

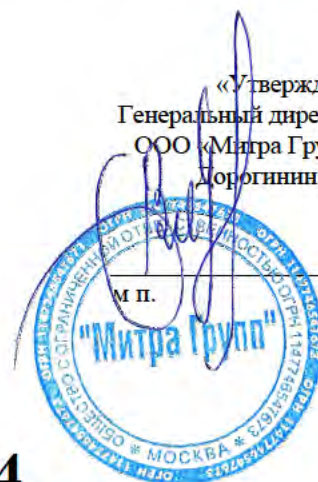


МитраГрупп

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.

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



ОТЧЕТ №210323-4

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:

Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино, кадастровый № 50:21:0150111:998, общей площадью 4 921,0 м²

Договор на оказание услуг: № 210323-4 от 21.03.2023 г.
Конкурсный управляющий ООО «СтройПлюс»
(ИНН 5003051676) Новиков Павел Васильевич,
именуемый в дальнейшем «Заказчик», действующий
на основании Решения Арбитражного суда города
Москвы от 04.04.2019 г. (дата оглашения
резоллютивной части решения - 28.03.2019г.) по делу
№А40-195154/2017
Заказчик:
Дата составления отчёта: 29.03.2023 г.
Дата оценки: 21.03.2023 г.

Москва, 2023 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	5
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	8
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	8
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4.	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
6.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.1	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.2	ОПИСАНИЕ ПОС. МАРЬИНО НАО Г. МОСКВЫ	14
7.3	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.4	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	16
7.5	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):	16
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 ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	18
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	18
8.2	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	20
8.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРЫМ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ. ЕСЛИ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ НЕРАЗВИТ И ДАННЫХ, ПОЗВОЛЯЮЩИХ СОСТАВИТЬ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С СОПОСТАВИМЫМИ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕДОСТАТОЧНО, ДОПУСКАЕТСЯ РАСШИРИТЬ ТЕРРИТОРИЮ ИССЛЕДОВАНИЯ ЗА СЧЕТ ТЕРРИТОРИЙ, СХОЖИХ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ХАРАКТЕРИСТИКАМ С МЕСТОПОЛОЖЕНИЕМ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	23
8.4	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	25
8.5	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	26
8.6	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	27
8.7	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	29
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	30
9.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	30
9.2	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	30
9.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
9.4	ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	31
9.5	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	32
9.6	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	32
9.7	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	34
9.8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	35
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	36
10.1	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	36
10.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ №50:21:0150111:998	37
11.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	44
12.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	45
13.	ПРИЛОЖЕНИЯ	46
13.1.	ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	46
13.2.	ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ (ПРОДАЖА)	61
13.3.	ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	63

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 210323-4 от 21.03.2023 г., оценщик ООО «Митра Групп» произвел определение рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объектов была произведена по состоянию на 21.03.2023 г.

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

Оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности:

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

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (с изменениями согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200);

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»).

Отчёт 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, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объекта оценки, которая, по состоянию на 21.03.2023 г. составляет (с округлением):

Таблица 1

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	50:21:0150111:998	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	4 921,0	57 231 230
Итого					57 231 230

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 №210323-4 от 21.03.2023 г., заключенный между Заказчиком (Конкурсный управляющий ООО «СтройПлюс» (ИНН 5003051676) Новиков Павел Васильевич, именуемый в дальнейшем «Заказчик», действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 04.04.2019 г. (дата оглашения резолютивной части решения - 28.03.2019г.) по делу №А40-195154/2017) и Исполнителем (ООО «Митра Групп»).

1.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1

№	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м ²	Категория земель	Разрешенное использование	Имущественные права	Наличие улучшений	План-схема земельного участка	Обременения (ограничения) права
1	Земельный участок	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	50:21:0150111:998	4 921,0	Земли населенных пунктов	Под многоквартирное жилищное строительство с объектами инфраструктуры	Право собственности - Общество с ограниченной ответственностью «СтройПлюс», ИНН: 5003051676	По данным заказчика, на участке присутствуют: система водоотведения (кадастровый номер 77:17:0150111:4824, протяженность 2210 м.), система водоотведения (кадастровый номер 77:17:0150111:4822, протяженностью 2336 м.), дождевая канализация (кадастровый номер 77:17:0150111:5420, протяженностью 827 м.), система водоснабжения (кадастровый номер 77:17:0150111:4823, протяженностью 4981 м., трубы ПЭ-100 SDR-17 Ду 110.		не зарегистрировано (часть земельного участка - 958 м2 имеет вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-04-16)
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки										
Оцениваемые права							право собственности			
Дата оценки							21.03.2023 г.			
Дата составления отчета							29.03.2023 г.			
Дата осмотра							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.			
Период проведения оценки							21.03.2023 г. - 29.03.2023 г.			

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке						
Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе Отчета)					
Сравнительный подход	№	Объект оценки	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
	1	Земельный участок	50:21:0150111:998	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	4 921,0	57 231 230
	Итого					57 231 230
Доходный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе Отчета)					
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.:						
№	Объект оценки	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.	
1	Земельный участок	50:21:0150111:998	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	4 921,0	57 231 230	
Итого					57 231 230	

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	№ п/п	Объект оценки		Кадастровый номер	Площадь, м ²
	1	Земельный участок		50:21:0150111:998	4 921,0
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, м ²
	1	Земельный участок	50:21:0150111:998	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	4 921,0
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Прочие сведения подробно описаны в разделе 7.4 отчета об оценке				
Основания для проведения оценки	Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объектов оценки: - Выписка из ЕГРН Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 16.09.2022 г. № КУВИ-001/2022-162192221; - Градостроительный план земельного участка №RU77-246000-015356. Договор на оказание услуг по оценке №210323-4 от 21.03.2023 г., заключенный между Заказчиком (Конкурсный управляющий ООО «СтройПлюс» (ИНН 5003051676) Новиков Павел Васильевич, именуемый в дальнейшем «Заказчик», действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 04.04.2019 г. (дата оглашения резолютивной части решения - 28.03.2019г.) по делу №А40-195154/2017) и Исполнителем (ООО «Митра Групп»).				
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	Право собственности.				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Для проведения мероприятий в деле о банкротстве.				
Предполагаемое использование результатов оценки	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	Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями: - Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (последняя редакция); - Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; - Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; - Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; - Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; - Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; - Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (с изменениями согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).				
Дата оценки	21.03.2023 г.				
Дата осмотра	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	29.03.2023 г.				

Срок проведения оценки	21.03.2023 г. - 29.03.2023 г.
Форма Отчета	Письменная
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки. Земельный участок оценивается, как условно свободный от строений, улучшений и коммуникаций.
Предпосылки стоимости	- Предполагается сделка с объектом оценки; - Участниками сделки или пользователи объекта являются неопределенные лица (гипотетические участники); - Характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях (Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.).
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отсутствуют, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации (в т.ч. не противоречащие федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.1

Наименование	Конкурсный управляющий ООО «СтройПлюс» (ИНН 5003051676) Новиков Павел Васильевич, именуемый в дальнейшем «Заказчик», действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 04.04.2019 г. (дата оглашения резолютивной части решения - 28.03.2019г.) по делу №А40-195154/2017
Реквизиты	Юр. адрес: 142762, г. Москва, пос. Филимонковское, д. Марьино, ул. Филимонковская, ОАО "Марьинская Птицефабрика"; ИНН 5003051676; КПП 775101001; ОГРН 1045000919732 от 02.11.2004 г.; Наименование банка: АО «АЛЬФА-БАНК»; р/с: 40702810901300020460; к/с: 30101810200000000593; БИК: 044525593.

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. Срок действия полиса с 28.09.2022 г. по 27.09.2023 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. Доступ для проведения осмотра объекта оценки - не предоставлено. Информация об уточняющих характеристиках данных объекта взята со слов Заказчика.

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 исполнителе, 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.

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 №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);

2) Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

3) Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

4) Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

5) Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

6) Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

7) Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

8) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (с изменениями согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).

9) Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»):

- 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 «СФСО» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО I, п. 8).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ФСО I, п. 7).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (ФСО I, п. 14).

Рыночная стоимость объекта оценки \В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона.\ (ФСО II раздел III) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (ФСО II)

Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Затратный подход – Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

Доходный подход – Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Сравнительный подход – Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Наиболее эффективное использование – Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

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

7.1 Описание местоположения объекта оценки

На рисунке ниже представлена карта месторасположения объекта оценки:

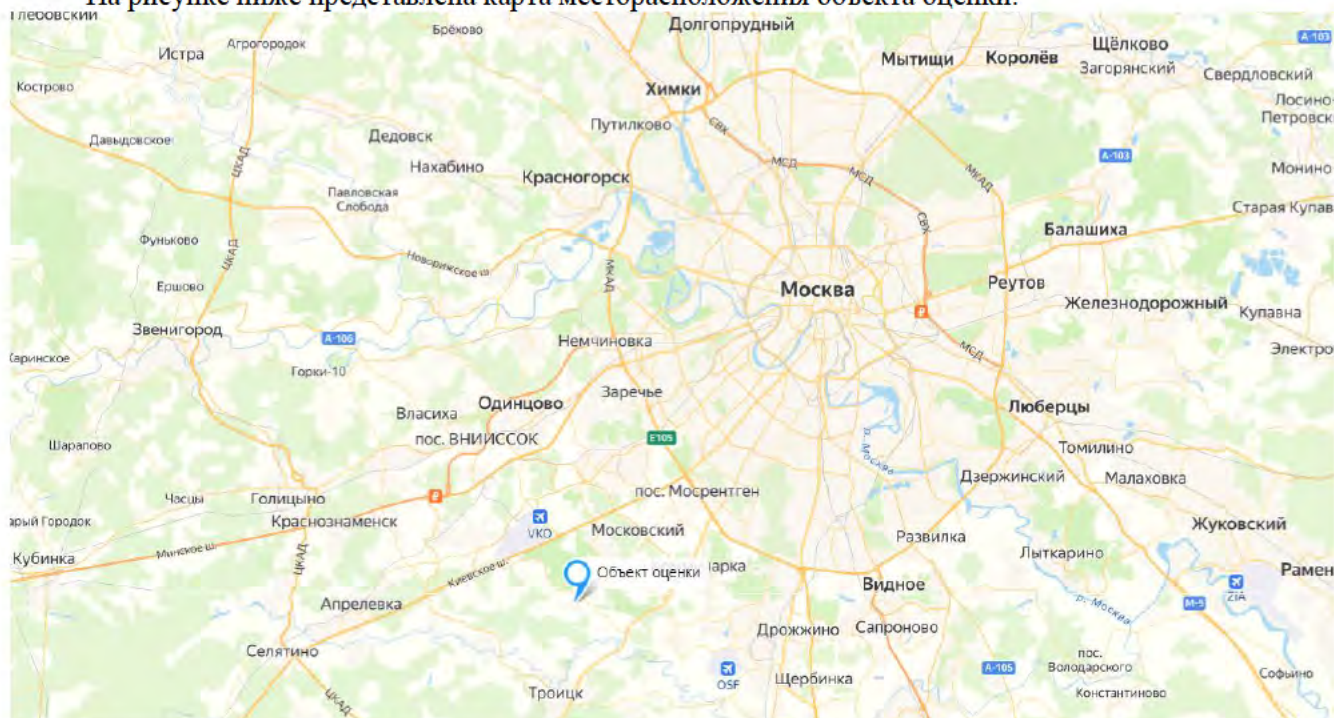


Рисунок 1 Местоположение объекта оценки на карте пос. Марьино НАО г. Москвы

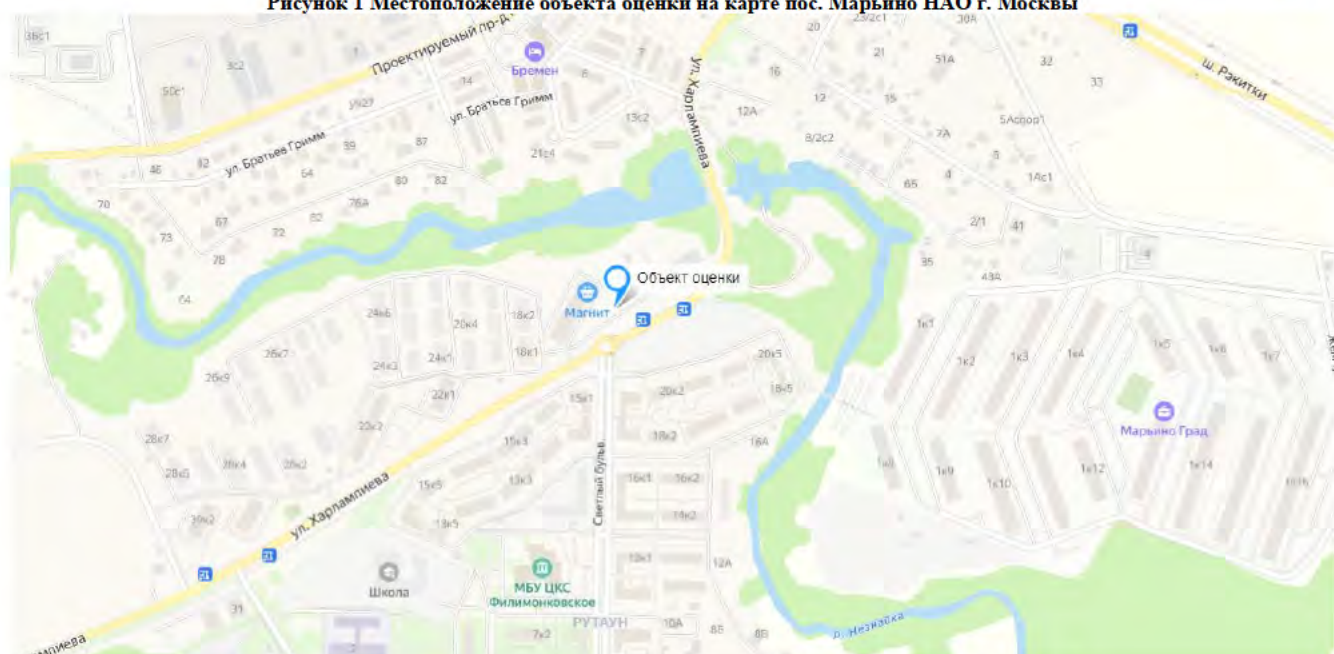


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки на карте пос. Марьино НАО г. Москвы



Рисунок 3 Местоположение ЗУ с кадастровым номером 50:21:0150111:998 на Публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

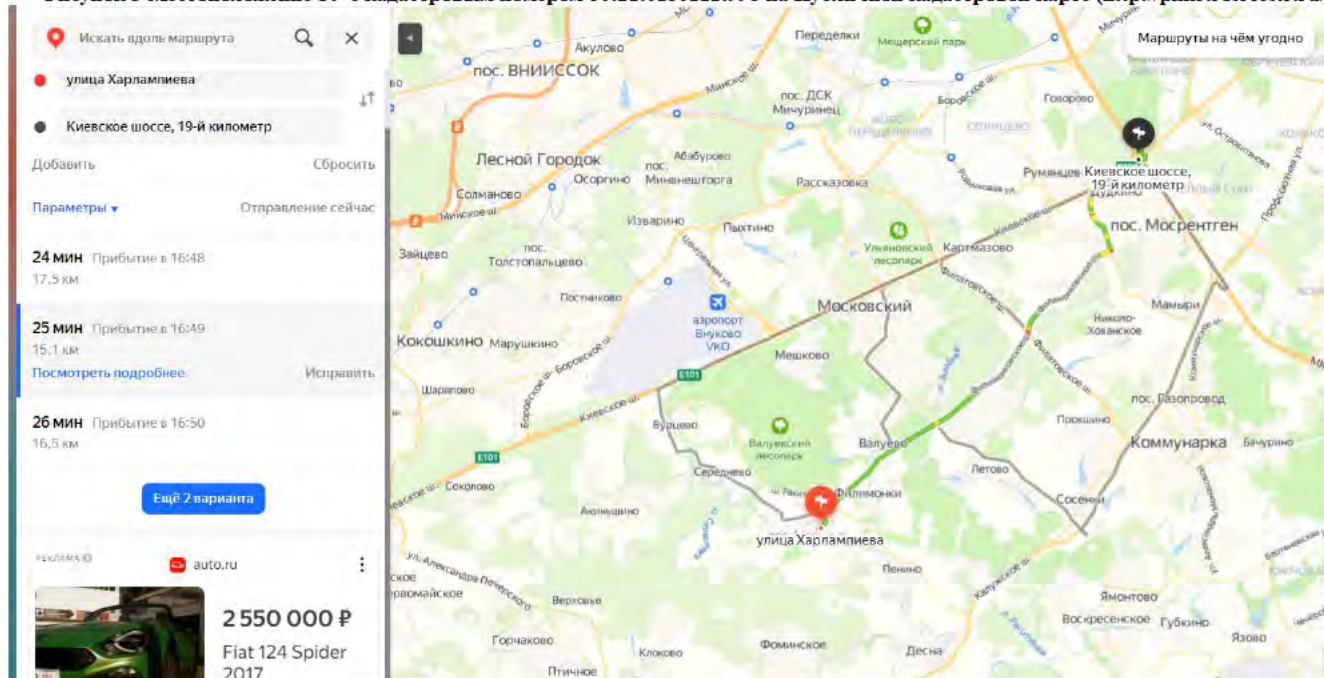


Рисунок 4 Удаленность от МКАД ЗУ с кадастровым номером 50:21:0150111:998

7.2 Описание пос. Марьино НАО г. Москвы¹

Марьино — посёлок в Новомосковском административном округе Москвы (до 1 июля 2012 года был в составе Ленинского района Московской области). Входит в состав поселения Филимонковское.

Устройство поселка

Существовал проект, предусматривающий строительство жилого микрорайона в пос. Марьино, в котором помимо жилых домов возведут школы, детские сады. Срок реализации 2009—2016 годы.

Промышленность

Марьинская птицефабрика, градообразующее предприятие. Закрыта в 2012 году. Преобразована в «Новомосковский технопарк».

Транспорт

Автобус № 420 до метро Саларьево.

Автобус № 1039 до города Видное. Проходит в километре от посёлка через Старое Марьино.

Маршрутное такси № 894 метро Ясенево — Московский.

С 1 августа 2013 года для улучшения транспортного обслуживания пассажиров Новой Москвы организован новый маршрут автобуса № 879 от 1-го мкр-на Московского до совхоза «Воскресенское».

¹[https://ru.wikipedia.org/wiki/Марьино_\(посёлок,_Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Марьино_(посёлок,_Москва))

7.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 7.1

№	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м ²	Категория земель	Разрешенное использование	Имущественные права	Наличие улучшений	План-схема земельного участка	Обременения (ограничения) права
1	Земельный участок	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	50:21:0150111:998	4 921,0	Земли населенных пунктов	Под многоквартирное жилищное строительство с объектами инфраструктуры	Право собственности – Общество с ограниченной ответственностью «СтройПлюс», ИНН: 5003051676	По данным заказчика, на участке присутствуют: система водоотведения (кадастровый номер 77:17:0150111:4824, протяженность 2210 м.), система водоотведения (кадастровый номер 77:17:0150111:4822, протяженностью 2336 м.), дождевая канализация (кадастровый номер 77:17:0150111:5420, протяженностью 827 м.), система водоснабжения (кадастровый номер 77:17:0150111:4823, протяженностью 4981 м., трубы ПЭ-100 SDR-17 Ду 110.		не зарегистрировано (часть земельного участка - 958 м2 имеет вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-04-16)
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки										
Оцениваемые права							право собственности			
Дата оценки							21.03.2023 г.			
Дата составления отчета							29.03.2023 г.			
Период проведения оценки							21.03.2023 г. - 29.03.2023 г.			

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

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком).

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Выписка из ЕГРН Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 16.09.2022 г. № КУВИ-001/2022-162192221;
- Градостроительный план земельного участка №RU77-246000-015356.

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);
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (с изменениями согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).

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. МЕТОДИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ АВТОМОТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ С УЧЕТОМ ЕСТЕСТВЕННОГО ИЗНОСА И ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ НА МОМЕНТ ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ (РД-37.009.015-98) с приложениями №№1-6;
4. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденными Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г.;
5. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
6. «Справочник рыночных данных для оценки и консалтинга СРД №31» под ред. Яскевича Е.Е. (НЦПО, Москва, 2022 г.).
7. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2022 г.).

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

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. <http://www.zdanie.info/>;
3. <http://www.realty.dmir.ru/>;
4. <http://www.rway-online.ru/>;
5. <http://cian.ru/>;
6. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности и 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 ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

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

**Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки
О текущей ситуации в российской экономике январь-февраль 2023 года²**

1. В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0,2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%).

Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить строительство. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

2. Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

2.1. Рост обрабатывающих производств в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее.

Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

2.2. Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4% м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражении -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

3. Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре — ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В помесечном выражении в январе объём

строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре.

4. В сельском хозяйстве в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г.

В животноводстве производство мяса в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), молока – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), яиц – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

5. В январе 2023 г. грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться: рост ускорился до +3,4% м/м SA после +0,2% м/м SA в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на +2,1% г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

6. Потребительский спрос в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению¹ в январе составил -3,7% г/г после -7,2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до -6,6% г/г после -10,5% г/г месяцем ранее.

Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. Платные услуги населению в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. Оборот общественного питания в январе продемонстрировал ускоренный рост +13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

7. Индекс потребительских цен в январе 2023 г. составил 11,8% г/г, (по итогам 2022 г. – 11,9%).

По состоянию на 27 февраля 2023 г. в годовом выражении рост цен составил 11,0% г/г.

² https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023_03_01.pdf

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2023 г. составил -2,7% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г в ноябре. По итогам 2022 года рост цен составил +11,3% г/г.

В целом по промышленности в январе 2023 г. цены снизились на -4,6% (в декабре снижение на -3,3% г/г, по итогам года цены выросли на +11,4%).

8. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.).

9. Реальные располагаемые денежные доходы населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0,9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3,1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на -1,0% г/г).

В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражении – снижение на -1,0% г/г.

Таблица 8.1 ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Экономическая активность										
ВВП	-3,2	-2,1	-3,9	-4,21	-3,81	-4,01	-3	-3,8	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7
Розничная торговля	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-12,2	-14,5	-19	-16,8	-18,7	-22	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	2,3	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	13	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,2	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	3,1	4,1	12,8	7,7
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Индекс потребительских цен	11,8	11,9	12,2	11,9	12	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата	-	-1	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата	-	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15	11,5
Реальные денежные доходы	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы	-	-1	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
Численность рабочей силы	1	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел	75,6	74,9	75	74,9	75,1	75	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел (SA)	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0	0,6	1	1,6
млн чел	72,9	72	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел (SA)	73,5	-	71,9	71,7	72	71,9	71,9	72	72,1	-
Численность безработных	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16
млн чел	2,7	3	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3	3,1	3,6
млн чел (SA)	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3	3,1	-
Уровень занятости	61	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4	4,2	4,8
в % к рабочей силе SA	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4	4,1	-

Таблица 8.2 ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1	8
добыча сырой нефти и природного газа	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0	-2	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2	5,9	6,1	17,1	9
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4	4,6
пищевые продукты	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1	0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,3	-2	1	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
текстильные изделия	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
обработка древесины и производство изделий из неё	-22,1	12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,4	0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,4	7,8	1,2	-4,1	0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
химические вещества и химические продукты	-5	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26	24	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-9	-0,2	-8	-10,3	-8,6	-5,7	-2	1,8	11	9,3
металлургический комплекс	-2	1,1	-0,2	-2	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6	4,1
металлургия	-3,8	-0,8	-2,5	-3	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	3,6	7	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
компьютеры, электроника, оптика	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,7	-3,7	-2	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-22	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-54,6	44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,7	-4,2	-5,1	-8	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
мебель	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7	17,7
прочие готовые изделия	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,7	0,1	-0,2	0	1,5	-2,4	-0,2	2	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8	-10,1	-8,9	5	12,6

Таблица 8.3 ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	январь.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	49	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	90,5	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20	8,5
Процентные ставки (в % годовых)										
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам		7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,9	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)										
Кредит экономике	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12	17,2	12,9
Кредиты организациям	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
Жилищные кредиты	16,9	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17	20,8	27,1	25,7
Потребительские кредиты	2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	18,4	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-13,9	15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

8.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта³

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными, за исключением периодов мировых кризисов: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет избыточную импортозависимость и санкционное блокирование Западом, в России начались изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения. Принимаются меры по уменьшению зависимости финансовой системы страны от доллара США и постепенного перехода внешней торговли на оплату за рубли, что укрепит финансовую систему России. Вывоз капитала и ресурсов снизится, увеличатся внутренние инвестиции, импортозамещение ускорится, отраслевая структура сбалансируется высокой долей производственных секторов.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный

³ <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.pdf>

внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости:

1. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

2. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы). Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

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

Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов⁴

Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов разработан с учетом сценарных условий, основных параметров прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в среднесрочной перспективе, а также на основе анализа сложившихся тенденций социально-экономического развития Российской Федерации и города Москвы.

Макроэкономическая ситуация и основные текущие тенденции социально-экономического развития России. Мировая экономика после активного восстановительного роста годом ранее (рост мирового ВВП составил в 2021 году 6,1 %) в 2022 году перешла к замедлению, по итогам текущего года, по прогнозу МВФ, рост мирового ВВП замедлится до 3,2 %. Снижение темпов глобального роста происходит на фоне рекордной инфляции, которой охвачены все ключевые макрорегионы. Так, в США инфляция в годовом выражении составила в июле 2022 года 8,5 %, в еврозоне – 8,9 % (а в отдельных странах – превысила значения в 20 %). Столь длительное инфляционное воздействие обусловлено как текущими факторами, определяющими нестабильность и волатильность мировых цен на продовольствие и сырьевые товары из-за перехода геополитической конфронтации на новый уровень, так и фундаментальными факторами, обусловленными длительным циклом стимулирующей денежно-кредитной политики ведущих экономик. В этих условиях в текущем году нефтяные котировки продолжили рост. Цена на нефть марки «Юралс» выросла с 72,9 доллара США за баррель в декабре 2021 года до 75–85 долларов США за баррель в июле–августе 2022 года, средняя цена на газ за 8 месяцев с начала года выросла более чем на 80 % (европейский хаб ТТФ). Сводный индекс цен продовольственных товаров ФАО1 по итогам января–августа 2022 года вырос на 2,4 %. Несмотря на стабилизацию или коррекцию цен на ряд сырьевых товаров, в целом цены на них остаются выше уровней начала года. По оценке Минэкономразвития России, средняя цена на нефть марки «Юралс» составит в 2022 году 80,0 доллара США за баррель, что выше уровня предыдущего года на 15,8 %, средняя экспортная цена на российский газ – 691,2 доллара США за тыс. куб. м (в 2,5 раза выше уровня 2021 года).

В условиях значительного роста цен на ключевые позиции российского экспорта, несмотря на снижение физических объемов последнего (в том числе из-за отказа ряда стран от поставок из Российской Федерации по политическим соображениям), стоимостной объем российского экспорта увеличился в январе–августе в годовом выражении на 35 % (по данным платежного баланса). На фоне значительного сокращения импорта это привело к рекордному росту профицита счета текущих операций (183,1 млрд долларов США за январь–август 2022 года). Следствием блокировки валютных счетов Банка России и отсутствия возможности проведения операций с иностранной валютой на внутреннем валютном рынке, а также введенных ограничений на движение капитала на фоне увеличения притока иностранной валюты по торговым операциям стало существенное укрепление обменного курса рубля. В номинальном выражении за первые 8 месяцев 2022 года рубль укрепился к доллару США на 18,9 % (до 60,4 рубля за доллар США к концу августа), к евро – на 28,4 % (до 60,6 рубля за евро к концу августа, при этом в середине года курс рубля укреплялся до уровней 51,2 / 53,9 рубля за доллар США / евро). Дальнейшее снижение экспортных поставок при постепенном восстановлении импорта приведет к ослаблению давления на платежный баланс, что, по оценкам Минэкономразвития, обусловит снижение курса рубля (68,1 рубля за доллар США в среднем за 2022 год).

В начале 2022 года продолжился восстановительный рост российской экономики, прирост ВВП по итогам 1-го квартала составил 3,5 % к аналогичному периоду прошлого года. Основной вклад в указанную положительную динамику внес рост как производственного, так и потребительского сектора, а также увеличение инвестиционного спроса. Несмотря на кардинальное ухудшение внешних условий функционирования российской экономики, непрекращающееся усиление санкционного давления, российская экономика продемонстрировала устойчивость. Сокращение ВВП по итогам 2-го квартала 2022 года (-4,1 % к аналогичному периоду предыдущего года) оказалось меньше прогнозных оценок. По оценке Минэкономразвития России, нижняя точка экономического спада будет пройдена в 4-м квартале 2022 года, по итогам 2022 года снижение ВВП оценивается на уровне -2,9 % (к уровню 2021 года). Траектория развития российской экономики в среднесрочной перспективе будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям функционирования и ее структурной перестройки. Ключевыми элементами экономической политики в среднесрочной перспективе являются: - сбалансированная бюджетная политика, подразумевающая достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости; - денежно-

⁴ <https://www.mos.ru/upload/documents/files/Prognozsocialno-ekonomicheskogorazvitiyagorodaMoskvina2023godiplanoviiperiod2024i2025godov.pdf>

кредитная политика, учитывающая наряду с целевым ориентиром по инфляции необходимость подстройки структуры цен в экономике к новым условиям; - реализация мер структурной экономической политики, направленных на переориентацию российского экспорта, замыкание производственных цепочек внутри страны, обеспечение технологического суверенитета, стимулирование предпринимательской деятельности и инвестиционной активности, развитие финансовой системы.

Краткая характеристика основных вариантов прогноза социально-экономического развития города Москвы В целях формирования бюджета города Москвы в соответствии с порядком разработки прогноза социально-экономического развития города Москвы на среднесрочную перспективу² прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2023–2025 годы разработан в двух вариантах: базовом и консервативном. Базовый вариант прогноза социально-экономического развития города Москвы описывает наиболее вероятный сценарий развития московской экономики с учетом ожидаемых внешних условий и предусматривает выполнение в полном объеме запланированного комплекса мер по обеспечению развития экономики, социальной сферы и инфраструктуры города Москвы, в том числе реализацию антикризисных мер поддержки экономики, при выполнении условий базового варианта прогноза развития экономики Российской Федерации, включая реализацию мер экономической политики, направленных на содействие адаптации российской экономики к новым условиям и ее структурной перестройки. Консервативный вариант прогноза социально-экономического развития города Москвы основан на предпосылках ухудшения состояния мировой экономики и более существенного, чем в базовом варианте, эффекта санкционного давления на российскую экономику. В результате одновременной реализации указанных рисков негативное влияние как на цены, так и на физические объемы основных экспортных групп Российской Федерации может быть более сильным, чем в базовом варианте прогноза. В этом случае поддержка структурной трансформации российской экономики бюджетными стимулами будет ограничена на фоне необходимости в проведении более жесткой денежно-кредитной политики. В качестве основного варианта прогноза социально-экономического развития на среднесрочную перспективу для проекта бюджета города Москвы до 2025 года применяется базовый вариант

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

8.3 Определение сегмента рынка, к которым принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта

Классификация земельных участков представлена на рисунках ниже (На основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А.:

№	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			Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
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			Обслуживание автотранспорта – размещение парковок или временных парковок с несколькими стоячными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания, в качестве придорожного сервиса, размещение автообслуживающих и автоточных для автомобилей, принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов огнечной безопасности, ответственных за безопасность дорожного движения

№	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
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов; Земельные участки, предназначенные для размещения многосэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства; Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки); Земельные участки для размещения индивидуальных построек, в том числе бань, сараев, хозяйственных и др., не используемых в коммерческих целях; Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

№	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
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; Курортная деятельность - использование, в том числе с их излучением, для печения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов; Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	5.1-5.5, 9.0-9.3

Рисунок 5

Таким образом, Оцениваемый земельный участок относится к классу земельных участков под ИЖС.

Сколько стоит земля в Подмоскowie по районам в 2022 году

Средняя цена сотки участка в Подмоскowie с учетом зоны удаленности от МКАД в рублях приведена в таблице ниже:

Таблица 8.4

Зона удаленности от МКАД	Стоимость
до 30 км	497.858
31-60 км	228.594
61-90 км	120.191
свыше 91 км	67.125

Еще один критерий, который приводят многие риэлторские агентства, – шоссе, проходящее поблизости к территории участка. По этому показателю можно определить наиболее популярные направления, где любят строиться жители столицы. Увидеть среднюю цену сотки участка с учетом шоссе в рублях вы можете в таблице ниже:

Таблица 8.5

Шоссе	Стоимость
Горьковское	107.450
Дмитровское	227.753
Калужское	516.594
Каширское	229.954
Киевское	387.434
Ленинградское	344.924

Исходя из таблицы, заметно, что наиболее популярным (можно даже сказать, элитным) направлением считается Калужское. За сотку земли вдоль трассы покупателю придется заплатить свыше полумиллиона рублей. Киевское шоссе, пролегающее примерно в том же направлении, по средней стоимости участка уступает почти на 130 000 рублей, хотя стоимость участка здесь также остается достаточно дорогой. Наиболее дешевым направлением остается Горьковское. Если вы желаете приобрести участок вдоль данной трассы, в среднем он обойдется вам всего в 107 тысяч за сотку. Усредненные цены могут получить люди, желающие купить землю в северной и южной части Подмоскovie, стоимость одной сотки вдоль Дмитровского или Каширского шоссе практически не имеет отличий.

Источник: https://finansiko.ru/skolko-stoit-zemlya-v-podmoskove-po-rajonam-v-2016-godu/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

8.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

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

8.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Для анализа ценообразующих факторов были подобраны следующие объекты-аналоги:

Таблица 8.6 Предложения по продаже земельных участков в НАО г. Москвы

Дата	Источник	Местоположение	Направление	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, м²	Цена продажи объекта, руб.	Цена продажи объекта, руб./м²	Состав передаваемых прав
25.03.2023	https://www.cian.ru/sale/commercial/283272258/	г. Москва, поселение Сосенское, д. Сосенки, участок 328	Калужское	8,6	земли населенных пунктов	торговля, объекты общественного питания.	360	4 500 000	12 500	право собственности
27.03.2023	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_moskovskiy_zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_promnaznacheniya_2769185441	Москва, Новомосковский административный округ, поселение Филимонковское, пос. Марьино, жилой комплекс Спортивный Квартал	Киевское/Калужское	16,6	земли населенных пунктов	Под многэтажное жилищное строительство с объектами инфраструктуры	1 179	17 400 000	14 758	право собственности
17.03.2023	https://www.cian.ru/sale/commercial/284572500/	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, № 30 квартал	Калужское	7,3	земли населенных пунктов	Участок коммерческого назначения (объекты розничной торговли)	11 851	360 000 000	30 377	право собственности
21.03.2023	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_voskresenskoe_zemelnye_uchastki/uchastok_2472_ga_iz_hs_2937833970	Москва, Новомосковский административный округ, поселение Десёновское, квартал № 88, 46	Калужское	13	земли населенных пунктов	13.3.0 - Размещение жилого дачного дома)	2 493	40 000 000	16 045	право собственности
05.01.2023	https://www.cian.ru/sale/commercial/278621825/	Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, № 266 квартал	Киевское	29	земли населенных пунктов	под строительство объекта коммерческого назначения	7 000	50 000 000	7 143	право собственности

Как видно из таблицы, средняя стоимость, а также минимальный и максимальный диапазон стоимости земельных участков коммерческого назначения в НАО г. Москвы составляет:

Таблица 8.7

Среднее значение	16 165 руб./м²
Мин. значение	7 143 руб./м²
Макс. значение	30 377 руб./м²

8.6 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

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

Местоположение

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

Корректировка на местоположение земельных участков сельских населенных пунктов была использована согласно данным информационного портала «СтатРиэлт» (по состоянию на 01.01.2023 г.):

Таблица 8.8

на Местоположение земельных участков сельских населённых пунктах - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения

Ценовые зоны рынка земельных участков сельских населённых пунктов

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Ценовая зона	1	2
верхняя граница	1,28	1,12
Среднее значение	1,00	0,76
нижняя граница	0,75	0,44

1.Административный центр сельского населенного пункта

Характеризуется размещением объектов сельских органов управления, наличием в 200 метрах торговых и общественных зданий (магазинов, школы, медицинского пункта), зданий малоэтажной или индивидуальной жилой застройки.

2. Зоны индивидуальной жилой застройки сельского населенного пункта

Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой (ИЖС), застройкой личных подсобных хозяйств (ЛПХ), наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

Состав передаваемых прав

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

Подобранные аналоги выставлены на продажу на праве собственности, как и оцениваемый участок. Введение корректировки не требуется.

Снос ветхих зданий, строений и сооружений

Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений была использована согласно данным информационного портала «СтатРиэлт» (по состоянию на 01.01.2023 г.):

Таблица 8.9

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,91

Площадь земельного участка

На рынке продажи присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2022» Земельные участки. Научный руководитель: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2022 г.):

Таблица 8.10

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,88	1,95	2,01	2,07	2,13
	10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55	1,60
	30-50	0,65	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34	1,38
	50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23	1,27
	70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19
	90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14
	110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10
	130-150	0,50	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	150-170	0,48	0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,47	0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	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.

Корректировка на наличие коммуникаций была использована согласно данным информационного портала «СтатРиэлт» (по состоянию на 01.01.2023 г.):

Таблица 8.11

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Форма земельного участка

Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2022» Земельные участки. Научный руководитель: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2022 г.):

Таблица 8.12

Значения корректирующих коэффициентов и границы расширенных интервалов по категориям городов

Таблица 58

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,96	0,87	1,00

Время продажи (условия рынка)

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

Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в сентябре-декабре 2022 года (что является максимально близким к дате оценки). Анализ по данному фактору не проводится.

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

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

1. Местоположение;
2. Площадь;
3. Состав передаваемых прав;
4. Расположение относительно водоема/лесного массива/красной линии;
5. 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

Согласно Федеральному стандарту оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200, проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

9.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)" п. 6: наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки

участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами 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.

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участков (подъезд к ним), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельных участков представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

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

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

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.

НЭИ для земельного участка

Допустимость с точки зрения законодательства. Оцениваемый земельный участок предназначен под многоэтажное жилищное строительство с объектами инфраструктуры, юридически допустимо использовать его только по прямому назначению.

Физическая возможность. Физически возможно использовать земельный участок только по его прямому назначению.

Финансовая осуществимость. Оцениваемый земельный участок может использоваться в качестве участка под многоэтажное жилищное строительство с объектами инфраструктуры.

Максимальная эффективность. Максимально эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование в качестве земельного участка, получение дохода возможно от строительства объектов капитальных объектов.

Вывод. Оценка земельного участка производится исходя из его текущего использования – в качестве земельного участка под многоэтажное жилищное строительство с объектами инфраструктуры.

9.4 Описание подходов к оценке

В соответствии с ФЕДЕРАЛЬНЫМ СТАНДАРТОМ ОЦЕНКИ "ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ (ФСО V)", основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего

федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки

9.5 Затратный подход

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

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Методы затратного подхода не используются, поскольку объектом оценки является земельный участок, затратный подход к оценке объекта оценки не применялся, что Оценщик обосновывает следующим:

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Поскольку, объектом оценки в данном исследовании является земельный участок без учета стоимости улучшений на нем, применение затратного подхода для определения стоимости участка невозможно.

9.6 Сравнительный подход

Согласно ФСО V :

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объекта недвижимости;

мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

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.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости оцениваемого земельного участка использовался следующий метод: в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж.

9.7 Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Доходный подход к оценке имущества 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. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

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.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик выявил невозможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения доходного подхода была недоступна. На основании вышесказанного, а также учитывая текущую экономическую и политическую ситуацию, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, для оценки рыночной стоимости объекта оценки не будет использован доходный подход.

9.8 Согласование результатов

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n \left(C_i \times K_{j=1 \div m} \right) \times V_i$$

где:

- стоимость i-ого аналога;
- корректировки к стоимости аналога;
- весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок)

1. 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.

2. 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.

3. 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.

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

5. 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.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁵

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

Для подбора объектов-аналогов оценщиком были проанализированы данные Интернет-ресурсов. Весь объем обнаруженных на дату оценки предложений по продаже аналогичных объектов приведен в п. 8.4 настоящего Отчета в разделе анализа рынка объекта оценки, а также учитывая НЭИ оцениваемого объекта недвижимости (п.9.3. данного отчета). Из обнаруженного массива предложений по продаже

⁵ В соответствии с п. 22 ФСО №7

аналогичных объектов оценщиком отбирались наиболее близкие к объектам оценки по основным обнаруженным в процессе анализа рынка ценообразующим характеристикам, в частности, по местоположению, назначению и другим факторам.

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 кв. м общей объекта. 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: объект площадью 500 м² не обязательно в два раза дешевле, чем объект площадью 1000 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² объекта площадью 500 м² может быть как дороже, так и дешевле цены 1 м² объекта 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.

10.2 Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым №50:21:0150111:998

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

Таблица 10.1

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1
Источник информации	-	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_moskovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_pr_omnaznacheniya_2769185441
Местоположение	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Категория земель	Под многоквартирное жилищное строительство с объектами инфраструктуры	Под многоквартирное жилищное строительство с объектами инфраструктуры
Разрешенное использование	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	Москва, Новомосковский административный округ, поселение Филимонковское, пос. Марьино, жилой комплекс Спортивный Квартал
Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости	Киевское/Калужское	Киевское/Калужское
Цена предложения, руб.	15	17
Площадь земельного участка, м ²	на удалении от крупных автодорог (автомагистралей) на первой линии проселочной дороги	на удалении от крупных автодорог (автомагистралей) на первой линии проселочной дороги
Стоимость 1 м ² , руб.	определяется	17 400 000
Условия сделки	4 921	1 179
Условия финансирования	определяется	14 758
Дата продажи/предложения	рыночные	рыночные
Факт сделки/предложение	из собственных средств	из собственных средств
Состав передаваемых прав	28.03.2023	27.03.2023
Состояние	сделка	предложение
Конфигурация, форма, и рельеф земельного участка	право собственности	право собственности
Наличие инженерных коммуникаций	оценивается как условно свободный	на земельном участке присутствуют постройки

*Дополнительные сведения об объектах –аналогах уточнены в результате интервью с продавцами

Определение величины корректировок

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 в пос. Марьино НАО г. Москвы оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры);

Оценщиком был проанализирован рынок земельных участков под многоквартирное жилищное строительство с объектами инфраструктуры в пос. Марьино НАО г. Москвы:

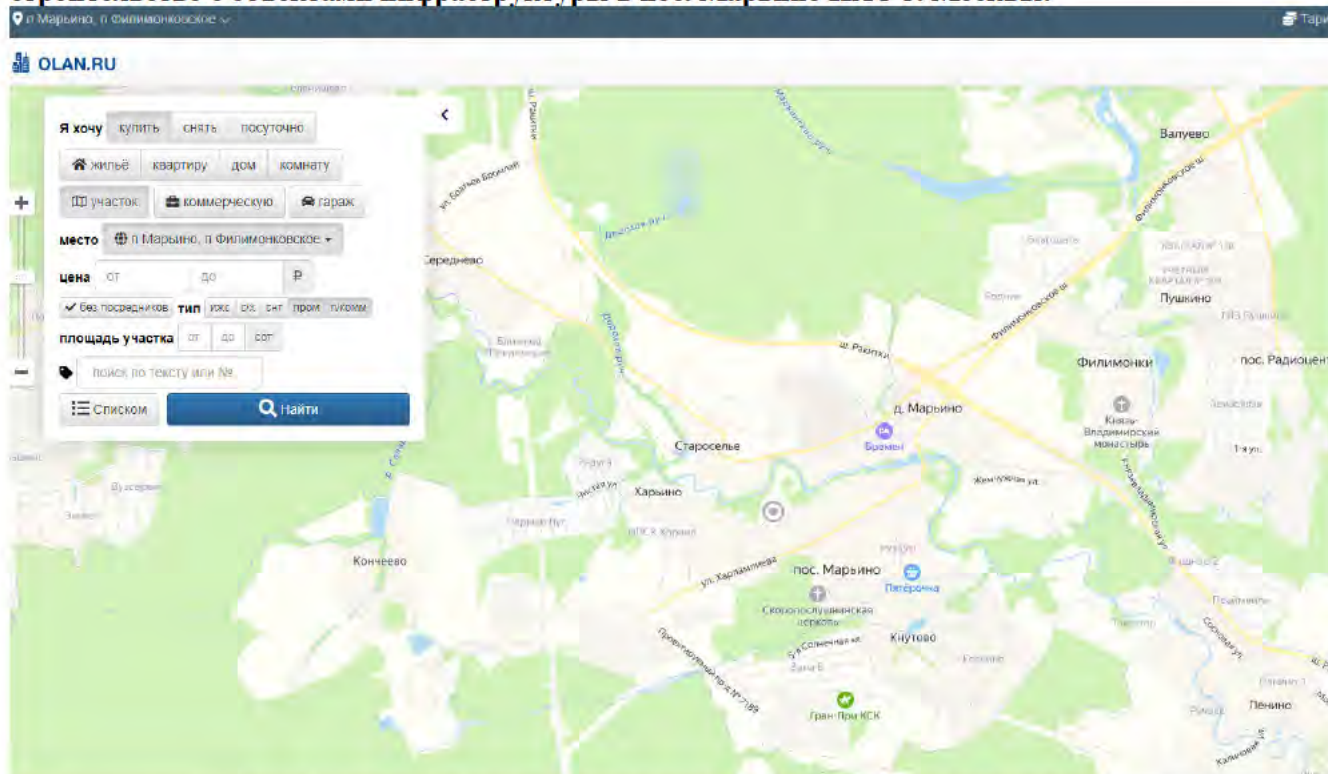


Рисунок 6 Источник информации: https://moskva.olan.ru/p-filimonkovskoe/p-marino/sale-land-lot?advertisement%5Boffer_type%5D%5B%5D=0&advertisement%5Bproperty_type%5D%5B%5D=2&advertisement%5Bsubcategory%5D%5B%5D=3&advertisement%5Bsubcategory%5D%5B%5D=4&map=true&ll=55.552358%2C37.327633&z=14

Согласно ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)»: в рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует использовать при проведении анализа **наиболее сопоставимые аналоги** для того, чтобы вносить меньше корректировок;

Таким образом, Оценщиком было принято решение использовать **ОДИН** наиболее сопоставимый аналог, расположенный максимально близко к объекту оценки и имеющий сопоставимый вид разрешенного использования. **(Согласно ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)»: «Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения»).**

Назначение и разрешенное использование земельного участка.

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

Назначение и ВРИ у оцениваемого участка совпадает с подобранным объектом аналогом. Введение корректировки не требуется.

Состав передаваемых прав. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

В рамках настоящего Отчета объект оценки, как и подобранный аналог, предлагается на праве собственности. Введение корректировки не требуется.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Сделки купли-продажи объекта недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

Скидка на торг.

Корректировка на торг была использована согласно данным информационного портала «СтатРиэлт» (по состоянию на 01.01.2023 г.):

Таблица 10.2

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей, подавления инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92

Таким образом, для объекта-аналога вводится корректировка в размере **–(минус) 5%**.

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

Объект-аналог предлагается к продаже в марте 2023 года, максимально близко к дате оценки – корректировка не вводится.

Местоположение.

Объект оценки, как и подобранный аналог №1, расположен в пос. Марьино НАО г. Москвы на сопоставимой удаленности от МКАД. Введение корректировки не требуется.

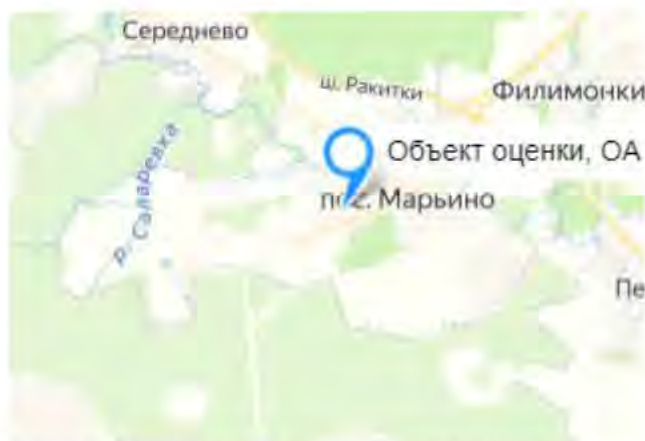


Рисунок 7 Местоположение объекта оценки и аналога №1

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.

Оцениваемый земельный участок, как и аналог №1 представляет собой ровные участки. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Площадь земельного участка.

Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2022» Земельные участки. Научный руководитель: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2022 г.):

Таблица 10.3

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
0-10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,88	1,95	2,01	2,07	2,13	
10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55	1,60	
30-50	0,65	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34	1,38	
50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23	1,27	
70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19	
90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14	
110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	
130-150	0,50	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	
150-170	0,48	0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	
170-200	0,47	0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	

Таблица 10.4

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1
Площадь земельного участка	кв м	4 921	1 179
Площадь земельного участка	сот.	49,2 (Диапазон от 30 до 50 сот.)	11,8 (Диапазон от 10 до 30 сот.)
Корректировка	%		-14,0%

Состояние. Состояние объекта оценки – условно свободный от строений. У аналога №1 присутствуют строения.

Корректировка на состояние участка использована согласно данным информационного портала «СтатРиэлт» (по состоянию на 01.01.2023 г.):

Таблица 10.5

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,91

Таким образом, для аналога №1 вводится корректировка в размере **–(минус) 9%**.

Наличие коммуникаций. У оцениваемого земельного участка отсутствуют коммуникации. У подобранного аналога имеются следующие коммуникации: электроснабжение.

Корректировка на наличие коммуникаций была использована согласно данным информационного портала «СтатРиэлт» (по состоянию на 01.01.2023 г.):

Таблица 10.6

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Таким образом, для аналога №1 вводится корректировка в размере + (плюс) 6% (1,06/1-1).

По всем прочим ценообразующим параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

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. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

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.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Таблица 10.7

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1
Источник информации	-		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_moskovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_promnaznacheniya_2769185441
Местоположение	-	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	Москва, Новомосковский административный округ, поселение Филимонковское, пос. Марьино, жилой комплекс Спортивный Квартал
Категория земель	-	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Цена предложения	руб.	определяется	17 400 000
Площадь участка, кв.м	м²	4 921	1 179
Цена за 1 м²	руб. / м²	определяется	14 758
Разрешенное использование	-	Под многоквартирное жилищное строительство с объектами инфраструктуры	Под многоквартирное жилищное строительство с объектами инфраструктуры
Скорректированная цена	руб. / м²		0%
Условия продажи	-	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%
Скорректированная цена	руб. / м²		14 758
Условия финансирования	-	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0%
Скорректированная цена	руб. / м²		14 758
Дата продажи/предложения	-	28.03.2023	27.03.2023
Корректировка	%		0%
Скорректированная цена	руб. / м²		14 758
Факт сделки/предложение	-	сделка	предложение
Корректировка	%		-5,00%
Скорректированная цена	руб. / м²		14 020
Состав передаваемых прав	-	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%
Скорректированная цена	руб. / м²		14 020
Местоположение	-	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	Москва, Новомосковский административный округ, поселение Филимонковское, пос. Марьино, жилой комплекс Спортивный Квартал
Направление	-	Киевское/Калужское	Киевское/Калужское
Расстояние до МКАД, км	-	15,0	17,0
Корректировка	%		0%
Скорректированная цена	руб. / м²		14 020
Площадь земельного участка	кв.м	4 921	1 179
Площадь земельного участка	сот.	49,2	11,8
Корректировка	%		-14,0%
Скорректированная цена	руб. / м²		12 057
Расположение относительно красной линии крупных автодорог (автомагистралей)	-	на удалении от крупных автодорог (автомагистралей) на первой линии проселочной дороги	на удалении от крупных автодорог (автомагистралей) на первой линии проселочной дороги
Корректировка	%		0%
Скорректированная цена	руб. / м²		12 057
Конфигурация, форма, рельеф земельного участка	-	По форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и используются по целевому назначению и разрешенному использованию	По форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и используются по целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка	%		0%

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1
Скорректированная цена	руб. / м ²		12 057
Состояние		оценивается как условно свободный	на земельном участке присутствуют постройки
Корректировка	%		-9%
Скорректированная цена	руб. / м ²		10 972
Наличие инженерных коммуникаций	-	Коммуникации проходят по границе участка. Имеется возможность подключения.	Электроснабжение
Корректировка	%		6%
Скорректированная цена	руб. / м ²		11 630
Удельный вес корректировок, %	%		22,00%
1/n	-		4,55
Сумма 1/n	-		4,55
Весовой коэффициент	доли ед.		1,00
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м ²	11 630	
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0150111:998	руб., округленно	57 231 230	

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объекта оценки, которая, по состоянию на 21.03.2023 г. составляет (с округлением):

Таблица 11.1

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	50:21:0150111:998	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	4 921,0	57 231 230
Итого					57 231 230

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.

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (с изменениями согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).

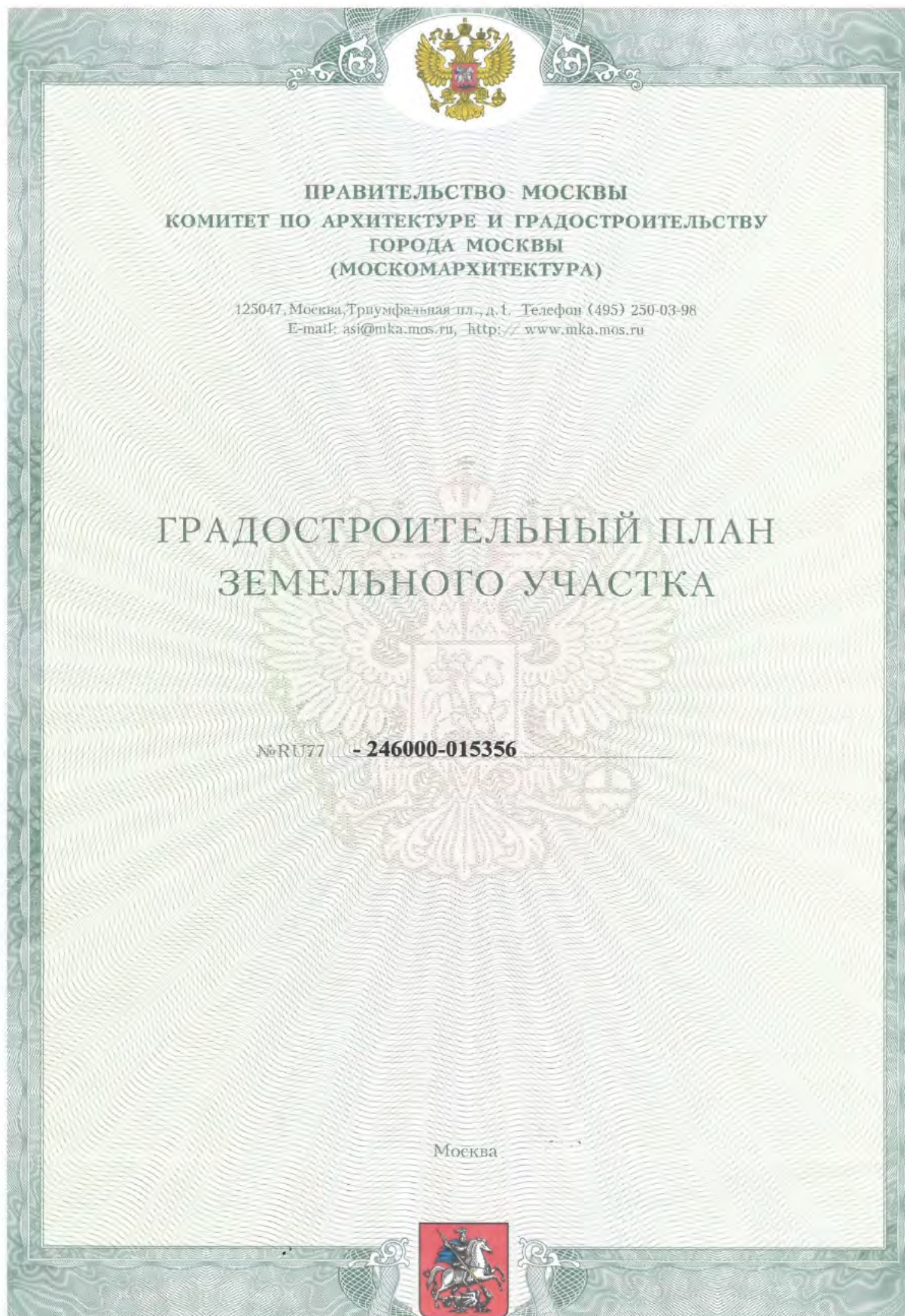
Информационно-аналитические материалы:

Справочник оценщика недвижимости. 2022 г. – Лейфер Л.А.

Прочие источники информации указаны по тексту отчета об оценке.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

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





ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№RU77-246000-015356

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения
Общества с ограниченной ответственностью "СтройПлюс"
от 25.02.2015г. № б/н

Местонахождение земельного участка: *город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино*

Кадастровый номер земельного участка: *50:21:0150111:998*

Описание местоположения границ земельного участка: *согласно Кадастровой выписке о земельном участке от 13.08.2014г. № 77/501/14-808918*

Площадь земельного участка: *4921 ± 49 кв.м*

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства): *в границах заявленного земельного участка*

План подготовлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы*

Председатель Москомархитектуры



М.П.

15.04.2015

(дата)

(подпись)

Т Ю.В.Княжевская /
(расшифровка подписи)

Представлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы*

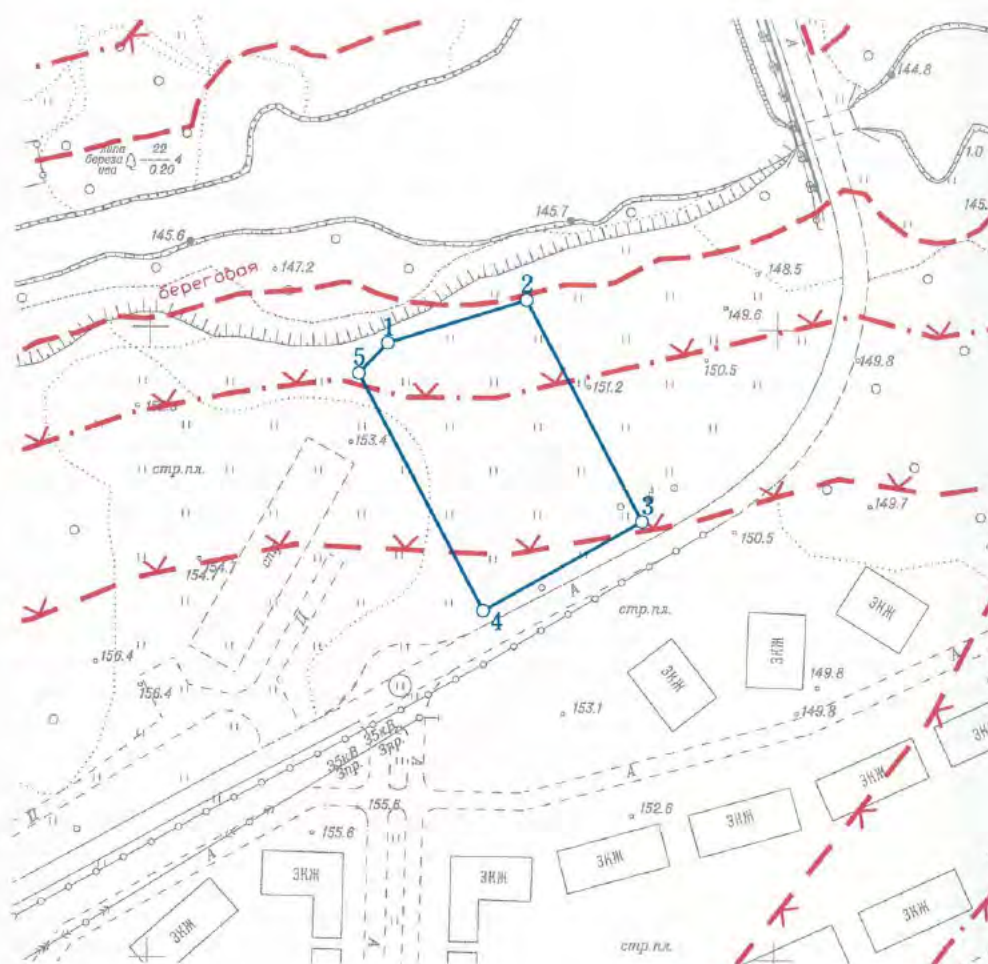
15.04.2015

(дата)

Утвержден: *приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 15.04.2015 № 1362.*



1. ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО



Площадь земельного участка : 4921 ±49 кв.м (0.4921 га)
 Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на
 топографической основе, выполненной ГУП "Мосгоргеотрест".
 Планшет: с1311 - 2012г.
 Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан 03.03.2015
 ГБУ «Мосстройинформ»



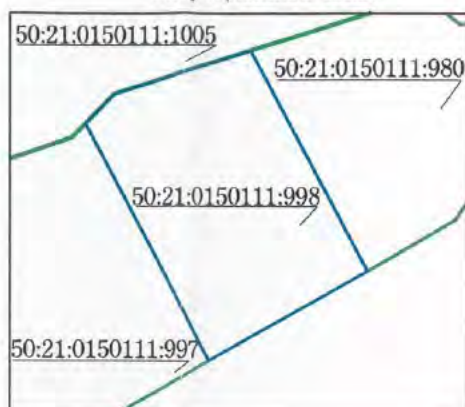
RU77-246000-015356

ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Координаты границ земельного участка

N точ.	x (м)	y (м)
1	-12604.75	-10724.12
2	-12590.99	-10680.11
3	-12661.07	-10642.83
4	-12689.61	-10693.28
5	-12614.30	-10733.40

Ситуационный план

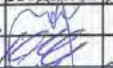
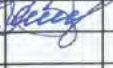
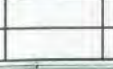


Условные обозначения

-  Границы земельного участка
-  Границы водоохранных зон
-  Границы прибрежных зон
-  Границы береговой полосы

Примечание:

Параметры разрешенного строительства, места допустимого размещения объектов капитального строительства - смотри раздел 2.

Должность	Фамилия	Подпись	Дата				
Директор	Фазылыянов Ф.М.			город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино			
Нач.управл.	Гаврилов Д.М.						
Кад. инженер	Гимаева С.Ю.			Градостроительный план земельного участка			
				Чертеж градостроительного плана М 1:2000			
				Стадия	Лист	Листов	
					1	1	
				ГБУ «Мосстройинформ»			





RU77-246000-015356

2. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

представлена на основании Распоряжения Администрации сельского поселения Филимонковское №217 от 12.12.2011 "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории жилой застройки с объектами инженерной инфраструктуры, расположенной по адресу: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Филимонковское, ОАО «Марьинская птицефабрика», уч. №III-5, уч. №III-1/3Б".

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка:

В границах водоохранных зон, запрещаются:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых;

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:





RU77-246000-015356

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса;
- 4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1), допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеизложенными ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.**

основные виды разрешенного использования земельных участков:

- **обслуживание автотранспорта (4.9);**

условно разрешенные виды использования земельных участков:

- **не установлены;**

вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты:

- **виды использования, технологически связанные с основными видами использования объектов капитального строительства;**
- **виды использования, необходимые для хранения автотранспортных средств пользователей объектов основных видов разрешенного использования;**
- **виды использования, необходимые для инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования.**



RU77-246000-015356

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке:

не установлены.

Назначение объекта капитального строительства

№ _____, _____
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь:

Кадастровый номер земельного участка согласно чертежу градостр. плана	1. Длина (метров)	2. Ширина (метров)	3. Полоса отчуждения	4. Охранные зоны	5. Площадь земельного участка (га)	6. Номер объекта кап. стр-ва согласно чертежу градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта кап. стр-ва (кв.м.)
							мин.	макс.	

2.2.2. Предельное количество этажей – **5** или предельная высота зданий, строений, сооружений – **м.**

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **предельная застроенность не установлена.**

2.2.4. **Иные показатели:**

Общая площадь объекта – **5000 кв.м.**

Количество машиномест – **200 м/м.**

Архитектурно-градостроительное решение объекта капитального строительства подлежит обязательному рассмотрению Архитектурным советом города Москвы.

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

не установлены.

Назначение объекта капитального строительства

№ _____, _____
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)



RU77-246000-015356

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (га)	Полоса отчуждения	Охранные зоны

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3.1. Объекты капитального строительства *отсутствуют*.

3.2. Объектов, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, *не имеется*.

4. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНОСТИ ИЛИ НЕВОЗМОЖНОСТИ РАЗДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Возможность разделения земельного участка может быть установлена проектом межевания.

При подготовке градостроительного плана земельного участка использованы данные *Интегрированной автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Москвы (ИАИС ОГД), ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве.*

* 1. Информация представлена на основании:

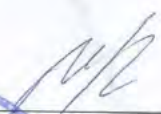
1.1. *Протокола заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 12.02.2015 № 3.*

***Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ.*



Прошито

На 8 листах


(А.А. Шмарев)



Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки» по Москве
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.09.2022, поступившего на рассмотрение 16.09.2022, 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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
16.09.2022г. № КУВИ-001/2022-162192221			
Кадастровый номер:	50:21:0150111-998		
Номер кадастрового квартала:	77:17:0150111		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	г. Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино		
Площадь:	4921 +/- 49		
Кадастровая стоимость, руб.	56897777,76		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:17:0150111-4824, 77:17:0150111-4822, 77:17:0150111-4823, 77:17:0150111-5421, 77:17:0150111-5420		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0150111-52		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под многоэтажное жилищное строительство с объектами инфраструктуры		
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, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
16.09.2022г. № КУВИ-001/2022-162192221			
Кадастровый номер:	50:21:0150111-998		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства (взаимного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования):	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность, на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Общие отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременений недвижимого имущества, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 16.04.2021, реквизиты документа-основания: приказ об утверждении зон заповедения, прилегающих к зонам заповедения, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов от 08.05.2018 № 149 выдан: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
16.09.2022г. № КУВИ-001/2022-162192221			
Кадастровый номер:		50:21:0150111:998	
Получатель выписки:		Новиков Павел Васильевич	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 4

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
16.09.2022г. № КУВИ-001/2022-162192221			
Кадастровый номер:		50:21:0150111:998	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СтройПлюс". ИНН: 5003051676, ОГРН: 1045000919732
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность, 50:50-21/084/2012-077, 28.06.2012.00:00:00
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:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении 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 прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отмене права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 5

				Лист 3
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
16.09.2022г. № КУВИ-001/2022-162192221				
Кадстровый номер:		50:21:0150111:998		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют		

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

M.P.

Раздел 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
16.09.2022г. № КУЗНИ-001/2022-162192221			
Кадастровый номер:		50:21:0150111:998	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:900			
Условные обозначения:			

M.T.

Раздел 3 Лист 7

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: 11
16.09.2022г. № КУВИ-001/2022-162192221							
Кадастровый номер:				50:21:0150111:998			
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	72°38'3"	46.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	151°59'3"	79.38	данные отсутствуют	50:21:0150111:980	108811, г. Москва, поселение Московский вл. тер. г. Клевское шоссе 32-й (п. Московский) кв. д. 4, стр. 4, Блок Д, офис 467 Д
3	1.1.3	1.1.4	240°30'2"	57.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	331°57'2"	85.33	данные отсутствуют	50:21:0150111:997	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	44°10'7"	13.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3.2 Лист 8

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: 11	
16.09.2022г. № КУВИ-001/2022-162192221				
Кадастровый номер:		50:21:0150111:998		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат ПМСК Москвы				
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	-12604.75	-10724.12	-	-
2	-12590.99	-10680.11	-	-
3	-12651.07	-10642.83	-	-
4	-12689.61	-10693.28	-	-
5	-12614.3	-10733.4	-	-
1	-12604.75	-10724.12	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 4 Лист 9

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: 11
16.09.2022г. № КУВИ-001/2022-162192221			
Кадастровый номер:		50:21:0150111-998	
Лист (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:21:0150111-998/1	
			
Масштаб 1:500		Основные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4 Лист 10

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: 11
16.09.2022г. № КУВИ-001/2022-162192221			
Кадастровый номер:		50:21:0150111-998	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:21:0150111-998/1	958	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 2021-04-16; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов от 08.05.2018 № 149 выдан: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): Ограничения в использовании согласно п. 6 ст. 67.1 «Предотвращение негативного воздействия вод и ликвидации его последствий» Водного кодекса РФ от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ. В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами. Реестровый номер границы: 77.00-6.308; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Территории слабого подтопления внутри зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов. Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории	

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

М.П.

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: 11
16.09.2022г. № КУ-ВИ-001/2022-162192221			
Кадастровый номер:		50:01:0150111:998	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 50:01:0150111:998/1			
Система координат			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	-12673.81	-10665.35	-
2	-12689.61	-10693.28	-
3	-12642.94	-10718.14	-
4	-12663.19	-10676.4	-
1	-12673.81	-10665.35	-

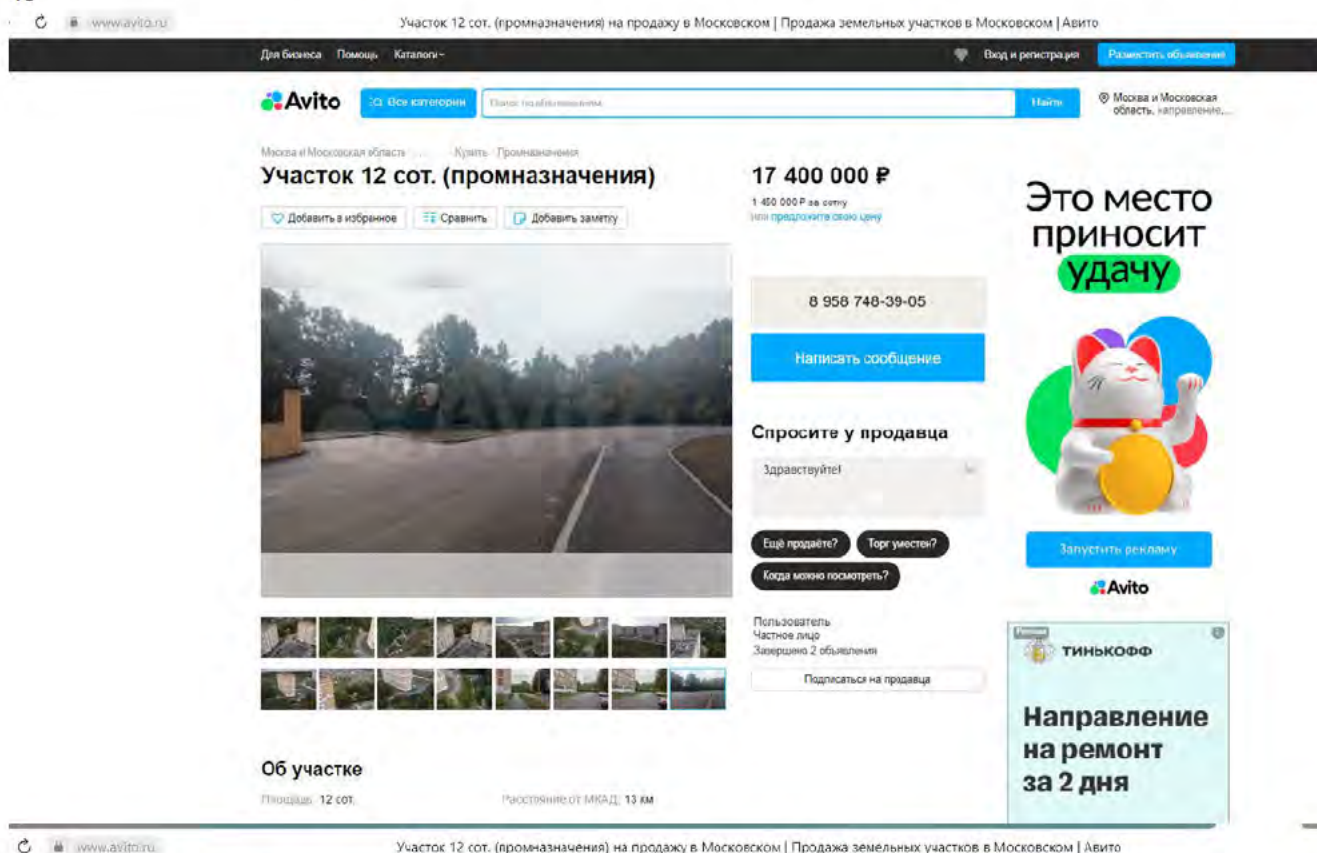
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

13.2. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ (ПРОДАЖА)

Объекты аналоги для земельного участка:

Аналог №1

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_moskovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._promnaznacheniya_2769185441



Участок 12 сот. (промназначения)

17 400 000 ₽

1 450 000 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 958 748-39-05

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

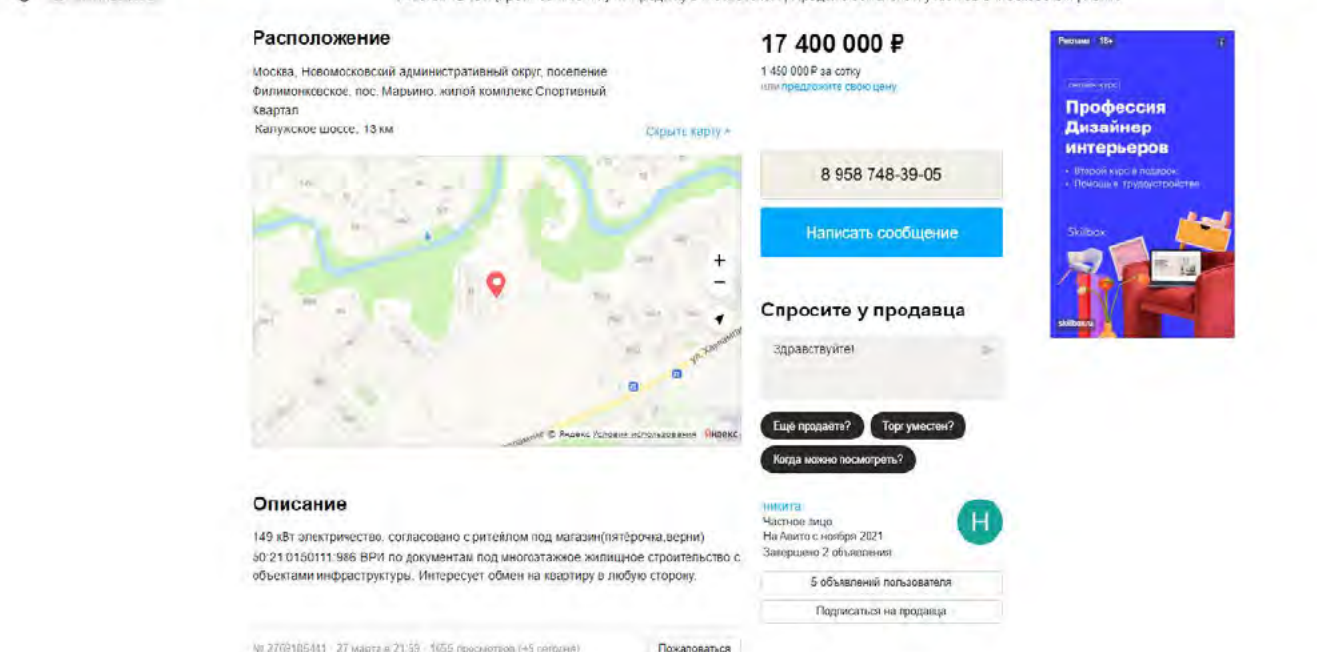
Пользователь: Частное лицо, Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Направление на ремонт за 2 дня



Расположение

Москва, Невомосковский административный округ, поселение Филимонковское, пос. Марьино, жилой комплекс Спортивный квартал, Калужское шоссе, 13 км

17 400 000 ₽

1 450 000 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 958 748-39-05

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо, На Авито с ноября 2021, Завершено 2 объявления

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Профессия Дизайнер интерьеров

Иллюзии курс в подарок, Помощь в трудоустройстве

Сквозь

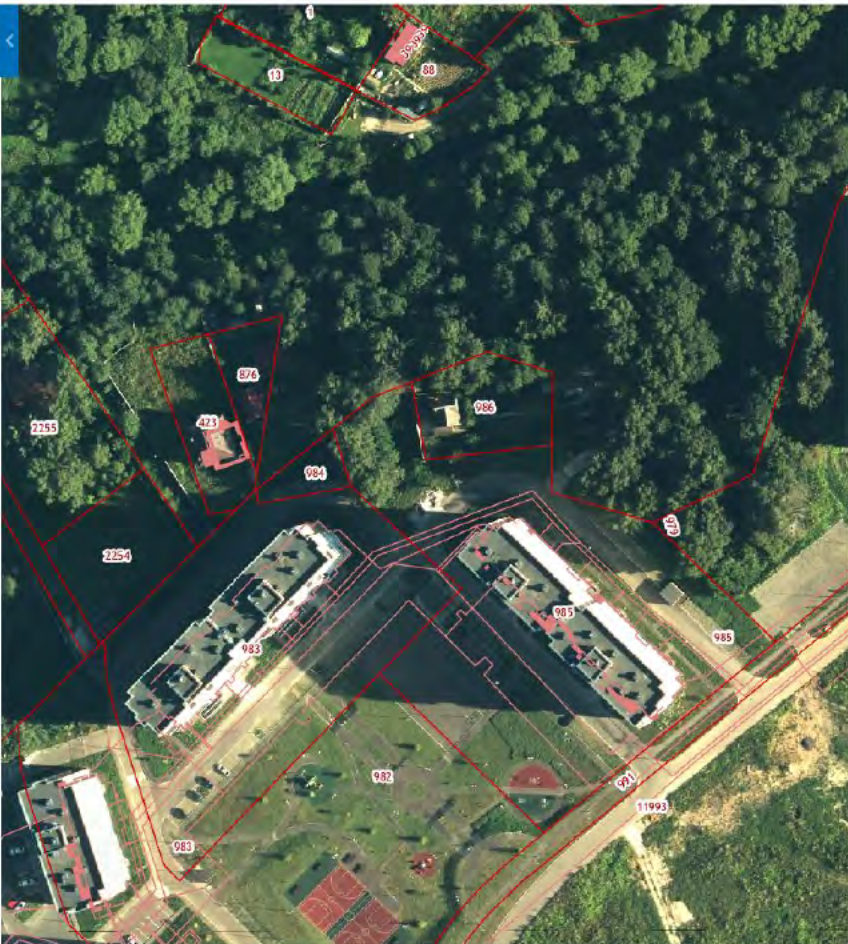
skibbana

Участки 55.551604 37.313935

Земельный участок 50:21:0150111:986
 город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино
 под многоквартирное жилищное строительство с объектами инфраструктуры

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:21:0150111:986
Кадастровый квартал:	77:17:0150111
Адрес:	город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино
Площадь уточненная:	1 179 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	под многоквартирное жилищное строительство с объектами инфраструктуры
Форма собственности:	Честная собственность
Кадастровая стоимость:	14 529 347,55 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	12.12.2022
дата применения:	01.01.2023



← Яндекс

Москва, Новомосковский адми

Все      

● МКАД, 45-й километр, внешняя сторона

● Спортивный квартал

Добавить Сбросить

Параметры ▾ Отправление сейчас

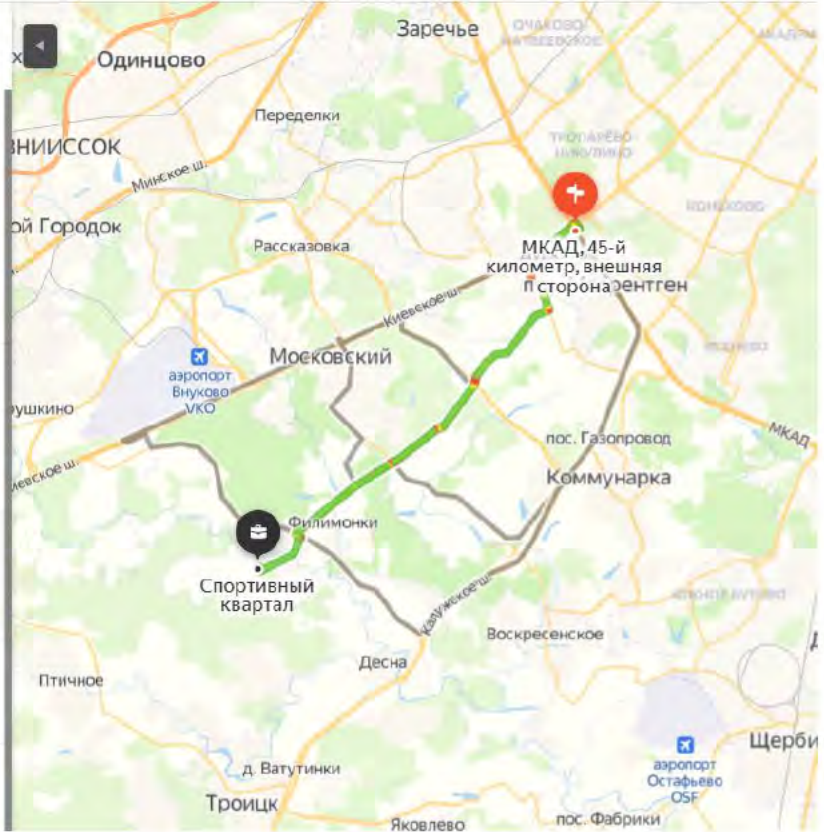
23 мин Прибытие в 14:41
18,6 км

26 мин Прибытие в 14:45
16,6 км
[Посмотреть подробнее](#)

26 мин Прибытие в 14:44
18,2 км

[Ещё 3 варианта](#)

Яндекс Карты



13.3. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Диплом оценщика:

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

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

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
АА-1 № 002291

М И С И

Тихенко

Екатерина Викторовна
(Фамилия, имя, отчество)

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

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

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

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

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель итоговой аттестационной комиссии / К.Ю. Кулаков /

Руководитель образовательной организации / А.В. Федосына /

Город Москва Дата выдачи 30 июня 2016 г.

Регистрационный номер Д-0394/16

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

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

ОС-3146, Москва, 2016 г. № 14 000000

Свидетельство о заключении брака (присвоена фамилия Тамбулатова):



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

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

« 7 » сентября 1993 г.
(дата рождения) (подпись)

Волгоградская область, гор. Камышин
(место рождения)
Тихенко
(фамилия)

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

« 25 » февраля 1995 г.
(дата рождения) (подпись)

Тверская область, гор. Зубцов
(место рождения)

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

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

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

После заключения брака присвоены фамилии:

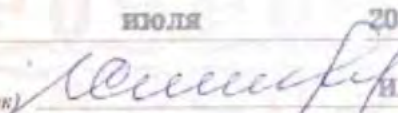
мужу **Тамбулатов**

жене **Тамбулатова**

Место государственной регистрации **95000049 Реутовский отдел ЗАГС Главного управления ЗАГС Московской области**
(имя и сокращенное наименование органа, которому выдано свидетельство государственной регистрации или гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства **95000049 Реутовский отдел ЗАГС Главного управления ЗАГС Московской области**
(имя и сокращенное наименование органа, которому выдано свидетельство государственной регистрации или гражданского состояния)

Дата выдачи « 8 » июля 2020 г.

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

V-ИК № 532443

Формы №170- Москва, 2018, «Ф»

Квалификационный аттестат:

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029870-1 « 24 » сентября 20 21 г.

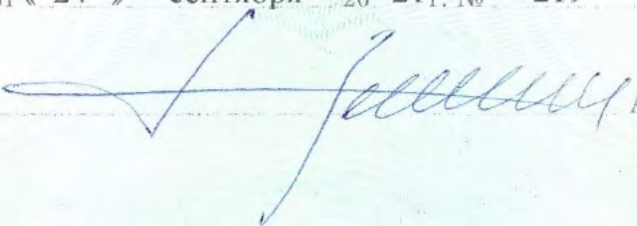
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Тамбулатовой Екатерине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » сентября 20 21 г. № 219

Директор  А.С. Бункин

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

АО «Орион», Москва, 2021 г., № 13 от 672



Свидетельство о членстве в СРО:



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 2023 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0205

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

Страховой полис Оценщика:

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).

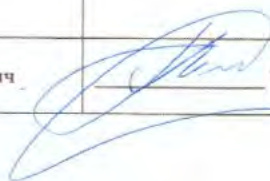
Страхователь (Ф.И.О.):	Тамбулатова Екатерина Викторовна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) 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, именованным 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 Г. ОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К с 30101810600009000225 БИК 044525252 Тел. 8 (495) 727-44-44	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
От имени Страховщика:  Иванова Александр Сергеевич М.П.  Место выдачи: Москва	 Тамбулатова Екатерина Викторовна Дата выдачи 27.09.2022 г.

Страховой полис Организации:

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



РЕСО-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 ЗАО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) 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.



Страховщик

М.П.

По Доверенности № РГ-Дов.11 от 04.07.2022 г.

