



МитраГрупп

MITRAGRUP.RU
тел: 8 (495) 151-86-76

ООО «Митра Групп»; юр. адрес/факт. адрес: 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, эт. 6, оф. 9;
ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139; КПП: 772501001; банк: ПАО «Сбербанк России»;
р/с: 40702810738000069116; к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

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



ОТЧЕТ №171022-4

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:

Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания гаража, общей площадью 49,00 м², кадастровый номер 50:22:0020204:180, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Люберецкий р-н, рп. Октябрьский, ул. Ленина, ПГСК Дорожник, стр. 42/1, гаражный бокс 64

Договор на оказание услуг: №171022-4 от 17.10.2022 г.

Заказчик: Конкурсный управляющий ООО «АВИСТА» Новиков Павел Васильевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 17.05.2021 г. (дата оглашения резолютивной части) по делу №А41-71861/20

Дата составления отчёта: 19.10.2022 г.

*Оценка проведена по
состоянию на: 17.10.2022 г.*

Москва, 2022 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 ПП. ОКТЯБРЬСКИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	13
7.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
7.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	15
7.5.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):.....	15
7.6.	ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):.....	16
7.7.	ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):.....	16
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ...	17
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.....	17
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	28
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.....	31
8.4.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	33
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	34
9.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	34
9.2.	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	34
9.3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
9.4.	АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ.....	35
9.5.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	35
9.6.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	36
9.7.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	36
9.8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	36
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	38
10.1.	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	38
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:22:0020204:180.....	41
11.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	46
12.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	47
13.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	48
13.1.	ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
13.2.	ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.....	55
13.3.	ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	58

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №171022-4 от 17.10.2022 г., оценщик ООО «Митра Групп» произвел определение рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 17.10.2022 г.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611.

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Люберецкий р-н, рп. Октябрьский, ул. Ленина, ПГСК Дорожник, стр. 42/1, гаражный бокс 64 на дату оценки, с учетом округления составляет:

Таблица 1

Объект оценки	Общая площадь, м ²	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, кадастровый номер 50:22:0020204:180	49,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Люберецкий р-н, рп. Октябрьский, ул. Ленина, ПГСК Дорожник, стр. 42/1, гаражный бокс 64	174 832
ИТОГО			174 832 (Сто семьдесят четыре тысячи восемьсот тридцать два)

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

Оценщик

Тамбулатова Е.В.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»

Дорогинин В.Е.



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 №171022-4 от 17.10.2022 года, заключенный между Заказчиком – Конкурсным управляющим ООО «АВИСТА» - Новиков Павел Васильевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 17.05.2021 г. (дата оглашения резолютивной части) по делу №А41-71861/20 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
Площадь, м ²	49,00 м ²
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения и обслуживания гаража
Кадастровый (или условный) номер	50:22:0020204:180
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Люберецкий р-н, рп. Октябрьский, ул. Ленина, ПГСК Дорожник, стр. 42/1, гаражный бокс 64
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права, субъект права	Право собственности - ООО «АВИСТА»
Существующие обременения или ограничения	Запрещение регистрации: № 50:22:0020204:180-50/050/2019-6; № 50:22:0020204:180-50/050/2019-3; № 50:22:0020204:180-50/023/2020-8; № 50:22:0020204:180-50/023/2020-7; № 50:22:0020204:180-50/050/2019-5; № 50:22:0020204:180-50/050/2019-4
Дата оценки	17.10.2022 г.
Дата осмотра объекта оценки	Согласно заданию на оценку, осмотр объекта оценки не был произведен. Количественные и качественные характеристики объекта оценки предоставлены Заказчиком. Осмотр оценщиком не проводится по следующим причинам: - исходя из содержания задания на оценку и договора на проведение оценки; - полноты и достоверности информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки; Полученная информация принимается с допущениями об ее достоверности. Ограничения, связанные с непроведением осмотра, отсутствуют.
Дата составления отчета	17.10.2022 г.
Период проведения оценки	17.10.2022 г. - 17.10.2022 г.
Улучшения	
На дату оценки на земельном участке строения и коммуникации отсутствуют (по данным Заказчика). Фактически земельный участок имеет покрытие из тротуарной плитки и используется в качестве прохода.	
Описание имущественных прав на объект оценки	
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Право собственности - ООО «АВИСТА»
Существующие обременения или ограничения	Запрещение регистрации: № 50:22:0020204:180-50/050/2019-6; № 50:22:0020204:180-50/050/2019-3; № 50:22:0020204:180-50/023/2020-8; № 50:22:0020204:180-50/023/2020-7; № 50:22:0020204:180-50/050/2019-5; № 50:22:0020204:180-50/050/2019-4
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	Объект оценки	Общая площадь, м ²	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
	Земельный участок, кадастровый номер 50:22:0020204:180	49,00 м ²	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Люберецкий р-н, рп Октябрьский, ул. Ленина, ПГСК Дорожник, стр. 42/1, гаражный бокс 64	174 832
	ИТОГО			174 832 (Сто семьдесят четыре тысячи восемьсот тридцать два)

¹ 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)

Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчета)		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки:			
Объект оценки	Общая площадь, м²	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, кадастровый номер 50:22:0020204:180	49,00 м²	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Московская обл , Люберецкий р-н, рп Октябрьский, ул Ленина, ПГСК Дорожник, стр 42/1, гаражный бокс 64	174 832
ИТОГО			174 832 (Сто семьдесят четыре тысячи восемьсот тридцать два)

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 объекта 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	Объект оценки	Общая площадь, м ²	Местоположение
	Земельный участок, кадастровый номер 50:22:0020204:180	49,00 м ²	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Люберецкий р-н, рп Октябрьский, ул. Ленина, ПГСК Дорожник, стр. 42/1, гаражный бокс 64
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объекты недвижимости:		
	Земельный участок, кадастровый номер 50:22:0020204:180	49,00 м ²	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Люберецкий р-н, рп Октябрьский, ул. Ленина, ПГСК Дорожник, стр. 42/1, гаражный бокс 64
	Текущее использование – на дату оценки на участке объекты капитального строительства складских помещений 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: - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.10.2022 г. №КУВИ-001/2022-181218326.		
Курс доллара на 17.10.2022 г., руб.	63,0558 руб./ 1 Долл. США		
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 «АВИСТА»		
Существующие обременения или ограничения права	Запрещение регистрации: № 50:22:0020204:180-50/050/2019-6; № 50:22:0020204:180-50/050/2019-3; № 50:22:0020204:180-50/023/2020-8; № 50:22:0020204:180-50/023/2020-7; № 50:22:0020204:180-50/050/2019-5; № 50:22:0020204:180-50/050/2019-4		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости		
Предполагаемое использование результатов оценки	Для проведения мероприятий в деле 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	17.10.2022 г.		
Дата осмотра	Согласно заданию на оценку, осмотр объекта оценки не был произведен. Количественные и качественные характеристики объекта оценки предоставлены Заказчиком. Осмотр оценщиком не проводится по следующим причинам: - исходя из содержания задания на оценку и договора на проведение оценки; - полноты и достоверности информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки; Полученная информация принимается с допущениями об ее достоверности. Ограничения, связанные с непроведением осмотра, отсутствуют.		
Дата составления Отчета	17.10.2022 г.		
Срок проведения оценки	17.10.2022 г. - 17.10.2022 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 «АВИСТА» Новиков Павел Васильевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 17.05.2021 г. (дата оглашения резолютивной части) по делу №А41-71861/20
Реквизиты	Юр. адрес: 143131, Московская обл., г. Руза, рп. Тучково, ул. Восточная, д. 19; ОГРН 1025007585679 от 09 августа 2002 г.; ИНН 5075015652; КПП 507501001.

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 №2200SB40R6959 от 27.09.2022 г. выдан САО «ВСК». Страховая сумма 300 000 руб., со сроком действия с 28 сентября 2022 г. по 27 сентября 2023 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 №922/2208881479 от 04.07.2022 г. в СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма 50 000 000 руб. Срок действия полиса с 07.07.2022 г. по 06.07.2023 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 объекта 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

Оцениваемая Земельный участок расположена по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Люберецкий р-н, рп. Октябрьский, ул. Ленина, ПГСК Дорожник, стр. 42/1, гаражный бокс 64. На рисунках ниже представлена карта месторасположения объекта оценки:

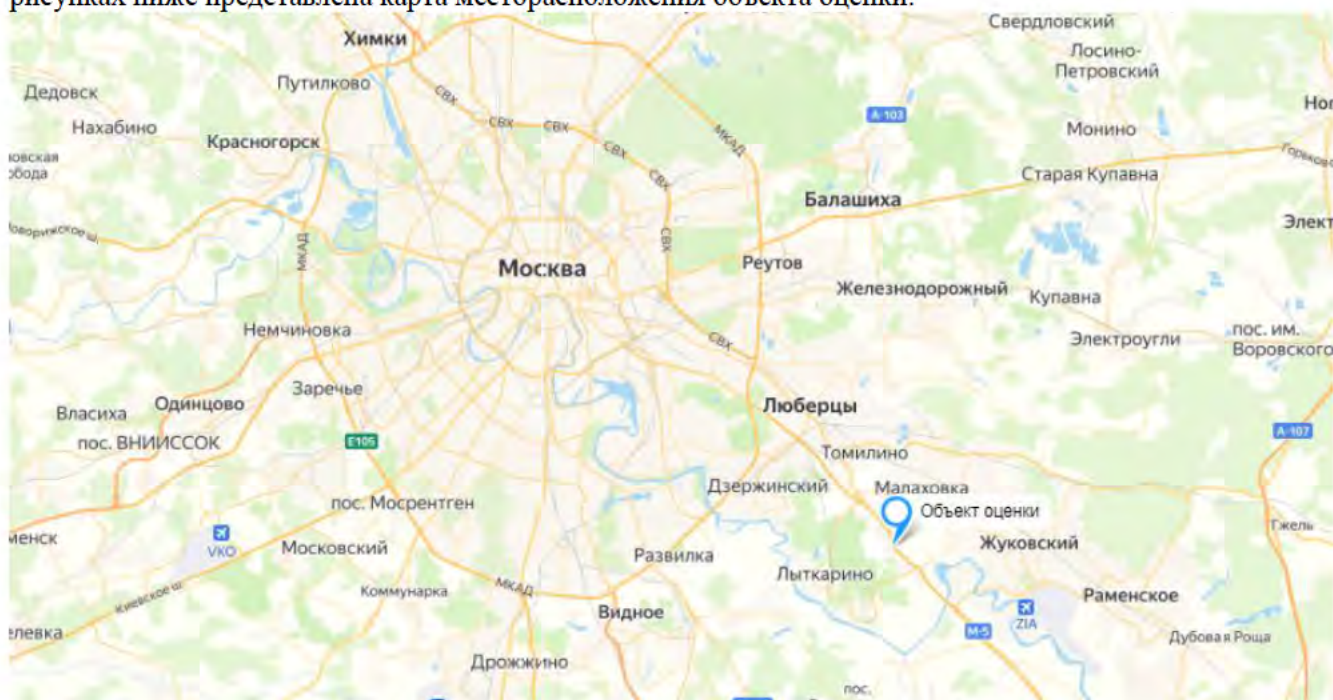


Рисунок 1 Местоположение объекта оценки на карте Московской области²

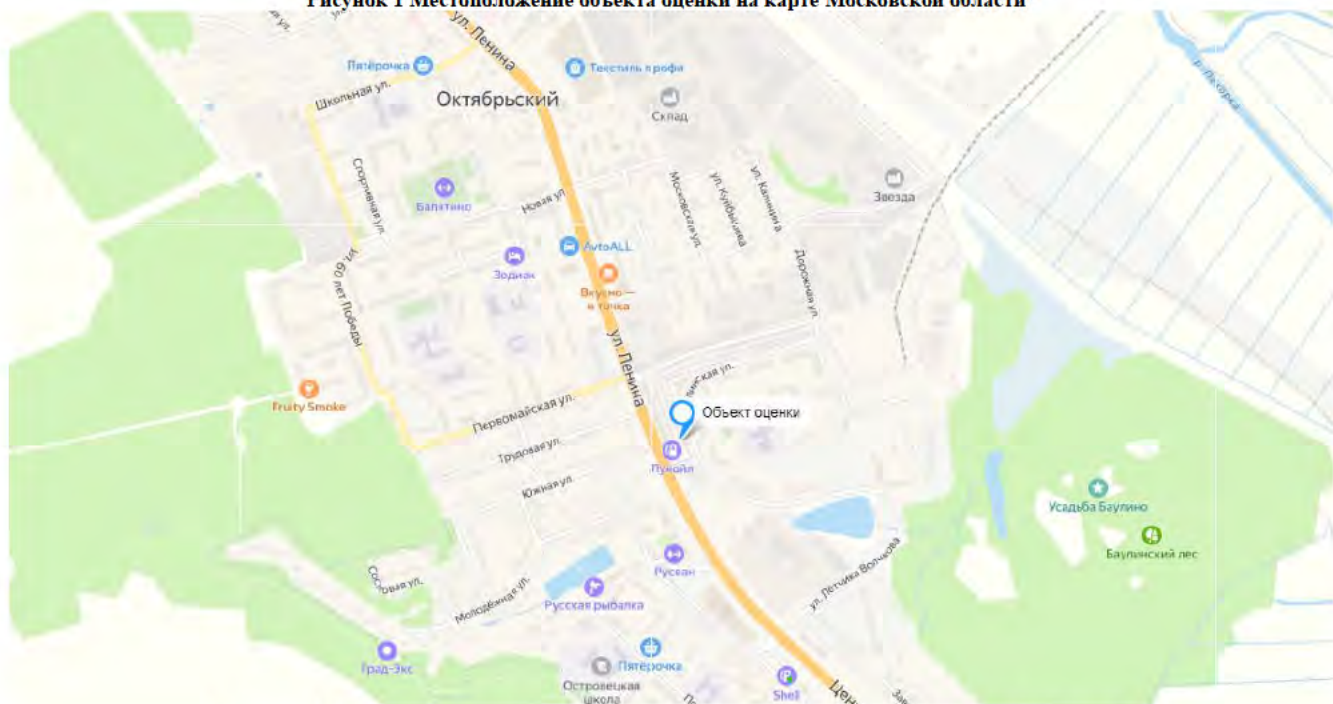
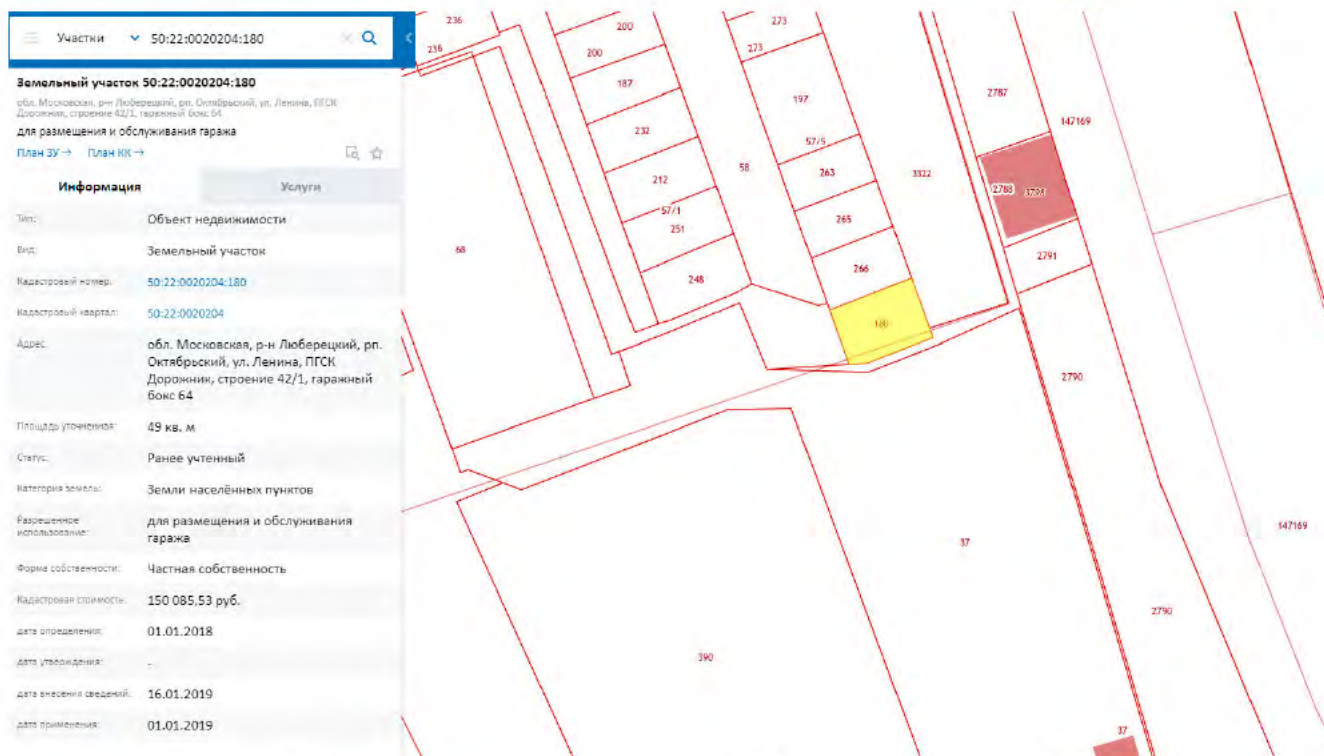
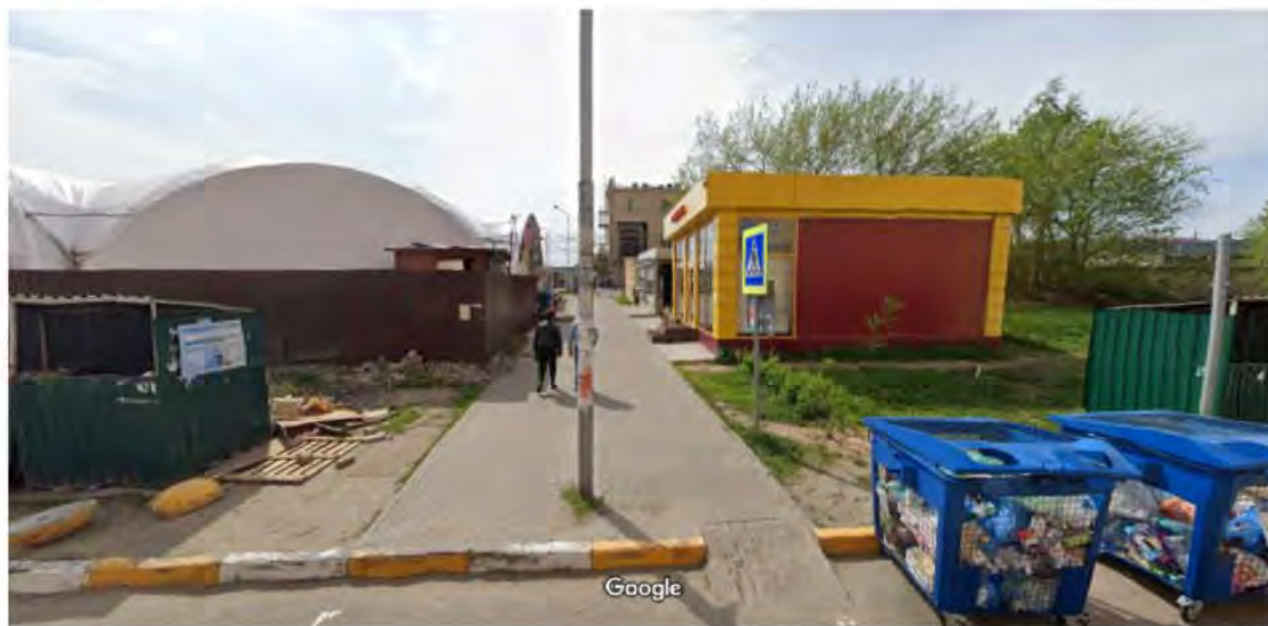


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки на карте рп. Октябрьский Московской области³

² <http://maps.yandex.ru>

³ <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3 Местоположение объекта оценки на Публичной кадастровой карте⁴
 Баулинская ул.


Дата съемки: май 2021 © 2022 Google

Московская обл.

Google

Просмотр улиц - май 2021

Рисунок 4 Общий вид земельного участка по данным сервиса Google – просмотр улиц

⁴ <http://pkk.rosreestr.ru>



Рисунок 5 Общий вид земельного участка по данным сервиса Yandex – просмотр улиц и фотографии

7.2. Описание рп. Октябрьский Московской области⁵

Октябрьский — посёлок городского типа в Люберецком районе Московской области России. Расположен в 7 км к юго-востоку от Люберец на федеральной автотрассе М5 «Урал». К Октябрьскому подведено ответвление железнодорожного пути Рязанского направления МЖД (от станции Быково), пассажирского сообщения нет. Население — 24 704 чел. (2021).

История

Первое упоминание о посёлке относится к XVI веку как «Балятино».

В 1722 году по указу Петра I для нужд палашного завода недалеко от современного посёлка была возведена большая плотина, образовавшая обширное озеро. В годы царствования императрицы Анны Иоанновны завод был переоборудован в суконную фабрику, которая выпускала для армии походные палатки. В 1758 году фабрика была отдана купцу Кишкину, а в 1811 году её владельцами были братья

⁵[https://ru.wikipedia.org/wiki/ Октябрьский_\(городской_округ_Люберцы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Октябрьский_(городской_округ_Люберцы))

Александр и Константин Иконниковы; в это время здесь работали 82 мастеровых. В 1815 году на аукционной продаже суконная фабрика была приобретена московским купцом Василием Григорьевичем Назаровым, а в 1832 году хозяевами фабрики стали купцы Соколовы. В конце XIX века фабрика была куплена «Товариществом Горкинской мануфактуры», основанным отцом известного советского химика П. П. Шорыгина — Полиевктом Тихоновичем Шорыгиным. В августе 1897 года в одном километре от старого здания, около селения Баятино, Шорыгины начали строительство бумагопрядильной и ткацкой фабрики, закончив её в конце 1898 года. К 1912 году были пущены новые цеха с английскими автоматическими станками, увеличен штат рабочих до 2400 человек, большинство из которых проживало в поселении в фабричных квартирах.

В Советское время фабрика им. Октябрьской революции была лидирующим предприятием отрасли. В годы Великой Отечественной войны она выпускала маскировочную сетку и специальную ткань для фронта. Фабрика была настолько важной для развития посёлка во все времена, что это даже нашло отражение в современном гербе. Ныне — фабрика и торговый комплекс «ТекстильПрофи».

В послевоенные годы появились: СУС-5, обслуживающее специальную связь на территории всего СССР; МСУ-9, строительное предприятие, специализирующееся на мостах для автострад.

Статус посёлка городского типа — с 1928 года.

Городское поселение Октябрьский

В ходе реализации Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (№ 131-ФЗ от 6 октября 2003 года, вступил в силу 1 января 2006 года) в Московской области были созданы муниципальные образования. В 2005 году был принят закон Московской области «О статусе и границах Люберецкого муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований». Было в частности образовано муниципальное образование «городское поселение Октябрьский», в состав которого вошёл 1 населённый пункт — посёлок городского типа Октябрьский

Географические данные

Площадь городского поселения — 410 га.

Муниципальное образование находится в юго-восточной части Люберецкого муниципального района, и граничит:

с Раменским районом (на севере, востоке и юго-востоке),

с городским поселением Люберцы (на юго-западе),

с городским поселением Томилино (на западе).

Органы власти

Администрация городского поселения — исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления.

Совет депутатов — выборный представительный орган местного самоуправления. В его состав входят 15 человек. 9 человек избираются по единому избирательному округу, а 6 депутатов избираются по одномандатным избирательным округам.

Глава городского поселения (является председателем Совета депутатов) избирается депутатами Совета депутатов из своего числа на первом заседании.

Руководитель администрации — Храмцов Владимир Борисович.

Председатель совета депутатов (глава городского поселения) — Байдуков Юрий Владимирович.

8 января 2017 года поселение упразднено вместе с преобразованием Люберецкого муниципального района в городской округ.

Экономика

Здания бывшей текстильной фабрики используются под складские помещения ЗАО «Октекс», Торговый центр «Текстиль профи», до 2015 года действовала крупная мебельная фабрика ЗАО «Форема-кухни».

Кладбище

Муниципальное поселковое кладбище расположено на въезде в посёлок со стороны Москвы по левой стороне Новорязанского шоссе. Основано в 1938 году.

Достопримечательности

Баулинский лес

Церковь Троицы Живоначальной в Октябрьском

Описание объекта оценки⁶

Оцениваемый объект расположен по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл.,

Люберецкий р-н, рп. Октябрьский, ул. Ленина, ПГСК Дорожник, стр. 42/1, гаражный бокс 64. Ближайшее окружение объекта составляет жилая застройка. Транспортная доступность средняя. Земельный участок располагается в рп. Октябрьский. Остановка общественного транспорта расположена на удаленности 6 минут пешком – «Октябрьский».

7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки⁷

Таблица 7.1

Общая информация, идентифицирующая земельные участки	
Объект оценки	Земельный участок
Площадь, м ²	49,00 м ²
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения и обслуживания гаража
Кадастровые (или условные) номера	50:22:0020204:180
Балансовая стоимость, руб.	Данные о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Люберецкий р-н, рп. Октябрьский, ул. Ленина, ПГСК Дорожник, стр. 42/1, гаражный бокс 64
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Благоустройство территории	Благоустроена
Качество подъезда	Хорошее
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют (по данным Заказчика на участке отсутствуют строения)
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права, субъект права	Право собственности - ООО «АВИСТА»
Существующие обременения или ограничения права	Запрещение регистрации: № 50:22:0020204:180-50/050/2019-6; № 50:22:0020204:180-50/050/2019-3; № 50:22:0020204:180-50/023/2020-8; № 50:22:0020204:180-50/023/2020-7; № 50:22:0020204:180-50/050/2019-5; № 50:22:0020204:180-50/050/2019-4.
Окружающая застройка	Жилая застройка
Износ и устаревание	Земельный участок не подвержен износу и устареванию
План-схема земельного участка 	
Информация о текущем использовании объекта оценки	
На дату оценки на земельном участке отсутствуют строения и коммуникации. Фактически участок имеет покрытие в виде тротуарной плитки и используется в качестве прохода для пешеходов.	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
-	

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):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.10.2022 г. №КУВИ-001/2022-181218326.

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

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года;
2. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);

⁷ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

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-2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.
5. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», 2022 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

Социально-экономическое положение России по состоянию на январь-август 2022 года⁸

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2022 года.

Объем ВВП России за II квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34663,6 млрд рублей.

Индекс его физического объема относительно II квартала 2021 г. составил 95,9%. Индексдефлятор ВВП за II квартал 2022 г. по отношению к ценам II квартала 2021 г. составил 117,0%.

Объем ВВП России за I полугодие 2022 г. составил в текущих ценах 69292,8 млрд рублей.

Индекс его физического объема относительно I полугодия 2021 г. составил 99,6%. Индексдефлятор ВВП за I полугодие 2022 г. по отношению к ценам I полугодия 2021 г. составил 120,0%

Динамика производства ВВП¹⁾
в % к значению условного среднего квартала 2016 года
(1/4 номинального значения ВВП за 2016 год)



1) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "JDEMETRA+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Рисунок 6

Индекс промышленного производства в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-августе 2022 г. - 100,9%.

Индекс промышленного производства
в % к среднемесячному значению 2019 года



⁸ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>

Рисунок 7

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-августе 2022 г. - 102,4%.



Рисунок 8

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,2%, в январе-августе 2022 г. - 100,0%.



Рисунок 9

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в январе-августе 2022 г. - 100,2%.

Оборот розничной торговли в августе 2022 г. составил 3640,5 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 27653,1 млрд рублей, или 95,1%.

В августе 2022 г. оборот розничной торговли на 95,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,8% (в августе 2021 г. - 95,4% и 4,6% соответственно).



Рисунок 10

В августе 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,7%, непродовольственных товаров - 51,3% (в августе 2021 г. - 45,4% и 54,6% соответственно).



Рисунок 11

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2022 г. составил 1173,7 млрд рублей, или 107,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 7065,8 млрд рублей, или 105,1%.

**Динамика объема работ, выполненных
по виду деятельности "Строительство"¹⁾
в % к среднемесячному значению 2019 года**



*1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra +".
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.*

Рисунок 12

По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 августа 2022 г., индекс предпринимательской уверенности в строительстве в III квартале 2022 г. составил (-12%).

Положительное значение индекса предпринимательской уверенности в III квартале 2022 г. отмечалось в Чеченской Республике, Иркутской и Нижегородской областях, Еврейской автономной области и Ямало-Ненецком автономном округе. Самое низкое значение индекса предпринимательской уверенности зафиксировано в Кабардино-Балкарской Республике (-52%). Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: "высокая стоимость материалов, конструкций, изделий" (54%), "высокий уровень налогов" (31%), "недостаток квалифицированных рабочих" (23%), "недостаток финансирования" (19%), "конкуренция со стороны других строительных фирм" (18%), "недостаток заказов на работы" (17%), "погодные условия" и "неплатежеспособность заказчиков" (по 15%).

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 г. (с уточнениями на 1 сентября 2022 г.), выделены ассигнования в размере 960,8 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 863,8 млрд рублей, на строительство 1202 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 281 объекту было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 272 объектов, намеченных к вводу в 2022 г., введено в эксплуатацию 20 объектов, из них 11 - на полную мощность, 9 объектов - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 53,7 млрд рублей. На 1 сентября 2022 г. полностью профинансировано 518 объектов. На 271 объекте (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%. Жилищное строительство. В августе 2022 г. возведено 730 многоквартирных домов. Населением построено 39,7 тыс. жилых домов. Всего построено 106,5 тыс. новых квартир. В январе-августе 2022 г. возведено 6,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 301,9 тыс. жилых домов. Всего построено 805,1 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 43,7 млн кв. метров, или 62,7% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2022 года.

Краткие итоги социально-экономического развития г. Москвы на 1 августа 2022 года⁹

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года составила 12635466 человек. Миграционное снижение в январе-июне 2022 года - 21 531 человек. (Справочно: январь-июнь 2021 года миграционный прирост - 10 172 человека)

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за май-июль 2022 г. составила 7262,1 тыс. человек, в их числе 7101,0 тыс. человек или 97,8% были заняты в экономике и 161,1 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно

⁹ <https://mtuf.ru/upload/iblock/161/161f78ee82c28b180d594c905537f709.pdf>

его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу июля 2022 г. составила 51688 человек, из них 32674 человека имели статус безработного, из них 20291 человек получали пособие по безработице. На конец июля 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

В июле 2022 г. признано безработными 4927 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1541 человека или в 1,3 раза). Численность трудоустроенных безработных в июле 2022 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 234 человека и составила 2928 человек. Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-июле 2022 г. по сравнению с январем-июлем 2021 г. составил 106,1%, с июнем 2022г. – 99,6%. В июле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,6%, в том числе на продовольственные товары – 98,4%, непродовольственные товары – 99,5%, услуги – 100,8%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в июле 2022 г. составила 7341,82 рубля в расчете на месяц и уменьшилась по сравнению с июнем 2022 г. на 4,6%. Величина прожиточного минимума, установленная с 1 июня 2022 г. постановлением Правительства Москвы от 31 мая 2022 г. № 936-ПП, составила в расчете на душу населения – 20 585 рублей, для трудоспособного населения – 23 508 рублей, для пенсионеров – 15 410 рублей, для детей – 17 791 рубль. В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2022- 2024 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 июня 2022 г. – 23 508 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за июнь 2022 г., по оперативным данным составила 123688,2 рубля и увеличилась по сравнению с июнем 2021 г. на 11,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2022 г. составила 96,9 % к уровню июня 2021 г. На 1 августа 2022 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 955155 единиц. По состоянию на 1 июля 2022 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 3866,8 млрд. рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 3000,6 млрд. рублей прибыли).

На 1 июля 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 66261,5 млрд. рублей, из неё просроченная – 1421,0 млрд. рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 июля 2021 г. – 2,6 %, на 1 июня 2022 года – 2,0%). Кредиторская задолженность на 1 июля 2022 г. составила 31598,5 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1300,7 млрд. рублей или 4,1% (на 1 июля 2021 г. – 5,6%, на 1 июня 2022 г. – 3,9 %). Дебиторская задолженность на 1 июля 2022 г. составила 30038,2 млрд. рублей, из неё просроченная – 1094,9 млрд. рублей или 3,6% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 июля 2021 г. – 4,1%, на 1 июня 2022 г. – 3,9%). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2022 г. составила 29,2 млн. рублей. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 августа 2022 г. составляет 9733 тыс. рублей.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов¹⁰

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.

¹⁰ https://www.economy.gov.ru/material/file/d7f5f5dea44bda4c30d42aac04cc1fca/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2022-2024.pdf

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 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 понижательные 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 полугодью 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 полугодью 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.

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 поддерживать 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 8.1 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

	2020	2021	2022	2023	2024
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
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.

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

Краткие итоги социально-экономического развития Московской области на январь-август 2022 года¹¹

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

в % к соответствующему уровню предыдущего года

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь-август 2020 года	январь-август 2021 года	январь-август 2022 года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	108,4	124,6	101,5
СПРАВОЧНО: ПО ОБРАБАТЫВАЮЩИМ ПРОИЗВОДСТВАМ	110,8	126,0	101,9
СТРОИТЕЛЬСТВО	93,9	97,0	130,1
ИНВЕСТИЦИИ (январь-июнь)	82,2	113,0	109,3
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	98,9	115,0	87,8
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	79,3	124,1	105,0
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА (январь-июль)	101,4	109,7	110,9
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	55 464	60 980,9	67 907,9
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ РАБОЧЕЙ СИЛЫ (в возрасте 15 лет и старше) (в среднем за июль-август)	3,9	3,3	3,2

Рисунок 13

¹¹ <https://mef.mosreg.ru/download/document/11328821>

**ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ**
в январе-августе 2022 года



Рисунок 14

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

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект представляет собой:

- Земельный участок из категории земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания гаража. Данный объект относится к рынку земельных участков под индустриальную застройку (фактически на земельном участке расположен гараж).

Классификация земельных участков:¹²

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1

Рисунок 15

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

Обзор рынка земельных участков Московской области¹³

Регион Московская область ▼	Тип недвижимости Участки ▼	Период 1 год ▼	Зависимость Нет ▼
Стоимость в валюте ☒ рубли ☐ доллары ☐ евро			
			Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Московская область. Земельные участки, земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 06.10.2022)
Земельные участки, земля (сотка)	339 456 руб.	+ 15 721 руб. За сотку	350 000 ... 45 500 000 руб. за объект

Рисунок 16

Рынок земельных участков в г. Москва, достаточно развит. Для анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков индустриального назначения были подобраны следующие объекты-аналоги:

¹³ <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>

Таблица 8.2 Предложения о продаже земельных участков

Дата	Источник	Адрес	Категория земель	Разрешенное использование	Удаленность от МКАД, км	Площадь, м ²	Цена продажи объекта, руб.	Цена продажи объекта, руб./м ²
13.10.2022	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/253121794/	Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня	Земли населенных пунктов	Под жилую и нежилую застройку	15	1 400	14 500 000	10 357
20.09.2022	https://www.avito.ru/ostrovtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_2156209265	Московская область, Раменский г.о., д. Островцы	Земли населенных пунктов	Склады, стоянка/ремонт автотранспорта, придорожный сервис, торговые центры, рынки, магазины, общественное питание, сфера услуг, гостиницы/хостелы, поликлиники/ветеринария, спортивные сооружения, банки, образование и прочее	16	6 000	30 000 000	5 000
30.09.2022	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/272718830/	Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня, 30137 квартал	Земли населенных пунктов	склады	16	3 600	21 000 000	5 833
19.09.2022	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/241029481/	Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня	Земли населенных пунктов	под строительство торгового центра, АЗС и др.	18	17 700	78 000 000	4 407
12.10.2022	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/279092753/	Московская область, Раменский район, сельское поселение Островецкое, д. Островцы, улица Новая, дом 6	Земли населенных пунктов	Под жилую и нежилую застройку	15	2 657	11 500 000	4 328
10.10.2022	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/272707313/	Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня, Центральная ул., 176	Земли населенных пунктов	Склады, стоянка/ремонт автотранспорта, придорожный сервис, торговые центры, рынки, магазины, общественное питание, сфера услуг, гостиницы/хостелы, поликлиники/ветеринария, спортивные сооружения, банки, образование и прочее.	16	5 000	21 000 000	4 200

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

Среднее значение	5 688 руб./м ²
Мин. значение	4 200 руб./м ²
Макс. значение	10 357 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 земельного участка, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков Московской области.

Дата продажи / предложения

К ценообразующим фактором 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 сентябре-октябре 2022 года, максимально близко к дате оценки, в связи, с чем анализ по данному фактору не проводится.

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость продажи/аренды объекта. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, административный район расположения объектов оценки, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Объекты аналоги расположены по одному направлению и на сопоставимой удаленности от МКАД. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Состав передаваемых прав

Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки». Научный руководитель: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2022 г., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.3

Таблица 12. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог		
		Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
Объект оценки	под индустриальную застройку	1,00	1,17	1,33
	Собственность	0,86	1,00	1,14
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,87	1,00

Асфальтирование участка/покрытие

Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки». Научный руководитель: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2022 г., выдержка из которого приведена ниже:



Таблица 8.4

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,88	0,86	0,89

Площадь земельного участка

Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки». Научный руководитель: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2022 г., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.5

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
	900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	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-2022. Земельные участки». Научный руководитель: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2022 г., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.6

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 62

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

Назначение

Оценщиком на рынке продажи были подобраны объекты-аналоги с сопоставимой категорией земель и сопоставимым видом разрешенного использования. Анализ по данному фактору не проводится.

Расположение относительно красной линии

Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки». Научный руководитель: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2022 г., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.7

Таблица 105. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,78	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,26	1,12	1,39
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,13	1,04	1,21
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,87	0,67	1,07
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,12	1,04	1,20
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,29

8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

По результатам анализа рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены продажи в данном сегменте:

- Площадь;
- Состав передаваемых прав;
- Асфальтирование участка/наличие покрытия;
- Расположение относительно красной линии;
- Обеспеченность инженерными коммуникациями.

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 сопоставимым 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. Оцениваемый земельный участок имеет разрешенное использование: для размещения и обслуживания гаража, юридически допустимо использовать его только по прямому назначению.

Физическая возможность. Техническое состояние участка позволяет осуществлять его нормальную эксплуатацию в течение достаточно длительного периода времени. Физически возможно использовать объект под коммерческие цели (размещение гаража и иные).

Финансовая осуществимость. Оцениваемый земельный участок может использоваться под эксплуатацию гаража.

Максимальная эффективность. Максимально эффективным вариантом использования оцениваемого участка является использование в качестве участка под эксплуатацию гаража.

Вывод. Оценка земельного участка производится исходя из его текущего использования – в качестве земельного участка под эксплуатацию гаража.

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:

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

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 объекта 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:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) \times P_{\text{пр}} = (V_{\text{ед}} \times P_{\text{пр}}) \times K_{\text{ед}}$$

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;

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

$K_{\text{ед}}$ – количество единиц сравнения;

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

$P_{\text{пр}}$ – 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:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + (P_{\text{од}} \times K_{\text{ед}}) = (V_{\text{ед}} + P_{\text{од}}) \times K_{\text{ед}}$$

где:

$P_{\text{од}}$ – 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:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + P_{\text{ад}}$$

где:

$P_{\text{ад}}$ – 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 8.4 настоящего Отчета показал, что количество предложений по продаже земельных участков 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 8.1 раздела 8.4 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, кадастровый номер 50:22:0020204:180

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://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/241029481/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/279092753/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/272707313/
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Люберецкий р-н, рп. Октябрьский, ул. Ленина, ППСК Дорожник, стр. 42/1, гаражный бокс 64	Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня	Московская область, Раменский район, сельское поселение Островецкое, д. Островцы, улица Новая, дом 6	Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня, Центральная ул., 176
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения и обслуживания гаража	под строительство торгового центра, АЗС и др.	Под жилую и нежилую застройку	Склады, стоянка/ремонт автотранспорта, придорожный сервис, торговые центры, рынки,



Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
				магазины, общественное питание, сфера услуг, гостиницы/хостелы, поликлиники/ветеринария, спортивные сооружения, банки, образование и прочее.
Удаленность от МКАД, км	15,7	18	15	16
Цена предложения, руб.	определяется	78 000 000	11 500 000	21 000 000
Площадь земельного участка, м ²	49,00	17 700	2 657	5 000
Стоимость 1 м ² , руб.	определяется	4 407	4 328	4 200
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	17.10.2022	19.09.2022	12.10.2022	10.10.2022
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Состояние	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	Все коммуникации проходят по границе	Все коммуникации заведены на участок	Электроснабжение	Все коммуникации проходят по границе

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. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги одинакового (максимально близкого) назначения с оцениваемым объектом (Земли населенных пунктов) – корректировка не вводилась.

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. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты предлагаются к продаже в сентябре-октябре 2022 года - корректировка не вводится.

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. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №30», 2022 г. под ред. Яскевича Е. Е.:

Таблица 10.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	4-6 (5)	5-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)

Таким образом, поправка на торг для всех объектов-аналогов составит **-10,5%**.

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

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость продажи/аренды объекта. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, административный район расположения объектов оценки, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Объекты аналоги расположены по одному направлению и на сопоставимой удаленности от МКАД. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Площадь. Площадь объекта оценки, как и площадь аналогов №2 и №3, находится в диапазоне до 50 соток. Введение корректировки не требуется.

Для аналога №1, площадь которого находится в диапазоне от 100 до 200 соток – вводится корректировка в размере **+(плюс) 71%**. (См. анализ рынка – раздел 8.3 Отчета).

Состояние. Состояние оцениваемого объекта, как и состояние подобранных аналогов №№1-3 – без строений. Введение корректировки 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.

Линия расположения. Оцениваемый земельный участок, как и объект аналог №2, расположен внутри квартала. Аналоги №1 и №3 расположены вблизи первой линии.

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.3. Отчета), для аналогов №1 и №3 вводится корректировка в размере **- (минус) 18%**.

Асфальтирование участка/наличие покрытия

Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки». Научный руководитель: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2022 г., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 10.3

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,88	0,86	0,89

У оцениваемого земельного участка присутствует покрытие в виде тротуарной плитки:



Рисунок 17

Таким образом, Оценщик принял решение использовать корректировку на наличие покрытия для аналогов №№1-3 в размере **+(плюс) 14%**.

Наличие коммуникаций¹⁴. У оцениваемого земельного участка, как и у объекта аналога №3 коммуникации проходят по границе участков. У аналога №1 все коммуникации заведены на участок, к аналогу №2 подведено электроснабжение.

¹⁴ Оценщик рассчитывал корректировку только для централизованных коммуникаций, для подключения которых необходимы значительные финансовые инвестиции.

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.3. Отчета), для аналога №1 вводится корректировка в размере – (минус) 41%, для аналога №2 вводится корректировка в размере – (минус) 16%.

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:

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

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 земельном участке с кадастровым номером 50:22:0020204:180 приведен в таблице ниже:

Таблица 10.4

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	-		https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/241029481/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/279092753/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/272707313/
Местоположение	-	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Люберецкий р-н, рп. Октябрьский, ул. Ленина, ПГСК Дорожник, стр. 42/1, гаражный бокс 64	Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня	Московская область, Раменский район, сельское поселение Островецкое, д. Островцы, улица Новая, дом 6	Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня, Центральная ул., 176
Категория земель	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	-	Для размещения и обслуживания гаража	под строительство торгового центра, АЗС и др.	Под жилую и нежилую застройку	Склады, стоянка/ремонт автотранспорта, придорожный сервис, торговые центры, рынки, магазины, общественное питание, сфера услуг, гостиницы/хостелы, поликлиники/ветеринария, спортивные сооружения, банки, образование и прочее.
Цена предложения	руб.	определяется	78 000 000	11 500 000	21 000 000
Площадь участка, м ²	м ²	49,00	17 700	2 657	5 000
Цена за 1 м ²	руб. /м ²	определяется	4 407	4 328	4 200
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /м ²		4 407	4 328	4 200
Условия финансирования	-	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /м ²		4 407	4 328	4 200

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата продажи/предложения	-	17.10.2022	19.09.2022	12.10.2022	10.10.2022
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /м ²		4 407	4 328	4 200
Факт сделки/предложение	-	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная цена	руб. /м ²		3 944	3 874	3 759
Состав передаваемых прав	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /м ²		3 944	3 874	3 759
Местоположение	-	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Люберецкий р-н, рп. Октябрьский, ул. Ленина, ПГСК Дорожник, стр. 42/1, гаражный бокс 64	Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня	Московская область, Раменский район, сельское поселение Островское, д. Островцы, улица Новая, дом 6	Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня, Центральная ул., 176
Удаленность от МКАД, км	-	15,7	18	15	16
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /м ²		3 944	3 874	3 759
Площадь земельного участка	сотка	0,49	177,00	26,57	50,00
Диапазон площадей, в которые входят объекты	сотка	до 50 сот.	от 100 до 200 сот	до 50 сот.	до 50 сот.
Корректировка	%		71,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /м ²		6 744	3 874	3 759
Состояние	-	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /м ²		6 744	3 874	3 759
Расположение относительно красной линии застройки	-	Внутри квартала	Вблизи первой линии	Внутри квартала	Вблизи первой линии
Корректировка	%		-18%	0%	-18%
Скорректированная цена	руб. /м ²		5 530	3 874	3 082
Наличие/отсутствие покрытия	-	Присутствует покрытие	Покрытие отсутствует	Покрытие отсутствует	Покрытие отсутствует
Корректировка	%		14%	14%	14%
Скорректированная цена	руб. /м ²		6 304	4 416	3 513
Наличие инженерных коммуникаций	-	Все коммуникации проходят по границе	Все коммуникации заведены на участок	Электроснабжение	Все коммуникации проходят по границе
Корректировка	%		-41%	-16%	0%
Скорректированная цена	руб. /м ²		3 719	3 709	3 513
Удельный вес корректировок, %	%		33,5%	12,5%	3,5%
1/n	-		2,99	8,00	28,57
Сумма 1/n	-		39,56	39,56	39,56
Весовой коэффициент	доли ед.		0,075581	0,202224	0,722194
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м ²	3 568			
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:22:0020204:180	руб.	174 832			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:22:0020204:180, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления):

174 832 (Сто семьдесят четыре тысячи восемьсот тридцать два) руб.

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Люберецкий р-н, рп. Октябрьский, ул. Ленина, ПГСК Дорожник, стр. 42/1, гаражный бокс 64 на дату оценки, с учетом округления составляет:

Таблица 11.1

Объект оценки	Общая площадь, м ²	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, кадастровый номер 50:22:0020204:180	49,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Люберецкий р-н, рп. Октябрьский, ул. Ленина, П/СК Дорожник, стр. 42/1, гаражный бокс 64	174 832
ИТОГО			174 832 (Сто семьдесят четыре тысячи восемьсот тридцать два) рублей

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Митра Групп», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной пены.

Оценщик



Тамбулатова Е.В.

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:

Формы федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(далее - ФКП Росреестра)

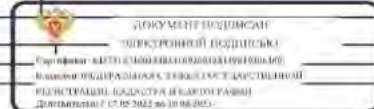
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.10.2022, поступившего на рассмотрение 13.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

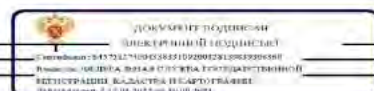
Раздел 1. Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 1 раздела 1	Всего листов: 8
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 13
13.10.2022г. № КУ ВП-001/2022-181218326	
Кадастровый номер:	50:22:0020204:180
Номер кадастрового квартала:	50:22:0020204
Дата присвоения кадастрового номера:	04.04.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50.22.0020204-0180
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Люберецкий, рп. Октябрьский, ул. Ленина, П/С/К Дорожники, строение 42/1, гаражный бокс 64
Площадь:	49
Кадастровая стоимость, руб.	150085.53
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения и обслуживания гаража
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	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, иной зоны:	данные отсутствуют
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего листов: 8
Лист № 2 раздела 1	Всего листов выписки: 13
13.10.2022г. № КУ ВП-001/2022-181218326	
Кадастровый номер:	50:22:0020204:180
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, ограниченной участий, лесничеством:	данные отсутствуют
Сведения о разрешениях, полученных государственным земельным надзором:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты межевания территории:	данные отсутствуют
Удвоенный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством неоплаченного органом государственной власти или органом местного самоуправления, действующим в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, жилого дома с земельным участком, земельного участка для размещения объекта недвижимости или иного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) предоставлении на него 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, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границу земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) 50:22:0020204-57
Получатель выписки:	Полковник Павел Павлович



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
13.10.2022г. № КУ ВП-001/2022-181218326			
Кадастровый номер:		50:22:0020204:180	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "АВНЕСТА", ИНН: 5075015652, ОГРН: 1025007585679
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 50-50/022-50/022/012/2015-2570/2 11.11.2015 18:35:02
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		08.05.2020 15:04:20
	номер государственной регистрации:		50-22:0020204:180-50/023/2020-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя № 14566/20/50034-ИП, № 166698094/5034, выдан 07.05.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности		 Документ подписан электронной подписью Стороженко СВЕТЛАНЫ АЛЕКСАНДРОВНЫ Полномочия: ЗАДАЧА ЗАДАЧА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
13.10.2022г. № КУ ВП-001/2022-181218326			
Кадастровый номер:		50:22:0020204:180	
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	24.04.2020 14:23:42	
	номер государственной регистрации:	50:22:0020204:180-50/023/2020-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя и/п 6154/20/50036-ИП, № 162323815/5036, выдан 23.04.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	15.10.2019 14:34:29	
	номер государственной регистрации:	50:22:0020204:180-50/050/2019-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 145031029/5036, выдан 10.12.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

		Земельный участок			
		вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 5		Всего разделов: 8	
				Всего листов выписки: 13	
13.10.2022г. № КУВИ-001/2022-181218326					
Кадастровый номер:				50:22:00204:180	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:			
		введения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.4		вид:	Запрещение регистрации		
		дата государственной регистрации:	25.09.2019 16:00:45		
		номер государственной регистрации:	50:22:00204:180-50:050/2019-5		
		сроки, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
		лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют		
		основания государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 145031648/5036, выдан 10.12.2018		
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:			
		введения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			

[illegible]

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
13.10.2022г. № КУВИ-001/2022-181218326			
Кадастровый номер:		50:22:0020204:180	
4.5	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	25.09.2019 15:45:37	
	номер государственной регистрации:	50:22:0020204:180-50/050/2019-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 144831149/5036, выдан 05.12.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документальной таковой или электронной закладной:		
	ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.6	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	23.09.2019 14:06:29	
	номер государственной регистрации:	50:22:0020204:180-50/050/2019-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 144832069/5036, выдан 05.12.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
электронной подписью
Сторожица 6475127400340020204020

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 13		
13.10.2022г. № КУ/ИИ-001/2022-181218326		
Кадастровый номер: 50:22:0020204:180		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной;	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
5	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
10	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;	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64771279001303100200241040303060 Выходные: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.09.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 3 - Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 13		
13.10.2022г. № КУ/ИИ-001/2022-181218326		
Кадастровый номер: 50:22:0020204:180		
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:80		
Условные обозначения		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457517744400030000000000000000000 Выходные: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.09.2023
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок								
вид объекта недвижимости								
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 13	
13.10.2022г. № КУВИ-001/2022-181218326								
Кадастровый номер:				50:22:0020204:180				
Описание местоположения границ земельного участка								
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	1.1.1	1.1.2	249°55'	6.67	данные отсутствуют	50:22:0020204:57(1)	адрес отсутствует	
2	1.1.2	1.1.3	266°59.2'	1.71	данные отсутствуют	50:22:0020204:57(1)	адрес отсутствует	
3	1.1.3	1.1.4	340°41.7'	5.41	данные отсутствуют	50:22:0020204:57(1)	адрес отсутствует	
4	1.1.4	1.1.5	68°54.2'	8.31	данные отсутствуют	50:22:0020204:266, 50:22:0020204:57(1)	адрес отсутствует	
5	1.1.5	1.1.1	160°37.4'	5.97	данные отсутствуют	50:22:0020204:57(1)	адрес отсутствует	
6	1.1.5	1.1.5			данные отсутствуют	50:22:0020204:3322	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64726123000336030000261001090066 Подписан: ФЕДОРОВ АЛЕКСАНДР ГОРЬВАНОВИЧ РЕГИСТРАЦИЯ: КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 13.05.2022 по: 30.06.2023	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 13				
13.10.2022г. № КУВН-001/2022-181218326				
Кадастровый номер:		50:22:0020204:180		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	451754.05	2218444.56	-	0.1
2	451751.67	2218438.33	-	0.1
3	451751.58	2218436.62	-	0.3
4	451756.69	2218434.83	-	0.3
5	451759.68	2218442.58	-	0.3
6	451754.05	2218444.56	-	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64726123000336030000261001090066 Подписан: ФЕДОРОВ АЛЕКСАНДР ГОРЬВАНОВИЧ РЕГИСТРАЦИЯ: КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 13.05.2022 по: 30.06.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
13.10.2022г. № КУВН-001/2022-181218326			
Кадастровый номер:		50:22:0020204:180	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:22:0020204:180/1	
			
Масштаб 1:70	Условные обозначения		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 4.1 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
13.10.2022г. № КУВН-001/2022-181218326			
Кадастровый номер:		50:22:0020204:180	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:22:0020204:180/1	28	данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	-------------------	--



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2:	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
13.10.2022г. № КУИИ-001/2022-181218326			
Кадастровый номер:		50:22:0020204:180	

Сведения о характерных точках, границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:22:0020204:180/1

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность, определенная координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	451752.14	2218438.16	-	0.3
2	451755.66	2218436.92	-	0.3
3	451755.66	2218436.68	-	0.3
4	451757.16	2218436.05	-	0.3
5	451759.1	2218441.08	-	0.3
6	451753.88	2218442.73	-	0.3
7	451752.14	2218438.16	-	0.3

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

13.2. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

ПРОДАЖА (земельные участки)

Аналог №1

ramenskoye.cian.ru

Продажа коммерческой земли 177 сот. Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня - база ЦИАН, объявление 241029481

19 сен, 20:15 777 просмотров 0 за сегодня

Коммерческая земля, 177 сот.
Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня - Раменский
Новороженское шоссе, 38 км от МКАД

В избранное



177,0 сот. Участок поселений
Площадь Категория

Участок под строительство торгового центра, АЗС и/или другую коммерцию на парадной линии вчерней стороны огибающего Новороженского шоссе. Удобный вход с шоссе, сопровождение и помощь в проектировании, строительстве, заключении кредитов.

78 000 000 ₽
440 676 ₽ за сот.
Следите за изменением цены
УСН

+7 916 572-69-58

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

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

Написать

Вера Ильина
Профи PRO
Документы агента проверены
3.0 1 отзыв
Опыт работы с 2013 года
Еще 37 объектов

Коммерческая недвижимость
Продажа и аренда коммерческой недвижимости. Предоставление услуг. Работы по благоустройству территории.

Коммерческая недвижимость
Продажа и аренда коммерческой недвижимости. Предоставление услуг. Работы по благоустройству территории.

ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/241029481/

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Мощность	450 кВт
Газ	Есть, на участке
Канализация	Есть, на участке
Тип	Центральная
Водоснабжение	Есть, на участке
Тип	Центральное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

78 000 000 ₽
440 676 ₽ за сот.
Следите за изменением цены
УСН

+7 916 572-69-58

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

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

Написать

Вера Ильина
Профи PRO
Документы агента проверены
3.0 1 отзыв
Опыт работы с 2013 года
Еще 37 объектов

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/241029481/>

ramenskoye.cian.ru

Продаю коммерческую землю 26сот. ул. Тураевская. Московская область. Раменский городской округ. Островцы деревня - база ЦИАН, объявление 279092.

[illegible]

←

↺

pkp.roosteer.ru

Участки

50:23:0030144:168

🔍

📍

Земельный участок 50:23:0030144:168

Участок находится примерно в 688 м по направлению на запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира...

под жилую и нежилую застройку

План 3У →

План ИК →

📐

🏠

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

50:23:0030144:168

Кадастровый квартал:

50:23:0030144

Адрес:

Участок находится примерно в 688 м по направлению на запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Островское, д. Островцы, улица Новая, дом 6

Свернуть ↕

Площадь участка:

2 657 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земли:

Земли населённых пунктов

Разрешённое использование:

под жилую и нежилую застройку

Форма собственности:

-

Кадастровая стоимость:

18 652 405,7 руб.

дата определения:

01.01.2018

дата утверждения:

-

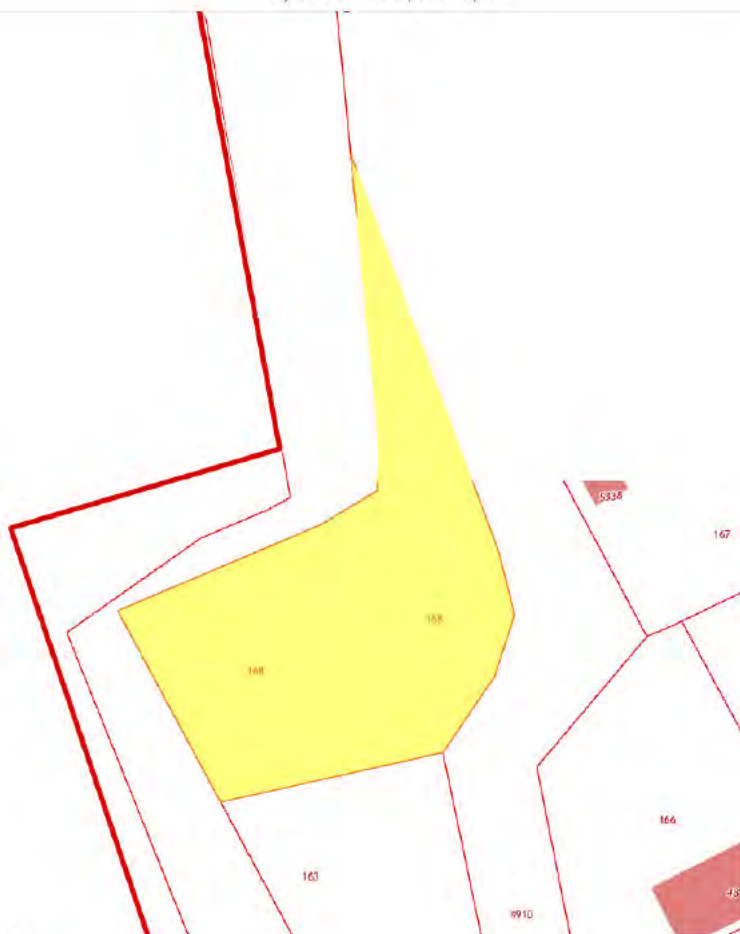
дата внесения сведений:

16.01.2019

дата применения:

01.01.2019

Публичная кадастровая карта



<https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/279092753/>

Аналог №3

ramenskoye.cian.ru Продажа коммерческую землю 50 сот. Центральная ул., 176, Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня и. Котельники - база ЦИАН, объяв...

Находимость в Раменском: Коммерческая: Продажа коммерческого участка в Раменском районе: д. Островцы: Новорязанское шоссе: Котельники: Центральная улица

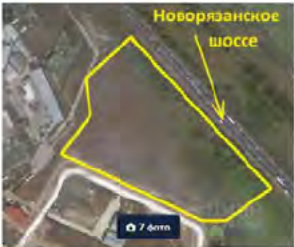
10 окт. 02:05 21,8 просмотров, 0 на продажу

Коммерческая земля, 50 сот.

Московская область Раменский городской округ: Островцы деревня Центральная ул. 176

Котельники: 25 мин. на транспорте Кузьминки: 35 мин. на транспорте Новорязанское шоссе, 10 км от МКАД

7 фото



50,0 сот. Земли промышленности

Продажа земли промышленного назначения на первой линии Новорязанского ш. в 10 км от МКАД. Виды разрешенного использования: Склады, стоянка/ремонт автотранспорта, придорожный сервис, торговые центры, рынки, магазины, общепит/еда, кафе, улоч. гостиницы/котельи, малозначимые/ветеринария, спортивные сооружения, банки, образование и прочее. Удобные выходы на Новорязанское ш. в обе стороны, удобный асфальтированный подъезд, участок граничит с прудом, рядом вся необходимая инфраструктура.

21 000 000 Р

437 001 Р за сот

+7 966 054-48-23

ОКС и сообщения в интересах владельцев баз: Земля

В объявлении прописан конкретный номер

Помогите, скажите, что лучше использовать на ЦИАН: 11 функций

10 201340

110

Еще 12 объектов

Коммерческая недвижимость
Продажа и аренда коммерческой недвижимости. Продажи и аренда от застройщика. Развитие инфраструктуры.
+7 (495) 292-49-04

Помещения от 162 145 руб./м²
Различные ОА. Продажа коммерческого пространства под бизнес-кафе/ресторан.
+7 (495) 292-17-15

Коммерческая недвижимость
Различные и другие коммерческие объекты. Продажи и аренда от застройщика. Развитие инфраструктуры.
+7 (495) 292-49-04

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/272707313/>

13.3. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Документы оценщика

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



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



ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2208881479

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045530) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса: «04» июля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «МИТРА ГРУПП» г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, этаж 6, комн. 9 ИНН: 7716775139
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.07.2022 г. по 24 часа 00 минут 06.07.2023 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 04.07.2022 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	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:	Договор страхования гражданской ответственности № 922/2208881479 от «04» июля 2022 г.
Представитель страховщика: Бобылев Дмитрий Абрамович	
Код: 8236956	

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

Страхователь

М.П. (подпись)

«Митра Групп»

Страховщик

М.П. (подпись)

По Доверителю № РР-Д-041122 от «04» июля 2022 г.

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

М И С И

МГСУ

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

МГСУ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
АА-1 № 002291

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 «Митра», Москва, 2015. Форм. № 4/098

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029870-1 « 24 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

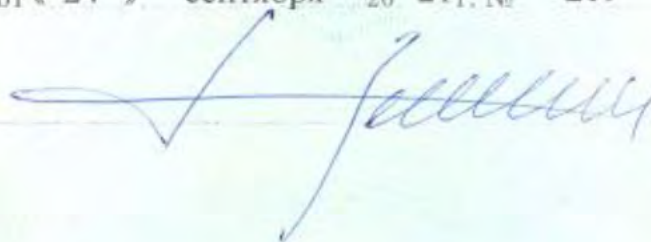
«Оценка недвижимости»

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.

по форме № 001 г. - 04.12.2020



**ДОГОВОР/ПОЛИС №2200SB40R6959
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 16.04.2021 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 2022 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2022 г. по «27» сентября 2023 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 19.05.2016 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 г. Москва К/с 30101810700000000225 БИК 044523225 Тел. (8958) 727-44-44 Оценщик:  Иванова Александр Сергеевич М.П.  Место выдачи: Москва	Тамбулатова Екатерина Викторовна Адрес места жительства (регистрации): 143962, Российская Федерация, Московская область, г. Реутов, ул. Октября, д. 52, кв. 1049 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  Тамбулатова Екатерина Викторовна

Дата выдачи 27.09.2022 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. Скатов

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.

-

(год рождения)

Волгоградская область, гор. Камышин

Тихенко

(фамилия)

Екатерина Викторовна

(имя, отчество (при наличии))

Российская Федерация

(гражданство)

« 25 »

февраля

1995

г.

-

(год рождения)

Тверская область, гор. Зубцов

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

(имя и сокращенное наименование органа, которым выдан документ)

управления ЗАГС Московской области

(полное наименование органа государственной регистрации актов гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства

95000049 Реутовский отдел ЗАГС Главного

(имя и сокращенное наименование органа, которым выдан документ)

управления ЗАГС Московской области

(полное наименование органа государственной регистрации актов гражданского состояния)



8

ИЮЛЯ

2020

г.

Дата выдачи

Руководитель

(уполномоченный работник)

И.В. Солдатова

V-ИК № 532443

Формат: ИГ7Ф. Москва, 2018. «8»