной части	Московская область, р-н Истринский, с/п Ермолинское, д Андреевское
Цена предложения, руб.	определяется	1 450 000	15 000 000	15 000 000
Площадь земельного участка, м ²	9 379,00	563	9 044	3 029
Стоимость 1 м ² , руб.	определяется	2 575	1 659	4 952
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	10.12.2021	10.12.2021	16.11.2021	10.12.2021
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие/отсутствие строений	Не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации по границе	все по границе	все по границе	Электроснабжение

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков Московской области оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;

- снижение стоимости в процессе торга;
- дата продажи / предложения;
- местоположение;
- площадь;
- функциональное назначение.

Назначение и разрешенное использование земельного участка. Назначение и разрешенное использование земельного участка отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель различных категорий.

Оцениваемый земельный участок предназначен для строительства жилых домов и имеет ВРИ «для комплексного развития в целях жилищного строительства», что совпадает с назначением подобранного аналога №2. Таким образом, введение корректировки не требуется. Для аналогов №1 и №3, вид разрешенного использования которых относится к «под строительство коммерческих объектов, магазины», вводится корректировка в размере **–(минус) 4%** (согласно анализу рынка – см. раздел 8.3 Отчета).

Условия финансирования сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия сделки. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Дата сделки/предложения. К ценообразующим факторам относится время предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.). Все аналоги предлагаются в ноябре - декабре 2021 года, дата оценки – 10.12.2021 г. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Снижение стоимости в процессе торга. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону.

Данные о скидках на торг для недвижимости Московской области приведены по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. По состоянию на сентябрь 2020 г.»:

Таблица 10.6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%

Московская область относится к активному рынку недвижимости, поправка на торг для всех объектов-аналогов составит **–(минус) 6,1%**. (принимается минимальное значение из предложенного диапазона, так как город Истра находится на расстоянии менее 40 км от МКАД и является центром городского округа Истра).

Состав передаваемых прав. Оцениваемый объект, как и подобранные аналоги №№1-3, предлагается на праве собственности. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Площадь. Площадь объекта оценки, как и площадь аналога №2, находится в диапазоне площадей от 6 000 до 10 000 м². Для аналога №1 (площадь которого менее 1 500 м²), вводится корректировка в размере **–(минус) 36%**, для аналога №3, площадь которого находится в диапазоне от 3 000 до 6 000 м², корректировка составила **–(минус) 10%** (Согласно данным анализа рынка – см. раздел 8.3 Отчета).

Удаленность от областного центра города. Оцениваемый земельный участок расположен на расстоянии менее 10 км от областного центра города (г. Истра), как и подобранные аналоги №№1-3. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Таблица 10.7 Выдержка из «Справочника оценщика недвижимости -2020. Земельные участки» под. ред. Лейфера Л.А.

Расстояние, км		аналог							
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки	<10	1,00	1,28	1,44	1,56	1,65	1,76	1,90	1,97
	10-20	0,78	1,00	1,12	1,21	1,28	1,37	1,48	1,54
	20-30	0,69	0,89	1,00	1,08	1,14	1,22	1,32	1,37
	30-40	0,64	0,83	0,93	1,00	1,06	1,13	1,22	1,27
	40-50	0,61	0,78	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16	1,20
	50-70	0,57	0,73	0,82	0,88	0,94	1,00	1,08	1,12
	70-100	0,53	0,67	0,76	0,82	0,87	0,92	1,00	1,04
	>100	0,51	0,65	0,73	0,79	0,83	0,89	0,96	1,00

Состояние. Состояние оцениваемого объекта – условно свободный, состояние подобранных аналогов №№1-3 – не застроены. Корректировка не требуется.

Физические характеристики (рельеф, конфигурация и пр.). Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, близкие по физическим характеристикам оцениваемому объекту – корректировка не вводится.

Наличие коммуникаций¹⁹. У оцениваемого земельного участка, как и у объектов аналогов №№1-2 все коммуникации проходят по границе участков. Введение корректировки не требуется.

К подобранному объекту - аналогу №3 подведено электроснабжение. Таким образом, для аналога №3 вводится корректировка в размере **–(минус) 16%**. (Согласно анализу рынка – см. раздел 8.3 Отчета).

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$Уд.вес = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога; n_i – общая величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Расчет рыночной стоимости земельного участка с приведен в таблице ниже:

Таблица 10.8

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	-		https://istra.cian.ru/sale/commercial/250386220/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-istra-4353975692	https://istra.cian.ru/sale/commercial/197326831/
Местоположение	-	Московская обл., Истринский м.р., гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Московская область, Истра городской округ, Никулино деревня	Московская обл., Истринский р-н, г. Истра, в восточной части	Московская область, р-н Истринский, с/п Ермолинское, д Андреевское
Категория земель	-	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	-	Для комплексного развития в целях жилищного строительства	под строительство коммерческих объектов (под установку павильонов и прочего придорожного бизнеса)	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Магазины
Цена предложения	руб.	определяется	1 450 000	15 000 000	15 000 000

¹⁹ Оценщик рассчитывал корректировку только для централизованных коммуникаций, для подключения которых необходимы значительные финансовые инвестиции.

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь участка, м ²	м ²	9 379,00	563	9 044	3 029
Цена за 1 м ²	руб. / м ²	определяется	2 575	1 659	4 952
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		2 575	1 659	4 952
Условия финансирования	-	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		2 575	1 659	4 952
Дата продажи/предложения	-	10.12.2021	10.12.2021	16.11.2021	10.12.2021
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		2 575	1 659	4 952
Факт сделки/предложение	-	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-11,1%	-11,1%	-11,1%
Скорректированная цена	руб. / м ²		2 289	1 475	4 402
Состав передаваемых прав	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		2 289	1 475	4 402
Разрешенное использование	-	Для комплексного развития в целях жилищного строительства	под строительство коммерческих объектов (под установку павильонов и прочего придорожного бизнеса)	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Магазины
Корректировка	%		-4%	0%	-4%
Скорректированная цена	руб. / м ²		2 197	1 475	4 226
Местоположение	-	Московская обл., Истринский м.р., гор. /пос. Истра, г. Истра, в восточной части	Московская область, Истра городской округ, Никулино деревня	Московская обл., Истринский р-н, г. Истра, в восточной части	Московская область, р-н Истринский, с/п Ермолинское, д Андреевское
Корректировка	%		До 10 км	До 10 км	До 10 км
Скорректированная цена	руб. / м ²		0%	0%	0%
Площадь земельного участка	м ²	От 6 000 до 10 000 м ²	менее 1500 м ²	от 6 000 до 10 000 м ²	от 3 000 до 6 000 м ²
Корректировка	%		-36%	0%	-10%
Скорректированная цена	руб. / м ²		1 406	1 475	3 803
Состояние	-	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		1 406	1 475	3 803
Рельеф	-	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		1 406	1 475	3 803
Наличие инженерных коммуникаций	-	все по границе	все по границе	все по границе	Электроснабжение
Корректировка	%		0%	0%	-16%
Скорректированная цена	руб. / м ²		1 406	1 475	3 195
Удельный вес корректировок, %	%		47,10%	11,10%	37,10%
1/п	-		2,12	9,01	2,70
Сумма 1/п	-		13,83	13,83	13,83
Весовой коэффициент	доли ед.		0,153290	0,651482	0,195228
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м ²	1 800			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	16 882 200			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления):

16 82 200 (Шестнадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи двести) руб.

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

Конституция РФ;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

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

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611

Научная литература:

Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», г. Москва, «Финансы и статистика», 2011 г.

Прочие источники информации указаны по тексту отчета об оценке.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, предоставленные Заказчиком:

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____ Всего разделов: ____ Всего листов: ____
20.10.2021 № 99/2021/425335549	
Кадастровый номер:	50:08:0010302:204
Номер кадастрового квартала:	50:08:0010302
Дата присвоения кадастрового номера:	26.09.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Истринский район, гор./пос. Истра, г. Истра, в восточной части
Площадь:	12851 +/- 40 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	69299660.05
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:08:0010302:27
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____ Всего разделов: ____ Всего листов: ____
20.10.2021 № 99/2021/425335549	
Кадастровый номер:	50:08:0010302:204
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для комплексного развития в целях жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Коржнев Александр Валерьевич №69-11-342
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
20.10.2021 № 99/2021/425335549			
Кадастровый номер:		50:08:0010302:204	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.

Раздел 2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	
		Всего разделов: _____	
		Всего листов: _____	
20.10.2021 № 99/2021/425335549			
Кадастровый номер:		50:08:0010302:204	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Майнбэст-Групп", ИНН: 7703641508	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/008-50/008/001/2016-4043/2 от 20.07.2016	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	28.04.2020
		номер государственной регистрации:	50:08:0010302:204-50/001/2020-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации' №287911903/7753, 8811/20/77053-ИП от 22.04.2020
	3.1.2.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	09.02.2021
		номер государственной регистрации:	50:08:0010302:204-50/111/2021-7
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №143629089/7739, 84687/20/77039-ИП от 08.02.2021, МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	--. Принято заявление: Регистрация права собственности (перехода права) 15.11.2019 12:01, запись №50/011/008/2019-31185.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации	данные отсутствуют	
	сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Раздел 3

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов : ____	Всего листов : ____
20.10.2021 № 99/2021/425335549			
Кадастровый номер:		50:08:0010302:204	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Раздел 3.2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____	Всего разделов : ____	Всего листов : ____
20.10.2021 № 99/2021/425335549			
Кадастровый номер:		50:08:0010302:204	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486881.09	1338093.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	486858.71	1338142.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	486805.47	1338136.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	486798.25	1338119.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	486788.36	1338113.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	486758.97	1338110.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	486694.26	1338117.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	486685.32	1338105.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	486687.2	1338084.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	486715.34	1338022.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	486717.01	1338019.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов:
21.10.2021	№ 99/2021/425551807			
Кадастровый номер:		50:08:0010302:245		
Номер кадастрового квартала:		50:08:0010302		
Дата присвоения кадастрового номера:		26.09.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Московская область, Истринский муниципальный р-он, гор./пос. Истра, г.Истра, в восточной части		
Площадь:		9379 +/- 30 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		52566387.51		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:08:0010302:26		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:				

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов:
21.10.2021	№ 99/2021/425551807			
Кадастровый номер:		50:08:0010302:245		
Категория земель:		Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:		для комплексного освоения в целях жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:		Коржнев Александр Валерьевич №69-11-342		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют		

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
21.10.2021 № 99/2021/425551807			
Кадастровый номер:		50:08:0010302:245	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.

Раздел 2

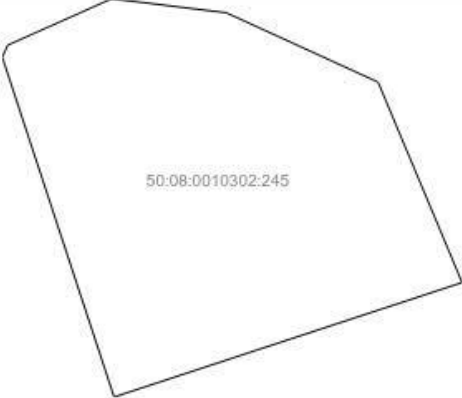
Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
21.10.2021 № 99/2021/425551807		Всего разделов: ____
Кадастровый номер:		50:08:0010302:245
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Майнбэст-Групп", ИНН: 7703641508
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/008-50/008/001/2016-3673/2 от 01.07.2016
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	28.04.2020
	номер государственной регистрации:	50:08:0010302:245-50/001/2020-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации' №287911903/7753, 8811/20/77053-ИП от 22.04.2020
	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	09.02.2021
	номер государственной регистрации:	50:08:0010302:245-50/111/2021-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №143629089/7739, 84687/20/77039-ИП от 08.02.2021, МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация права собственности (перехода права) 15.11.2019 12:01, запись №50/011/008/2019-31184. --.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации	данные отсутствуют
11.	сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Раздел 3

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов : ____	Всего листов : ____
21.10.2021 № 99/2021/425551807			
Кадастровый номер:		50:08:0010302:245	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Раздел 3.2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов : ____	Всего листов : ____
21.10.2021 № 99/2021/425551807			
Кадастровый номер:		50:08:0010302:245	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	487076.7	1337368.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	487080.12	1337370.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	487093.22	1337399.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	487089.27	1337431.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	487069.71	1337474.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	487041.72	1337486.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	487013.22	1337498.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	486980.96	1337400.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют

13.2. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

ПРОДАЖА (земельные участки)

Аналог №1

https://istra.cian.ru/sale/commercial/250386220/

Коммерческая земля, 5,63 сот.
 Московская область, Истра городской округ, Никулино деревня. На карте
 Волоколамское шоссе, 46 км от МКАД
 Новорижское шоссе, 55 км от МКАД

В избранное

6 фото

5.63 сот. Участок поселений
 Площадь Категория

Продается участок у дороги между д. Никулино и пос. Северный, Истринский район. Участок 5,63 сотки, размеры примерно 57 на 10 метров. Оживленная трасса, большой поток автомобилей. Рядом торговый комплекс (Магнит и прочие магазины, устанавливают торговые павильоны). В целом участок можно использовать под установку павильонов и прочего придорожного бизнеса. Документы готовы к продаже.

1 450 000 Р
 257 549 Р за сот.

Рейтор.ру
 ИРБО
 ✓ Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2013 года
 Еще 38 объектов

+7 983 666-46-52
 +7 966 128-14-06

ОМС и сообщения в неосуществленных сделках не будут. Земле в объявлении показан арендный номер. Пожалуйста, свяжитесь, что вы ищите объявление на ЦИАН.И. Оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Продажа офисов класса «А» от 132 926 р. м2 с НДС
 БК «Прошмол» Площадь от 109 м2 до 1085 м2. 3 мин. от метро. Доляность до 15%. Москва МАО
 +7 (495) 153-34-47

ООО «Пром-Буд» Компания, основанная до 15% имеет исключительное специальное право, основанное на внутреннем делении коммерческого и административного департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Транзакция ограничена, действительна до 31.12.2021. Подробности на www.a101.ru

Перейти на сайт

Новый бизнес-центр Репета
 Офисная площадь от 4,8 млн Р в составе готового комплекса. Площадь от 59,0 м2. Собственная инфраструктура, доступ 24/7.

https://istra.cian.ru/sale/commercial/250386220/

Аналог №2

www.domofond.ru

Земли поселений, 90 соток на продажу — Волоколамское шоссе : Domofond.ru

15 000 000 Р
 В ипотеку за 129 319 Р/б.мес.
 Выбрать ипотеку по программе

Земли поселений, 90 соток
 Московская область, Истра, микрорайон Восточный, улица имени Героя Советского Союза Голованова, 14, Истра, Московская область
 Истра 2.1 км

Компания "Милана Недвижимость"

МИЛАНА НЕДВИЖИМОСТЬ
 Размещает объявления: 11 лет 2 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 328
 Открыть другие объекты в аренду: 45
 Всего за 3 месяца: 373

+79877721601

Пожалуйста, свяжитесь, что вы ищите это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79877721601

Земли поселений, 90 соток

Компания «Милана» предлагает Вам приобрести объект, расположенный по адресу: Московская обл., Истринский р-н, г. Истра, в восточной части.
 • Земельный участок, кадастровый номер 50:08:0010302:205, земли населенных пунктов для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадь - 9 544 кв. м, вид права - собственность.
 Более подробную информацию можно получить по телефону.
 Указанная стоимость не является офертой и может измениться!

ЗОРГЕ №9 АПАРТАМЕНТЫ БИЗНЕС-КЛАССА
 Новогодние скидки до 7%
 СДАЧА 2022
 м. Платформа

https://www.domofond.ru/uchastkzemli-na-prodazhu-istra-4353975692

Аналог №3

https://istra.cian.ru/sale/commercial/197326831/

Коммерческая земля, 30 сот.

Московская область, Истра городской округ, Андреевское деревня. На карте

Волоколамское шоссе, 3 км от МКАД Новорижское шоссе, 25 км от МКАД

В избранное



11 фото

30.0 сот. Участок поселений

Площадь Категория

Участок площадью 30,2 соток расположен в Истринском районе, с/п Ермолинское, д. Андреевское. Форма и конфигурация земельного участка правильная, прямоугольная. Рядом с автодорогой МКАД. Дулино-Андреевское-Истра (К участку прилагается: ТУ на съезд, утвержденный проект на съезд. Помогает с проведением проекта (АГО, РС). Коммуникации: электричество (150 кВт). Участок имеет транспортную доступность с г. Истра (автобус 28-30) 2 км до центра города Истра. 8,5 км до Ветровки (А-107) 25 км до Новорижского ш. (М-9). Рядом жилая застройка на 400 к/д. Интересное место - для тех кто хочет иметь свой бизнес (аренда, торговля). Очень перспективное (рабочее) одним словом. В связи с утвержденным проектом Северного обхода (г. Истра, Андреевское, Палевашина) поток будет обеспечен постоянный. Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения объектов розничной торговли (торговые центры, магазины) кадастровый номер: 50:08:0040247:13

Остались вопросы по объявлению? Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить телефону

Условия сделки			
Цена	15 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	5 000 Р за кв. м	Тип сделки	Свободная продажа

15 000 000 Р

500 000 в кв. сот.

ID 16337513

Еще 5 объектов

+7 965 109-05-57

+7 964 772-97-11

ОКН и сообщения в неосвоенных поселениях будут введены в эксплуатацию. В объявлении показан виртуальный номер. Пожалуйста, свяжитесь, что вы хотите объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита.

Написать сообщение

Старт продаж помещений! Продажа коммерческих помещений в ЖК "Истра Сити Деловый". Планировка от 4,5 сотки и малый бизнес домов. ...

+7 (495) 021-58-94

Застройщик ООО "Специализированный застройщик "ИСТРА". Проектная декларация на сайте застройщика.

Перейти на сайт

Новый бизнес-центр Реплика. Основные помещения от 4,5 сотки в составе жилого комплекса. Площадь от 20,6 кв. м. Собственная инфраструктура, доступ 24/7.

+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр "Реплика". Застройщик АО "Специализированный застройщик". Проектная декларация на сайте застройщика.

Перейти на сайт

Продажа офисов класса "В" от 122 926 кв. м с НДС. В/п "Реплика". Площадь от 109 кв. м до 1005 кв. м, от метро. Дистанция до 15%. Москва МАО.

+7 (495) 153-34-47

ООО "Велес-Град". Компания с капиталом до 150 млн имеет лицензию на оказание услуг по управлению многоквартирными домами. ООО "Велес-Град". Не является публичной офертой. Подписано: 08.12.2018. Сайт: www.vgs.ru

Перейти на сайт

← ↻ 🔒 pkk.rosreestr.ru

Публичная кадастровая карта

Участки 50:08:0040247:13

Земельный участок 50:08:0040247:13

Московская область, р-н Истринский, с/п Ермолинское, д. Андреевское

магазины

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0040247:13
Кадастровый квартал:	50:08:0040247
Адрес:	Московская область, р-н Истринский, с/п Ермолинское, д. Андреевское
Площадь уточненная:	3 029 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	магазины
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	6 047 883,14 руб.
дата определения:	28.12.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	25.06.2019



https://istra.cian.ru/sale/commercial/197326831/

13.3. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Документы оценщика

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1979277620

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

Дата оформления полиса «02» июля 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «МИТРА ГРУПП» 129128, г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15, кв. 18А ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139 Р/с: 40702810738000069116 в банке ПАО «Сбербанк» г. Москва; БИК:044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.07.2021 г. по 24 часа 00 минут 06.07.2022 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее 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 04.07.2020 г.
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:	50.000.000 (Пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	20.100 (Двадцать тысяч сто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1979277620 от 02.07.2021 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Код

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

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П. (должность, подпись)

По Доверенности № РД-18136/20 от 01.12.2020 г.

Международная общественная организация «Ассоциация строительных высших учебных заведений»
Учебно-методическое объединение Российской Федерации по образованию в области строительства

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
АА-1 № 002291

М И С И

Тихенко

Екатерина Викторовна
(фамилия, имя, отчество)

в период с 23 октября 2015 г. по 30 июня 2016 г.

освоил(а) программу профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Итоговая аттестационная комиссия решением от
«30» июня 2016 г. удостоверяет право на ведение нового
вида профессиональной деятельности в области

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель итоговой аттестационной комиссии / К. Ю. Кулаков /
Руководитель образовательной организации / А. В. Федосына /

Город Москва

Дата выдачи 30 июня 2016 г.

Регистрационный номер Д-0394/16

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Действителен при предъявлении диплома о среднем профессиональном образовании или диплома о высшем образовании и о квалификации

ООО «Эникс-Метро» 2015, 4-й, стр. М-42588

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029870-1 « 24 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Тамбулатовой Екатерине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » сентября 20 21 г. № 219

Директор

 А.С. Бункин

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

АО «ФРЦ» - Москва, 0011 г., бл. 12-14-022



**ДОГОВОР/ПОЛИС №2100SB4004253
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Тамбулатова Екатерина Викторовна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2021 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2021 г. по «27» сентября 2022 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от «19» мая 2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк, Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел: (495) 727-44-44 От имени Страховщика: М. П.  А. Н. Мочалова Место выдачи: Москва	Тамбулатова Екатерина Викторовна ИНН: 692301847020 Дата рождения: 25.02.1995 Место рождения: ГОРОД ЗУБЦОВ ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ Паспорт: 4520 843718 07.08.2020 ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ код подразделения 770-055  Е. В. Тамбулатова

Дата выдачи «27» сентября 2021 г.



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Тамбулатова Екатерина Викторовна

паспорт: серия 4520 № 843718, выдан 07.08.2020 г.

ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ

Код подразделения: 770-055

включен в реестр СРО «СФСО»:

30.12.2016, регистрационный № 367

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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «27» января 2021 г.



М.А. Скотов

000374

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Тамбулатов
(фамилия)
Константин Анатольевич
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

« 7 » сентября 1993 г.
(дата рождения) (пол, отчество (при наличии)) (гражданство)

Волгоградская область, гор. Камышин
(место рождения)

и **Тихенко**
(фамилия)
Екатерина Викторовна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

« 25 » февраля 1995 г.
(дата рождения) (пол, отчество (при наличии)) (гражданство)

Тверская область, гор. Зубцов
(место рождения)

заключили брак **8 июля 2020 г.**
(число, месяц, год)

о чем **2020** года **июля** месяца **8** числа

составлена запись акта о заключении брака № **120209500004900306001**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Тамбулатов**

жене **Тамбулатова**

Место государственной регистрации **95000049 Реутовский отдел ЗАГС Главного управления ЗАГС Московской области**
(код и наименование органа, который осуществляет государственную регистрацию актов гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства **95000049 Реутовский отдел ЗАГС Главного управления ЗАГС Московской области**
(код и наименование органа, который выдает свидетельства о государственной регистрации актов гражданского состояния)

Дата выдачи **8 июля 2020 г.**

МП **И.В. Солдатова**
Руководитель (уполномоченный работник)

V-ИК № 532443

Госзад. ИИ70, Москва, 2019, «8»