

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

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



ОТЧЕТ №190719-1-4

Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино:

- 1) Земельный участок кадастровый № 50:21:0150111:998, общей площадью 4 921 м²;
- 2) Земельный участок кадастровый № 50:21:0150111:1004, общей площадью 1 708 м²;
- 3) Земельный участок кадастровый № 50:21:0150111:989, общей площадью 667 м²;
- 4) Земельный участок кадастровый № 50:21:0150111:986, общей площадью 1 179 м²

Договор на оказание услуг: № 190719-1 от 19.07.2019 г.

Заказчик: 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

Дата составления отчёта: 04.06.2021 г.

Оценка проведена по состоянию на: 31.05.2021 г.

Москва, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	4
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ 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	7
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	7
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4.	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
6.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	10
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
7.1	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
7.2	ОПИСАНИЕ ПОСЕЛЕНИЕ ФИЛИМОНКОВСКОЕ, МОСКВА	11
7.3	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
7.4	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
7.5	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):	14
7.6	ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):	14
7.7	ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):	14
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	15
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 15	
8.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	22
8.3	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
8.4	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР, СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	26
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	31
9.4	ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	31
9.5	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	32
9.6	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	32
9.7	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	33
9.8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	33
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	34
10.1	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	34
10.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 50:21:0150111:989 И 50:21:0150111:986.....	35
10.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:21:0150111:1004.....	39
10.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:21:0150111:998.....	44
11.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	49
12.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	50
	ПРИЛОЖЕНИЕ №1	51
	ПРИЛОЖЕНИЕ №2	53
	ПРИЛОЖЕНИЕ №3	55




1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке №190719-1 от 19.07.2019 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 - 28.03.2019 г.) по делу №А40-195154/2017) и Исполнителем (ООО «Митра Групп»).

1.2 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 1.1

№ПП	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м ²	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровая стоимость, руб.	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	Имущественные права	Обременения (ограничения) права	План-схема земельного участка
1	Земельный участок	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	50:21:0150111:998	4 921	земли населенных пунктов	Для многоэтажной застройки	52 272 043,04	10 622,24	собственность	не зарегистрировано	
2	Земельный участок	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	50:21:0150111:1004	1 708	земли населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для комплексного освоения в целях жилищного строительства)	5 900 576,36	3 454,67	собственность	не зарегистрировано	
3	Земельный участок	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	50:21:0150111:989	667	земли населенных пунктов	Для многоэтажной застройки	6 952 714,62	10 423,86	собственность	не зарегистрировано	
4	Земельный участок	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	50:21:0150111:986	1 179	земли населенных пунктов	Для многоэтажной застройки	12 220 771,23	10 365,37	собственность	не зарегистрировано	
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки											
Оцениваемые права						право собственности					
Дата оценки						31.05.2021 г.					
Дата составления отчета						04.06.2021 г.					
Период проведения оценки						31.05.2021 г. - 04.06.2021 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	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб.
	1	Земельный участок	50:21:0150111:998	4 921,0	777 518
	2	Земельный участок	50:21:0150111:1004	1 708,0	286 944
	3	Земельный участок	50:21:0150111:989	667,0	137 402
	4	Земельный участок	50:21:0150111:986	1 179,0	242 874
Итого (по земельным участкам):				1 444 738	
Доходный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе Отчета)				
Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, руб.:					
№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб.	
1	Земельный участок	50:21:0150111:998	4 921,0	777 518	
2	Земельный участок	50:21:0150111:1004	1 708,0	286 944	
3	Земельный участок	50:21:0150111:989	667,0	137 402	
4	Земельный участок	50:21:0150111:986	1 179,0	242 874	
Итого (по земельным участкам):				1 444 738	

1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

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

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

Таблица 2.1

Объекты оценки	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, м ²
	1	Земельный участок	50:21:0150111:998	4 921,0
2	Земельный участок	50:21:0150111:1004	1 708,0	
3	Земельный участок	50:21:0150111:989	667,0	
4	Земельный участок	50:21:0150111:986	1 179,0	
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, м ²
	1	Земельный участок	50:21:0150111:998	4 921,0
2	Земельный участок	50:21:0150111:1004	1 708,0	
3	Земельный участок	50:21:0150111:989	667,0	
4	Земельный участок	50:21:0150111:986	1 179,0	
Прочие сведения подробно описаны в разделе 7.4 отчета об оценке				
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.			
Основания для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №190719-1 от 19.07.2019 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 объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Право собственности Без учета обременений и ограничений			
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности.			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости			
Предполагаемое использование результатов оценки	Для предоставления в суд.			
Вид стоимости	Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.			
Вид стоимости	Рыночная стоимость			
Применяемые стандарты оценки	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, стандарты Ассоциации СРОО «СВОД», в которой состоит оценщик, выполнивший работы по настоящему отчету.			
Дата оценки	31.05.2021 г.			
Дата осмотра	19.07.2019 г.			
Дата составления Отчета	04.06.2021 г.			
Срок проведения оценки	31.05.2021 г. - 04.06.2021 г.			
Форма Отчета	Письменная			
Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)	73,5870 рублей за 1 долл. США			
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.			

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.1

Наименование	Конкурсный управляющий ООО «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
--------------	--

3.2. Сведения об Оценщике

Таблица 3.2

Оценщик	
Ф.И.О.	Дорогинин Владимир Евгеньевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Место нахождения: 620100, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, оф. 13). Свидетельство о членстве №995 от 12 июля 2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 642405182914, регистрационный номер 2018 в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 31 октября 2017 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №922/1752590736 от 06.07.2020 г. в СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма 1 000 000 руб. Срок действия полиса с 07.07.2020 г. по 06.07.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01.04.2013 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	<ul style="list-style-type: none"> - сбор информации об объекте оценки - анализ рынка объекта оценки - расчет рыночной стоимости объекта оценки - формирование отчёта 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 №922/1752591107 от 06.07.2020 г. в СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма 50 000 000 руб. Срок действия полиса с 07.07.2020 г. по 06.07.2021 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости юридического лица	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.	
Сведения о независимости оценщика	
Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. 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 от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

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

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

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

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

7) Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»):

-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 Ассоциации СРОО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

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

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

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

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

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1 Описание местоположения объектов оценки

На рисунке ниже представлена карта месторасположения объекта оценки:

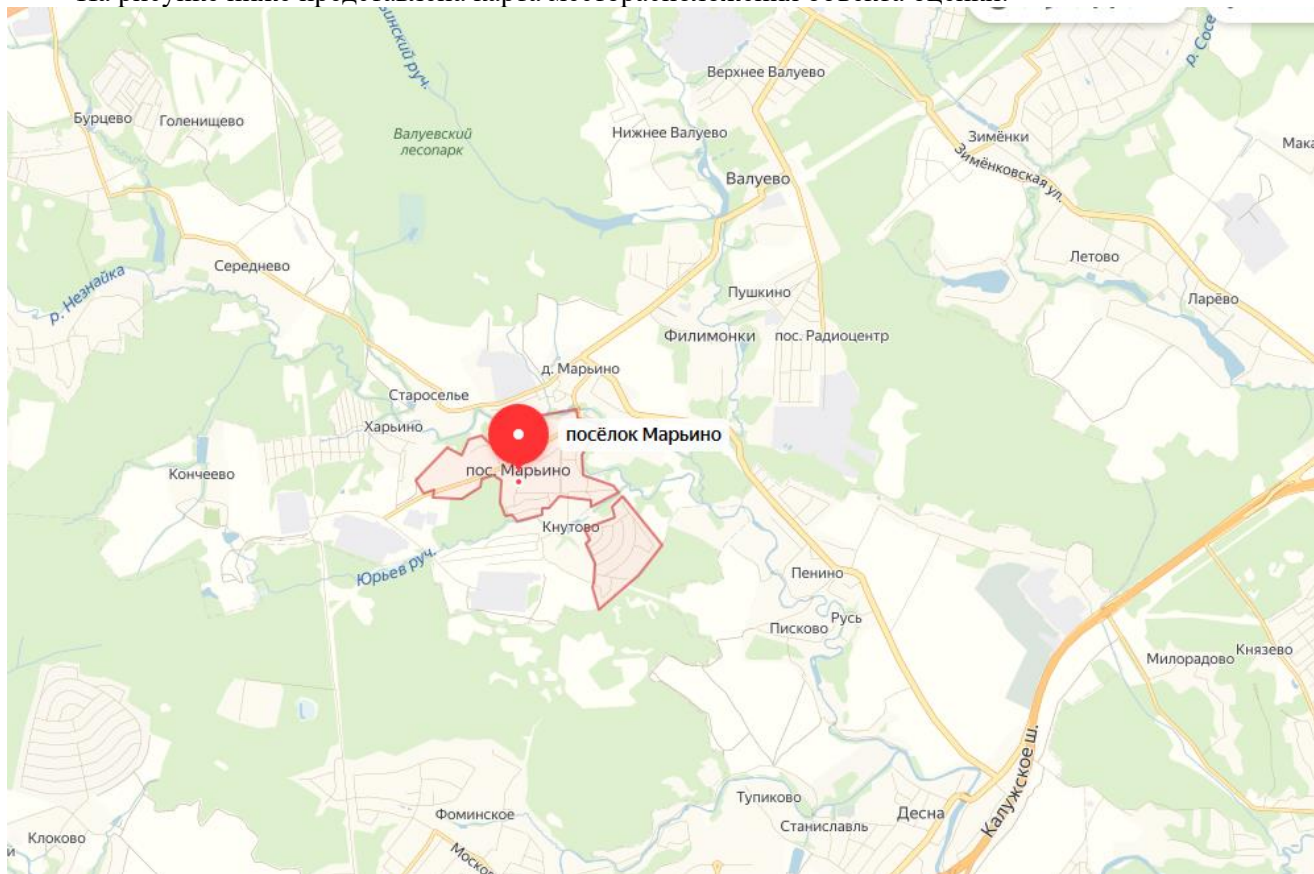


Рис. 7-1 Местоположение объектов оценки на карте поселения Филимонковское, Москва¹

7.2 Описание поселения Филимонковское, Москва²

Поселение Филимонковское — муниципальное образование и административная единица со статусом поселения в составе Новомосковского административного округа Москвы. Вошло в состав столицы с 1 июля 2012 года в ходе реализации проекта по расширению города.

Административный центр — деревня Верхнее Валуево

Географические данные

Общая площадь — 35,77 км². Муниципальное образование находится в юго-западной части Новомосковского административного округа и граничит:

- с районом Внуково города Москвы (на севере)
- с поселением Московский (на северо-востоке)
- с поселением Сосенское (на востоке)
- с поселением Десёновское (на востоке)
- с поселением Марушкинское (на западе и юго-западе)

По границе поселения проходит участок автодороги «Украина» (Киевское шоссе).

История

Филимонковский сельсовет был образован в 1929 году в составе Красно-Пахорского района (1946—1957 гг. — Калининский район) вновь образованной Московской области путём объединения Валуевского и Пенинского сельсоветов бывшей Десенской волости Подольского уезда.

¹ <http://maps.yandex.ru>

² https://ru.wikipedia.org/wiki/Поселение_Филимонковское

Постановлением Московского областного исполнительного комитета от 17 июля 1939 года № 1559 и утверждающим его указом Президиума Верховного совета РСФСР от 17 августа 1939 года Филимонковскому сельсовету были переданы селения Базарово, Бурцево, Голенищево, Кончеево, Середнево, Староселье, Тишино и Харьино упразднённого Середневского сельсовета, а из состава сельсовета были выведены и переданы Десенскому сельсовету селения Пенино и Писково.

Решением Мособлисполкома от 14 июня 1954 года № 539 и утверждающим указом Президиума Верховного совета РСФСР от 18 июня 1954 года сельсовету была передана территория упразднённого Передельцевского сельсовета.

7 декабря 1957 года в связи с упразднением Калининского района Филимонковский сельсовет вошёл в состав Ленинского района Московской области.

В результате проведённых в августе 1960 года преобразований Ленинский район был упразднён, а Филимонковский сельсовет передан вновь образованному Ульяновскому району лесопаркового защитного пояса столицы, но вскоре часть сельсовета — населённые пункты Бурцево, Голенищево, Кнутово, Кончеево, Марьино, Середнево, Староселье и Харьино — были переданы Первомайскому сельсовету, вошедшему в состав Наро-Фоминского района Московской области.

В 1963 году Ульяновский район был упразднён и до начала 1965 года Филимонковский сельсовет находился в составе Звенигородского укрупнённого сельского района, после чего был передан восстановленному Ленинскому району, а в его состав из Первомайского сельсовета Наро-Фоминского района возвращены селения Бурцево, Голенищево, Кнутово, Кончеево, Марьино, Середнево, Староселье, Харьино, а также передана деревня Берёзки.

3 декабря 1965 года селения Румянцево и Саларьево были включены в состав Терешковского сельсовета.

Решением Мособлисполкома от 28 января 1977 года № 132 административный центр сельсовета был перенесён в деревню Передельцы.

В конце 1983 года населённые пункты Картмазово, Лапшинка, Мешково, посёлок Московский, Передельцы, Валуево, территории Валуевского лесопарка, хладокомбината и посёлка института полиомиелита были переданы образованному Московскому сельсовету Ленинского района, при этом административный центр Филимонковского сельсовета перенесён в селение Марьино.

Постановлением от 3 февраля 1994 года № 7/6 Московская областная дума утвердила положение о местном самоуправлении в Московской области, согласно которому сельсоветы как административно-территориальные единицы были преобразованы в сельские округа.

В 1999 году в Филимонковском сельском округе было 15 населённых пунктов — посёлки Валуево (адм. центр), Марьино, Радиоцентр и Филимонки, деревни Бурцево, Верхнее Валуево, Голенищево, Кнутово, Кончеево, Марьино, Нижнее Валуево, Пушкино, Середнево, Староселье и Харьино.

В рамках реформы местного самоуправления и в соответствии с Законом Московской области от 28 февраля 2005 года № 79/2005-ОЗ «О статусе и границах Ленинского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований» на территории Ленинского района было образовано сельское поселение Филимонковское, в состав которого вошли 15 населённых пунктов позже упразднённого Филимонковского сельского округа.





С 1 июля 2012 года сельское поселение Филимонковское вошло в состав Новомосковского административного округа Новой Москвы, при этом из его названия было исключено слово «сельское».

Местное самоуправление

Глава администрации поселения — Казакова Татьяна Николаевна. Председатель совета депутатов — Колесникова Ольга Ивановна.

7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 7.1

№ПП	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м ²	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровая стоимость, руб.	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	Характеристики	План-схема земельного участка
1	Земельный участок	г. Москва, п. Филimonковское, пос. Марьино	50:21:0150111:998	4 921	земли населенных пунктов	Для многоэтажной застройки	52 272 043,04	10 622,24	5. Система водоотведения (кадастровый номер 77:17:0150111:4824, протяженность 2210 м.). 6. Система водоотведения (кадастровый номер 77:17:0150111:4822, протяженностью 2336 м.). 8. 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,	
2	Земельный участок	г. Москва, п. Филimonковское, пос. Марьино	50:21:0150111:1004	1 708	земли населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для комплексного освоения в целях жилищного строительства)	5 900 576,36	3 454,67	Дорога к СНТ (СтройПлюс)	
3	Земельный участок	г. Москва, п. Филimonковское, пос. Марьино	50:21:0150111:989	667	земли населенных пунктов	Для многоэтажной застройки	6 952 714,62	10 423,86	-	
4	Земельный участок	г. Москва, п. Филimonковское, пос. Марьино	50:21:0150111:986	1 179	земли населенных пунктов	Для многоэтажной застройки	12 220 771,23	10 365,37	-	
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки										
Оцениваемые права						право собственности				
Дата оценки						31.05.2021 г.				
Дата составления отчета						04.06.2021 г.				
Период проведения оценки						31.05.2021 г. - 04.06.2021 г.				

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

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов 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 объектов оценки. Основными источниками информации являлись:

- Инвентаризационная опись основных средств № ДОП1-1 от 29.07.2019 г.

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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;

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

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
2. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
3. 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 №18» под ред. Яскевича Е.Е. (НЦПО, Москва, 2016 г.).
7. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020 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 ОБЪЕКТОВ 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 Картина экономики РФ. Апрель 2021 г.³

Картина деловой активности. Апрель 2021 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г⁴ в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

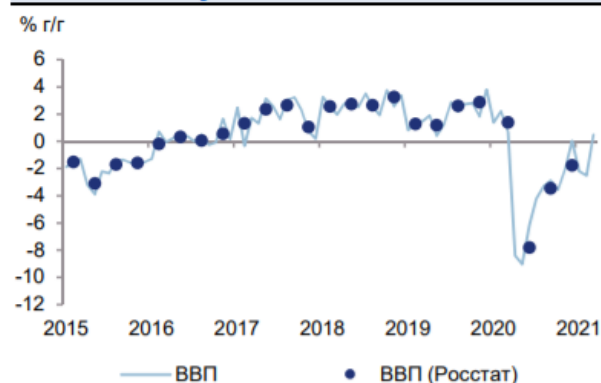
Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли.

Так, в марте в **обрабатывающей промышленности** наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г).

Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

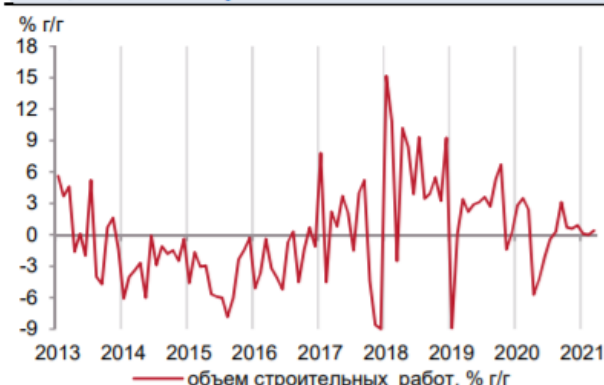
В **добыче полезных ископаемых** спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв21) (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Апрель 2021 года»).

Рис. 1. Темпы ВВП в марте вышли в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Объем строительных работ вырос на 0,4% г/г в марте



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 1

Продолжилось улучшение динамики **грузооборота транспорта** – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале⁵ и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20).

Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г).

В **сельском хозяйстве** в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На **потребительском рынке** наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг.

В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). **Объем платных услуг населению** вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв21 – снижение на -4,3% г/г). **Оборот общественного питания** увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв21: -6,0% г/г).

³ <https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>

⁴ Оценка за февраль была скорректирована на 0,3 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

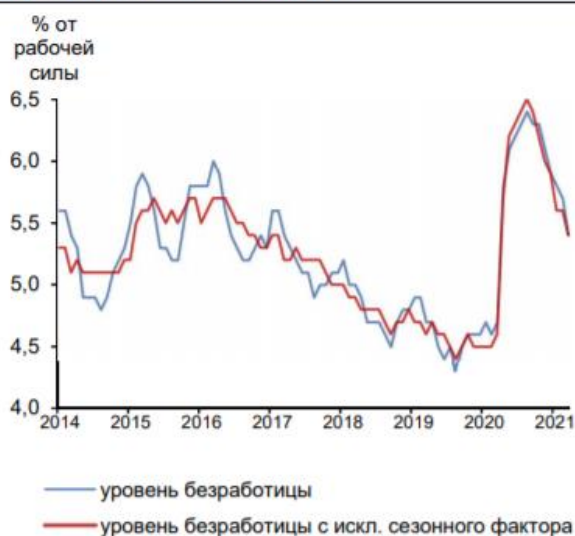
⁵ Оценка за февраль пересмотрена на 0,2 п.п. в сторону повышения.

Рис. 3. Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 2

Вместе с тем оборот **розничной торговли** в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г⁶ на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

Рынок труда

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA⁷ после 5,6% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). **Численность занятых** с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением **численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения**. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек.

В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

Таблица 2 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	Икв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность										
ВВП	-1,3*	0,5*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	8,8	12,2	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	8,4	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,9	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-

⁶ По уточненным данным Росстата, оборот розничной торговли в 2020 году составил -3,2% г/г, в январе 2021 г. +0,2% г/г, в феврале 2021 г. 1,5% г/г.

⁷ Seasonally Adjusted – скорректированный на сезонность.

в % к соотв. периоду предыдущего года	І кв. 21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	І кв. 20	ІІ кв. 20	ІІІ кв. 20	І кв. 20	2019
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,4	5,6	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года⁸

О ситуации в российской экономике

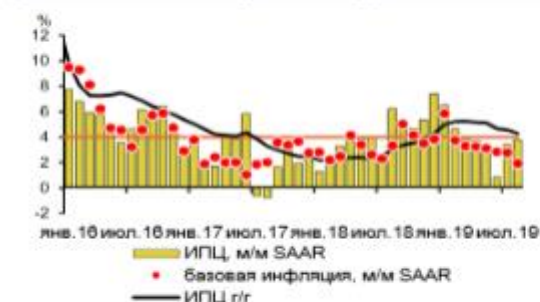
Предварительные итоги за январь–август 2019 года и ожидаемые итоги социально-экономического развития Российской Федерации за 2019 год. Мировой экономический рост в первой половине 2019 года продолжил замедляться. Обострение торговых противоречий между крупнейшими экономиками привело к снижению темпов роста мировой торговли до уровней, наблюдавшихся в 2015 – 2016 годах. Кроме того, усиление глобальной неопределенности негативно отразилось на инвестиционной активности и спросе на потребительские товары длительного пользования. В условиях ухудшения прогнозов глобального роста мировые центральные банки отложили ужесточение денежно-кредитной политики, что привело к смягчению глобальных финансовых условий. В то же время для многих стран с формирующимися рынками позитивный эффект от возобновления притока капитала был нивелирован ослаблением внешнего спроса. В 2019 году, по оценке Минэкономразвития России, мировой экономический рост опустится ниже отметки в 3,0 % впервые с 2009 года. По прогнозу МВФ, мировой экономический рост в текущем году замедлится до 3,2 % с 3,6 % в 2018 году (с апреля прошлого года прогноз на 2019 год был снижен в общей сложности на 0,7 процентных пункта). При этом МВФ отмечает, что риски прогноза смещены вниз и связаны с эскалацией взаимных торговых противоречий и повышенной волатильностью финансовых рынков. В целом направление серии последовательных пересмотров МВФ оценок ситуации в мировой экономике подтверждает оценку Минэкономразвития России о постепенном замедлении мирового экономического роста. Цена на нефть марки «Юралс» в январе–мае 2019 г. демонстрировала восходящую динамику на фоне увеличения интереса к риску на мировых рынках. Со стороны предложения росту цен на нефть способствовали договоренности стран - участниц соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, вступившие в силу с января 2019 г., продолжающееся сокращение добычи нефти в Венесуэле, а также снижение поставок нефти из Ирана из-за ужесточения санкционного режима США. В этих условиях среднемесячная цена на нефть марки «Юралс» в апреле–мае 2019 г. превышала 71 долл. США за баррель (по сравнению с 57,4 долл. США за баррель в декабре 2018 года). Начиная со второй половины мая 2019 г. на мировом рынке нефти наблюдалась коррекция, обусловленная ростом опасений участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики на фоне эскалации торговых противоречий между США и Китаем. Среднемесячная цена на нефть марки «Юралс» в августе 2019 г. опустилась ниже 60 долл. США за баррель. В среднем за январь–август 2019 г. цена на нефть марки «Юралс» составила 64,7 долл. США за баррель (по сравнению с 70,0 долл. США за баррель в 2018 г.). Среднегодовая цена нефти по итогам 2019 года ожидается на уровне 62 долл. США за баррель.

Российский рубль в 2019 году стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. Курс российской валюты в номинальном эффективном выражении в январе–августе 2019 г. укрепился на 4,4 процента. Одновременно наблюдалось восстановление интереса международных инвесторов к облигациям федерального займа (ОФЗ) (доля нерезидентов на данном рынке по итогам января–августа 2019 г. выросла на 5,3 процентных пункта – до 29,7 процента). Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку российскому рублю в 2019 году оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков и повышение рейтинговыми агентствами Moody's и Fitch суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня. Средний курс российской валюты в январе–августе 2019 г. составил 65,1 рубль за доллар США, а по итогам года ожидается на уровне 65,4 рубль за доллар США (62,5 рубль за доллар США в 2018 году). С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России с 15 января 2019 г. возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила. Кроме того, с 1 февраля 2019 г. Банк России приступил к проведению отложенных в 2018 году покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые предполагается осуществлять равномерно в течение 36 месяцев. По оценке Минэкономразвития России, объем покупок иностранной валюты в рамках бюджетного правила составил в январе–августе 2019 г. 38,0 млрд. долл. США. В начале текущего года наблюдалось ускорение инфляции под влиянием повышения с 1 января 2019 г. базовой ставки НДС с 18 % до 20 % и тенденций на рынках отдельных продовольственных товаров. Вместе с тем масштаб влияния указанных факторов оказался меньше предварительных оценок. После достижения в марте 2019 г. пикового значения в 5,3 % в годовом выражении (4,3 % в целом за 2018 год) инфляция начала замедляться и в августе 2019 г. достигла 4,3% в годовом выражении.

⁸<http://economy.gov.ru/material/file/450ce3f2da1ecf8a6ec8f4e9fd0cbdd3/Prognoz2024.pdf>

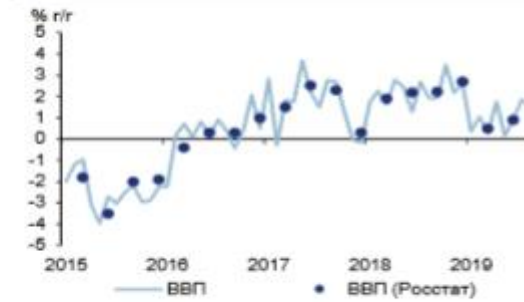
По оценке Минэкономразвития России, к концу текущего года инфляция опустится ниже целевого уровня Банка России и составит 3,8 %, что станет результатом слабого внутреннего спроса и слабой динамики реальных располагаемых доходов населения.

Рис. 2. Годовая инфляция замедляется после достижения пика в марте 2019 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 3. В начале 2019 года темпы роста ВВП временно снизились



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 3

В I полугодии 2019 г. произошло замедление экономического роста до 0,7 % по сравнению с ростом на 2,3 % в 2018 году. Снижение темпов роста ВВП в первой половине 2019 года стало следствием ухудшения внешнеэкономических условий и одновременного ужесточения бюджетной и денежно-кредитной политики. Замедление роста мировой экономики привело как к ухудшению ценовой конъюнктуры товарных рынков, так и к снижению спроса на российский экспорт. Нефтегазовый экспорт во II квартале 2019 г. сократился на 8,1 % в стоимостном выражении, не нефтегазовый — на 5,0 %. В этих условиях рост физического объема экспорта товаров оценивается Минэкономразвития России в 2019 году на уровне -0,1 % по сравнению с 4,2 % в 2018 году. При этом на фоне слабого внутреннего спроса импорт товаров, по оценке Минэкономразвития России, снизится на 0,4 % после роста на 1,7 % в 2018 году. Не нефтегазовый дефицит федерального бюджета в I полугодии 2019 г. сократился до 5,0 % ВВП по сравнению с 6,5 % ВВП в I полугодии 2018 года. Основной вклад внес опережающий рост доходов федерального бюджета, которые в I полугодии 2019 г. выросли на 10,7 % к уровню прошлого года. В части расходов, по состоянию 1 июля 2019 г., было исполнено 42,6 % бюджетной росписи (в открытой части) по сравнению с 44,9 % в 2018 году и 45,8 % в 2017 году. В то же время в июле–августе 2019 г. рост расходов федерального бюджета (в открытой части) ускорился до 7,7 % в годовом выражении. Ухудшение денежно-кредитных условий происходило с апреля 2018 г. вследствие негативных внешних факторов, как в части оттока капитала из стран с формирующимися рынками на фоне ужесточения денежно-кредитной политики Федеральной резервной системы США, так и в части усиления санкционного давления на Россию. В ответ на дальнейшее нарастание про инфляционных рисков, связанных с ослаблением обменного курса, а также объявленного в июне 2018 г. предстоящего повышения НДС, Банк России повысил в сентябре и декабре прошлого года ключевую ставку суммарно на 50 базисных пунктов. Во II полугодии 2019 г. ожидается восстановление экономической активности с учетом постепенного смягчения денежно-кредитных условий и ускорения роста бюджетных расходов. В июле и августе 2019 года темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил соответственно 1,8 % и 1,6 процента. По итогам 2019 года рост ВВП ожидается на уровне 1,3 процента.

Внешние условия

В первой половине 2019 года мировой экономический рост продолжил замедляться. Обострение торговых противоречий между крупнейшими экономиками привело к снижению темпов роста мировой торговли до уровней, наблюдавшихся в 2015–2016 годах. Кроме того, усиление неопределенности относительно международных «правил игры» негативно отразилось на инвестиционной активности и спросе на потребительские товары длительного пользования. В условиях ухудшения прогнозов глобального роста мировые центральные банки отложили ужесточение денежно-кредитной политики, что привело к смягчению глобальных финансовых условий. В то же время для многих стран с формирующимися рынками позитивный эффект от возобновления притока капитала был нивелирован ослаблением внешнего спроса. В 2019 году рост мировой экономики, по оценке Минэкономразвития России, опустится ниже отметки в 3,0 % впервые с 2009 года. По прогнозу МВФ, мировой экономический рост в текущем году замедлится до 3,2 % с 3,6 % в 2018 году. С апреля прошлого года прогноз МВФ на 2019 год был снижен в общей сложности на 0,7 п. п. При этом МВФ отмечает, что риски прогноза смещены вниз. Они связаны с эскалацией взаимных торговых противоречий и повышенной волатильностью финансовых рынков. В целом направление серии последовательных пересмотров МВФ оценок ситуации в мировой экономике подтверждает гипотезу Минэкономразвития России о постепенном замедлении мирового экономического роста. На прогнозном горизонте ожидается последовательное снижение темпов роста в крупнейших мировых экономиках. По прогнозу Минэкономразвития России, рост экономики США составит 2,1 % в текущем году. В дальнейшем ожидается его замедление до 1,0–1,2 % к 2024 году по мере исчерпания стимулирующего эффекта налоговой реформы. Сдерживающее влияние на экономическую активность будут также оказывать введенные торговые ограничения и ответные меры со стороны торговых партнеров. При этом дальнейшая эскалация торговых конфликтов может привести к еще более существенному замедлению американской экономики. На этом фоне будет происходить

ослабление доллара США относительно евро (а также других валют стран G-20) до уровня 1,25 доллара США за евро к 2024 году, что является рыночным консенсусом.

Развернувшиеся «торговые войны» негативно отразятся и на экономике Китая. В базовый вариант прогноза Минэкономразвития России заложена предпосылка о замедлении роста китайской экономики до 5,9 % в текущем году. Несмотря на меры, принимаемые китайскими властями для поддержки экономического роста, нерешенными остаются структурные проблемы, связанные с высокой долговой нагрузкой, избыточным объемом инфраструктурных инвестиций и экологическими вызовами. В этих условиях ожидается снижение темпов роста китайской экономики до уровня 5,1 % к 2024 году. Замедление мирового экономического роста и мировой торговли уже оказывает выраженное негативное влияние на производственную активность и экспорт Евросоюза. Определенную поддержку росту будет оказывать более мягкая денежно-кредитная политика Европейского центрального банка, а также умеренное смягчение бюджетной политики в крупнейших экономиках еврозоны. Вместе с тем фактором замедления роста европейских стран станет окончание циклического восстановления, наблюдавшегося в 2017 году – первой половине 2018 года. Методы поддержки экономического роста с помощью мер бюджетной политики будут использоваться ограниченно с учетом высокого уровня государственного долга в ряде стран. При этом потенциальные темпы роста остаются низкими на фоне увеличения доли населения в старших возрастах и медленного роста производительности труда. Кроме того, сохраняются существенные дисбалансы между странами «ядра» и «периферии» еврозоны, при этом до сих пор не завершено создание механизмов координации макроэкономической политики.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития Прогноз разработан на основе текущих внутренних и внешних тенденций, прогноза развития мировой экономики и внешнеэкономических условий, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь–август 2019 года. Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития в трех сценариях – базовом, целевом и консервативном. Ключевое отличие консервативного сценария от базового – это предпосылка о более негативном развитии внешнеэкономической ситуации (предполагается дальнейшее замедление темпов мирового экономического роста до уровня чуть выше 2 % к 2021 году, что соответствует понятию «глобальная рецессия», в сценарий также заложена предпосылка о неблагоприятной конъюнктуре мировых товарных рынков). Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних экономических параметров на колебания внешнеэкономической конъюнктуры, в результате чего рост ВВП замедлится незначительно по сравнению с текущим годом, а инфляция останется вблизи целевого уровня. Базовый и целевой сценарии основаны на одних и тех же внешнеэкономических предпосылках. В них заложено постепенное дальнейшее замедление мирового экономического роста с 2,9 % в 2019 году до 503,5 % в 2024 году, нисходящая динамика цен на нефть – снижение с 62–63 долл. США/баррель до 57 долл. США/баррель в 2020 году и до 53 долл. США/баррель к 2024 году, а также крайне умеренный рост цен на основные товары российского экспорта. Как в базовый, так и в целевой сценарий заложена успешная реализация структурных мер экономической политики, направленных на достижение национальных целей развития и других приоритетов, установленных Указом № 204. Эти меры должны обеспечить повышение инвестиционной активности, с одной стороны, и рост доходов населения с другой. Речь идет о мерах, реализуемых как в рамках управленческого механизма национальных проектов, так и за его пределами. Среди ключевых мер по повышению уровня инвестиционной активности следует выделить следующие направления: – улучшение инвестиционного климата (восстановление доверия бизнес-сообщества), которое может быть достигнуто только при создании стабильности регуляторных условий и предсказуемой тарифной политики; – снижение административных издержек через реализацию реформы контроля и надзора и снятие административных барьеров для развития; – обеспечение развития инфраструктуры; – увеличение объема доступных ресурсов для финансирования инвестиций за счет формирования новых механизмов аккумулирования долгосрочных сбережений и проведения структурной кредитной политики. Активная реализация проектов создаст основу для роста спроса на труд и, соответственно, для роста доходов населения. Другим источником роста доходов населения должно стать повышение производительности труда. Этому будет способствовать обеспечение широкого внедрения технологических инноваций – в первую очередь, технологий искусственного интеллекта, роботизации, интернета вещей, а также расширения использования платформенных решений в разных секторах экономики. В результате таких процессов произойдет перераспределение занятости из трудоемких секторов с низким уровнем заработной платы (таких как торговля, ряд обрабатывающих производств, транспорт) в сектор услуг с более высоким уровнем оплаты труда.

Эффективная реализация данных мероприятий (требующая качества управления как в государственном, так и в частном секторе экономики) обеспечит достижение национальных целей развития. Оценки вклада структурных мер в темпы экономического роста осуществлены Минэкономразвития России на основании комплексного анализа международного опыта с учетом «исходных характеристик» российской экономики. Как в базовом, так и в целевом сценарии прогнозируется, что темп роста ВВП ускорится до уровня около 3 %, начиная с 2021 года, а темпы роста реальных располагаемых доходов населения выйдут в диапазон 2,2 – 2,4 процента. Ключевое отличие базового и целевого сценариев – в предположении о скорости и эффективности реализации структурных мер государственной политики, а также – в скорости адаптации к ухудшившимся в текущем году внешнеэкономическим условиям (в первую очередь в части внешнеэкономической повестки). В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется ускорение темпов роста ВВП с 1,3 % в текущем году до 1,7 % в 2020 году. В целевом сценарии рост ВВП в 2020 году составит 2 %. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации

в текущем году. В условиях уверенных темпов роста внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – будет сохраняться на уровне 3 % до конца 2020 года). По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью. При этом в целях обеспечения последовательного применения консервативного подхода в бюджетном планировании в качестве основы для федерального бюджета предлагается использовать базовый сценарий.

Общая характеристика базового сценария прогноза

Валютный рынок

После периода сильного рубля валютный курс вернулся к своим фундаментальным значениям. На прогнозном горизонте последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит сохранение низкой зависимости курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. При этом фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), будут оставаться благоприятными. В этих условиях реальный валютный курс на прогнозном горизонте будет оставаться достаточно стабильным, при этом в номинальном выражении обменный курс будет ослабляться умеренными темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами. Еще более умеренное ослабление рубля относительно доллара США обусловлено ожиданием постепенного ослабления доллара относительно основных мировых валют в среднесрочном периоде. Инфляция в 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу Минэкономразвития России, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит 3,0 процента. В дальнейшем по мере реакции на реализуемую денежно-кредитную политику и перебалансировки кредитного портфеля от потребительских кредитов к ипотечным и корпоративным ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4 % в 2021–2024 годах

Экономический рост

В базовый сценарий прогноза, предполагающий стабильное развитие российской экономики, закладывается предпосылка о замедлении темпов роста портфеля потребительских кредитов. В то же время более быстрое снижение ключевой процентной ставки Банком России приведет к росту других видов кредита и снижению нормы сбережения по другим каналам (главным образом, через скорость накопления депозитов населением), что частично смягчит негативный эффект замедления потребительского кредитования на конечный спрос. В дальнейшем прогнозируется выход потребительского кредитования на темпы роста, близкие к темпу роста доходов населения.

После замедления экономического роста в IП19 прогнозируется, что годовой темп роста ВВП во втором полугодии 2019 года выйдет на уровень 1,5–2,0 % г/г под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий. В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 процента.

В 2021–2024 годах прогнозируется ускорение темпа роста ВВП до уровня около 3 % г/г, основанное на опережающем росте инвестиций в основной капитал, повышении конкурентоспособности российской экономики и реализации внешнеэкономического потенциала. Основу для ускорения экономического роста должна создать реализация структурных реформ (см. раздел «Обеспечение достижения национальных целей и ключевых приоритетов»), а также изменение фазы и структуры кредитного цикла.

Как показывают результаты модели, оцененной на панели стран, улучшение так называемых институциональных характеристик (таких как качество регулирования, качество инфраструктуры, доступность новейших технологий) может повысить потенциальные темпы роста экономики на 1,5 п.п. в среднем в год в течение последующих 6 лет (см. раздел «Об оценке эффектов структурных мер экономической политики»).

Структура совокупного спроса также претерпит существенные изменения в 2019–2024 годах.

В 2020 году ожидается замедление темпов роста потребительского спроса (до 0,6 % после 1,0 % в 2019 году) под воздействием замедления роста потребительских кредитов. Однако в дальнейшем ожидается ускорение роста потребительского спроса (до 2,9 % в 2024 году), которое произойдет, в первую очередь, под влиянием восстановления динамики реальных располагаемых денежных доходов населения.

Одновременно начиная с 2020 года ожидается ускорение темпов роста инвестиций в основной капитал с учетом реализации структурных мер экономической политики. Среднегодовой темп роста

инвестиций в основной капитал в 2020–2024 гг. составит 5,6 %, что позволит обеспечить увеличение доли инвестиций в основной капитал в ВВП до уровня 25 % к 2024 году.

Ключевыми рисками для базового сценария прогноза являются (1) глобальная рецессия, (2) пробуксовка структурных реформ. Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о реализации риска более существенного, чем ожидается в базовом сценарии, замедления мировой экономики в условиях дальнейшей эскалации торговых конфликтов между крупнейшими экономиками (до уровня около 2,5 % в 2020 году и до уровня чуть выше 2 % в 2021 году). Замедление роста мировой экономики в рамках консервативного сценария приведет к уменьшению спроса на энергоресурсы и прочие сырьевые товары. В связи с этим в рамках консервативного сценария ожидается более существенное по сравнению с базовым ухудшение конъюнктуры мировых товарных рынков: так, цены на нефть упадут до 42,5 долл. США за баррель в 2020 году и в дальнейшем продолжат расти с темпом, близким к долларовой инфляции (до 45,9 долл. США за баррель к 2024 году). Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних параметров на колебания цен на нефть. Так, валютный курс в 2020 году продемонстрирует ослабление на 5,1 %, а в дальнейшем, как и в базовом сценарии, будет ослабляться темпами, близкими к инфляционному

дифференциалу между Россией и странами – торговыми партнерами. Инфляция в консервативном сценарии ожидается на уровне 3,2 % в 2020 году с последующим возвращением к 4,0 % в 2021–2024 годах. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В консервативном сценарии влияние внешних факторов скажется на замедлении темпов роста ВВП до 1,1 % в 2020 году. В дальнейшем по мере реализации структурных мер ожидается ускорение роста, однако оно будет более умеренным, чем в базовом сценарии, – до 2,5 % к 2024 году. С учетом более существенного замедления мировой экономики прогнозируемая в рамках консервативного сценария динамика российского ВВП позволит обеспечить выход на темпы роста выше среднемировых к 2024 году. Целевой сценарий В целевой сценарий прогноза социально-экономического развития заложены аналогичные базовому сценарию предпосылки относительно развития мировой экономики и товарных рынков.

Ключевым отличием от базового сценария является предпосылка о быстрой и эффективной реализации структурных мер государственной политики – в первую очередь, в части повышения доверия населения и бизнеса к правоохранительной и судебной системам и улучшения инвестиционного климата. В этих условиях в целевом сценарии темп роста ВВП прогнозируется на уровне 2 % в 2020 году. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году. При этом ожидается, что опережающими темпами будет происходить рост экспорта несырьевых неэнергетических товаров. В условиях уверенных темпов роста и внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – сохранится на уровне 3 % до конца 2020 года). Более высокие темпы реальной заработной платы в среднем по экономике в целевом сценарии по сравнению с базовым сценарием, а также успешная реализация адресных мер социальной поддержки обеспечат более быстрое, чем в базовом сценарии, снижение численности населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума – до 11,1 % от общей численности населения в 2020 году и 10,2 % в 2021 году. В последующие годы прогнозируется сближение параметров базового и целевого сценариев. По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью.

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), доллар США за баррель							
базовый	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
целевой	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
консервативный	70,0	62,2	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США							
базовый	62,5	65,4	65,7	66,1	66,5	66,9	67,4
целевой	62,5	65,4	65,1	65,4	65,9	66,2	66,7
консервативный	62,5	65,4	68,7	69,3	69,8	70,1	70,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю							
базовый	4,3	3,8	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0
целевой	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,3	3,8	3,2	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %							
базовый	2,3	1,3	1,7	3,1	3,2	3,3	3,3
целевой	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	2,3	1,3	1,1	1,9	2,3	2,5	2,5
Инвестиции в основной капитал, %							
базовый	4,3	2,0	5,0	6,5	5,8	5,6	5,3
целевой	4,3	2,0	5,8	6,5	5,8	5,6	5,3
консервативный	4,3	2,0	3,6	3,4	3,1	3,4	3,8
Промышленность, %							
базовый	2,9	2,3	2,4	2,6	2,9	3,0	3,1
целевой	2,9	2,3	2,8	2,8	3,0	3,2	3,3
консервативный	2,9	2,3	1,7	1,8	2,0	2,2	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %							
базовый	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
целевой	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
консервативный	0,1	0,1	1,1	1,4	1,7	1,7	1,9
Реальная заработная плата, %							
базовый	8,5	1,5	2,3	2,3	2,5	2,5	2,6
целевой	8,5	1,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6
консервативный	8,5	1,5	1,8	1,4	1,9	2,0	2,1
Оборот розничной торговли, %							
базовый	2,8	1,3	0,6	2,2	2,5	2,6	2,7
целевой	2,8	1,3	1,1	2,2	2,5	2,6	2,7
консервативный	2,8	1,3	0,5	1,4	1,9	2,1	2,3
Экспорт товаров, млрд долларов США							
базовый	443,1	406,8	406,7	426,2	447,7	478,2	515,6
целевой	443,1	406,8	424,7	441,2	458,9	484,5	515,6
консервативный	443,1	406,8	337,7	354,8	374,9	396,6	424,2
Импорт товаров, млрд долл. США							
базовый	248,7	247,7	259,2	276,0	296,0	316,1	343,9
целевой	248,7	247,7	260,7	278,2	299,1	321,8	348,6
консервативный	248,7	247,7	246,9	261,3	278,7	299,8	324,6

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 4

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

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Оцениваемые объекты представляют собой земельные участки из категории земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для капитального строительства и дальнейшей эксплуатации. Данные объекты относятся к рынку земельных участков для многоэтажной застройки, который будет проанализирован ниже.

Обзор рынка земельных участков Москвы и Подмосковья под строительство жилых домов⁹

Ассортимент участков под строительство в Москве и области достаточно обширен. Активно реализуются подходящие земли на Каширском, Горьковском, Пятницком и Новорижском шоссе. При необходимости можно найти участок под многоэтажное строительство на отдаленности до 50 км от МКАД. Средние цены колеблются в пределах от 200 до 600 тыс. рублей за сотку. В самых престижных районах, таких как Ленинский, стоимость земли доходит до 1–1,8 млн рублей за сотку.

Чем объясняется сильный разброс цен?

Первая и, пожалуй, самая важная причина – разная удаленность от МКАД. На территории самой Москвы перспективными остаются Северный и Южный административные округа. Но большая часть многоэтажного строительства сосредоточена за пределами МКАД. Возможно, в будущем ситуация изменится в результате реновации отдельных промышленных зон.

На формирование цены влияет и транспортная развязка. Так, до конца 2016-го Некрасовка и Нижегородская улица должны быть соединены новой веткой метро, что вызвало строительный бум в окрестностях ранее пустовавшей Некрасовки. Нельзя упускать из вида и удаленность от инженерных сетей.

Вторая причина сильного разброса цен – отличия в разрешительной документации. Из-за того, что отдельные объекты находятся на стадии, изменения ВРИ, собственники умышленно снижают цену. Это увеличивает инвестиционную привлекательность объектов, но риск возрастает из-за потенциальных проблем с документацией.

Третья причина – репутация районов, которая формируется в зависимости от качества инфраструктуры, соседства с рекреационными зонами, экологической обстановки.

Найти участок под многоэтажное строительство в таких элитных районах, как Пречистенка, Остоженка и Патриаршие пруды, уже практически нереально. Из-за реконструкции Киевского шоссе и преобразований на Ярославке земли под ЖС в этих районах стали дороже и популярней. Стоимость участков в районе Дмитровского шоссе и Новой Риги и вовсе доходит до 50–60 тыс. долларов за сотку.

Основные параметры инвестпроекта многоэтажного строительства

Продажа участка нередко ведется вместе с реализацией незавершенного инвестпроекта. Его привлекательность зависит от дислокации, правовых характеристик, рельефа, согласованности эскизов, проекта и другой документации, стадии завершенности. Необходимо учитывать и ориентировочный срок реализации проекта.

Чтобы оценить размер прибыли, который может принести инвестпроект, следует тщательно ознакомиться с бизнес-планом и экспертной оценкой. Учитывается наличие ГПЗУ и обременений по завершению строительства.

Эксперты отдают предпочтение инвестпроектам в живописных и экологически чистых районах Подмосковья, в которых не возникнет проблем с подведением газа, организацией электро- и водоснабжения, канализации. Желательно, чтобы количество обременений на участке не превышало 5%.

Любым капиталовложениям в покупку участка под многоэтажное строительство должны предшествовать топографическая и геологическая экспертизы. После того как выяснится, насколько близко проходят грунтовые воды, станет понятен перечень технологий, которые придется использовать, а следовательно, и стоимость строительства.

Обзор рынка загородной недвижимости Подмосковья.¹⁰

В этом году сезон продажи загородной недвижимости начался раньше обычного из-за малоснежной зимы. Ранняя весна — подходящее время для поиска загородного жилья. Когда сходит снег можно оценить состояние участка, проще понять какие есть проблемы в доме после зимнего сезона и т. д.

Рассказываем, сколько стоят дачи и коттеджи в Подмосковье этой весной и на что обратить внимание при покупке загородного дома.

Цены на коттеджи и дачи

Цена зависит от направления, удаленности от Москвы, площади дома, оснащения, отделки и использованных материалов, размера участка и его благоустройства. «Каждый дом будет представлять

⁹ <https://tochka.realty/library/prodayutsya-uchastki-pod-mnogoetazhnoe-stroitelstvo-0>

¹⁰ <https://realty.rbc.ru/news/5e6f42509a7947670cbbdd01>

собой некий уникальный объект. Например, садовое товарищество расположено рядом с ЛЭП, а у другого такого явного минуса нет. И хоть участки с домами очень похожи, стоимость у них будет разная, причем значительно», — говорит управляющий партнер «Миэль-Сеть офисов недвижимости» Марина Толстик.

Средняя стоимость домовладения в целом по рынку в марте 2020 года составила 21,8 млн руб. при средней площади 237 кв. м, подсчитали в ЦИАН. Для сравнения: в 2019 году средний бюджет предложения был чуть выше — 22 млн руб. при площади в 235 кв. м.

На рынке подмосковной первичной «загородки» средняя стоимость коттеджа в организованном поселке равна 29,2 млн руб., за год она снизилась на 16%. Дачи в среднем стоят сейчас 5 млн руб., за отчетный период цена уменьшилась на 5%, подсчитали аналитики ЦИАН.

Распределение коттеджей и дач по направлению, март 2020 года

Таблица 8.3

Направление	Кол-во домов и дач в продаже	Доля от общего объема на рынке	Средняя стоимость, руб.	Средняя площадь дома, кв. м.
Носовихинское	1001	2%	6,9	141
Пятницкое	1016	2%	18,5	144
Волоколамское	1083	3%	19,1	150
Горьковское	1683	4%	5,8	151
Киевское	1697	4%	18,2	171
Рублево-Успенское	1712	4%	90,2	181
Минское	2002	5%	21,7	182
Егорьевское	2158	5%	7,2	193
Каширское	2252	5%	9,8	223
Ленинградское	2320	5%	10,2	225
Ярославское	2549	6%	10,7	233
Дмитровское	2981	7%	18,4	237
Симферопольское	3344	8%	8	247
Новорязанское	3602	8%	7,1	364
Новорижское	5887	14%	47,5	536

Классические сезонные дачи стоят относительно недорого. Например, летний домик (построенный до 1980-х годов) с садом и участком площадью шесть соток в СНТ до 45 км от МКАД, по данным «Миэль-Сеть офисов недвижимости», будет стоить в пределах 1–1,5 млн руб. Дом более новый, но за 70 км от МКАД, будет в том же ценовом промежутке. И это без учета газификации, которая повышает стоимость в среднем на 1 млн руб., поясняют риелторы.

Традиционно самыми дорогими направлениями считаются Рублево-Успенское, Новорижское и Минское шоссе. Средние цены домовладений с участком на этих направлениях, по данным ЦИАН, составляют 90,2 млн руб., 47,5 млн руб. и 21,7 млн руб. Самые бюджетные направления для покупки дачи — Горьковское (5,8 млн руб.), Носовихинское (6,9 млн руб.), Новорязанское (7,1 млн руб.) и Егорьевское (7,2 млн руб.)

Что будет с ценами

Стоимость на загородном рынке стагнирует, и в среднесрочной перспективе вряд ли что-то изменится, прогнозирует руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов. По его оценке, объем предложения продолжит и дальше снижаться на 5-10% в год. Причина — низкая девелоперская активность: инвесторы не спешат выводить на рынок новые поселки из-за ограниченного спроса, поясняет эксперт.

Значительная часть коттеджных поселков реализуется на границе себестоимости, поэтому снижать цены чаще всего просто некуда, а ощутимо повышать их — значит рисковать потерей клиентов, отмечает руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов. Вторичка, по его словам, более восприимчива к переменам настроений: если общая экономическая ситуация и финансовое положение конкретного собственника будут внушать оптимизм, то дешеветь объекты на станут. Если же в экономике будет тревожно, а владельцам домов потребуются деньги, то, возможно, мы увидим уменьшение цен, прогнозирует Таганов.

Предложение и спрос

На загородном рынке недвижимости Московской области в продаже находится 43 тыс. домов и коттеджей, 95% — на вторичном рынке, подсчитали в ЦИАН. Относительно марта 2019 года количество коттеджей и дач в продаже снизилось на 9%. Больше всего дач и коттеджей продается на Новорижском шоссе — сегодня там предлагается 5,8 тыс. лотов, или 14% всего объема предложения подмосковного загородного рынка. Также по 8% на Новорязанском и Симферопольском шоссе.

Спрос на загородном рынке невысокий. В 2019 году на рынке вторичной недвижимости было реализовано около 680 коттеджей (45% от общего объема продаж в сегменте) и порядка 150 дач (10% сделок). За 2018 год куплено около 880 коттеджей (46% спроса) и примерно 250 дач (13%). Что касается спроса, то в 2019-м коттедж выбрали 6% покупателей, что составляет порядка 900 сделок. В 2018 году на этот формат пришлось 7% продаж, или 930 сделок. «Есть целый пул пустующих СНТ, где обрабатывается

10% участков, а есть уникальные стародачные места с историей. Дачи и коттеджи в таких местах все реже поступают на продажу и пользуются спросом», — отмечает Толстик.

На что обратить внимание

Сезон деловой активности на загородном рынке обычно наблюдается в начале весны — когда сходит снег. В этом году из-за малоснежной зимы он начался раньше, утверждают риелторы.

Риелторы рекомендуют осматривать дом в непогоду, чтобы оценить качество крыши, окон, стен, технические системы. Стоит проверить, не затопливается ли подвальное помещение. На участке после схода снега и во время дождей можно увидеть, не застаивается ли на нем вода, имеет ли он ровный рельеф, какова его конфигурация и т. д. К примеру, купив дом в низине относительно соседних участков, вы рискуете столкнуться с заболоченностью земли, говорит Таганов из «Инком-Недвижимости».

При выборе дома изучите рынок. Часто совсем рядом находятся дома одного метража, с отделкой, ландшафтом и приблизительно в той же цене, как и недавно возведенные. Это просто экономит вам деньги и время, рекомендует Толстик из «Миэля». «При покупке прежде всего обратите внимание на месторасположение дома. Сам дом можно перестроить, исправить или преобразить, а в более ликвидное место вы вряд ли сможете его перенести», — советует эксперт.

При покупке дома на вторичке стоит быть особенно внимательными к имеющимся документам, чтобы не приобрести самострой, рекомендуют риелторы «Есть немало примеров, когда продавцы специально не регистрировали дом, поскольку он возведен без разрешительной документации. В данной ситуации покупатель рискует получить самострой, который может быть снесен по решению суда», — говорит Попов из ЦИАН.

С 1 марта 2019 года о желании построить дом необходимо уведомлять администрацию населенного пункта, приложив к уведомлению документы на землю и проект запланированного дома, — поясняет Таганов. Ранее этого не требовалось — регистрация построек происходила на основании их технического паспорта. Теперь после строительства в местную администрацию направляется пакет документов, включающий в себя уведомление о завершении стройки, технический план объекта, в случае долевого владения участком земли — соглашение об определении долей в доме, а также платежный документ об оплате госпошлины. Если параметры построенного объекта соответствуют законодательным нормам, администрация населенного пункта самостоятельно на основании предоставленных документов ставит его на учет в органе Росреестра. В противном случае объект может быть признан самостроем, говорит Таганов.

Если говорить о первичном рынке, то стоит рассматривать организованные поселки, говорит Попов. «Изучите генеральный план застройки: возможно, рядом с вами появится не еще один дом, а шумный ресторан. Кроме того, стоит купить дом подальше от зоны участков с подрядом и/или без. В ином случае есть риск на протяжении многих лет «наслаждаться» шумом от строительных работ будущих соседей. Обратите внимание на коммуникации. Стоимость подключения достигает нескольких сотен тысяч рублей. Это также необходимо закладывать в бюджет», — советует эксперт. 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.

8.3 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 8.4 Предложения по продаже земельных участков

Дата	Источник	Местоположение	Направление	Расстояние до МКАД, км	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, м ²	Цена продажи объекта, руб.	Цена продажи объекта, руб./м ²
29.06.2020	https://domclick.ru/card/sale__lot__1237559952	г. Москва, Филimonковское с. п., Марьино	Киевское	18	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	10 000	28 000 000	2 800
20.03.2021	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemelnny_uchastok_ploschadyu_2500_kv_m_ploschadyu_25_sotok_der evnya_burcevo__33_6856769441/	г. Москва, Филimonковское с. п., Марьино	Киевское	18	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	2 500	9 900 000	3 960
23.03.2021	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zhiluyu_zastroyku_3_42_ga_ostrovtsy/	деревня Островцы, Раменский район, Московская область	Новорязанское	15	земли населенных пунктов	под многоэтажное строительство	34 200	150 000 000	4 386
31.05.2021	https://afy.ru/filimonkovskoe-s-p-marino/kupit-uchastok/202974063	г. Москва, Филimonковское с. п., Марьино	Киевское	18	земли населенных пунктов	для многоэтажного строительства	7 750	52 000 000	6 710
05.04.2021	https://dom.mirkvartir.ru/243466066/	г. Москва, Филimonковское с. п., Марьино	Киевское	18	земли населенных пунктов	для многоэтажного строительства	7 751	49 000 000	6 322
07.12.2020	https://afy.ru/filimonkovskoe-s-p-marino/kupit-uchastok/20003530280	г. Москва, Филimonковское с. п., Марьино	Киевское	18	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	14 365	45 353 178	3 157
27.10.2020	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_mnog oetazhnoe_stroitelstvo_1_2_ga_mal ye_vyazemy_odintsovskiy_rayon/	деревня Малые Вязёмы, Одинцовский городской округ, Московская область	Можайское	26	земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка	12 000	60 000 000	5 000
03.03.2021	https://afy.ru/filimonkovskoe-s-p-marino/kupit-uchastok/20003530287	г. Москва, Филimonковское с. п., Марьино	Киевское	18	земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка	10 553	33 317 932	3 157
22.01.2021	https://afy.ru/filimonkovskoe-s-p-marino/kupit-uchastok/20003832723	г. Москва, Филimonковское с. п., Марьино	Киевское	18	земли населенных пунктов	для многоэтажного строительства	14 400	22 676 589	1 575

Как видно из таблицы, средняя стоимость, а также минимальный и максимальный диапазон стоимости земельного участка для многоэтажного строительства в Новой Москве составляет:

Таблица 8.5

Среднее значение	4 119 руб./м²
Мин. значение	1 575 руб./м²
Макс. значение	6 710 руб./м²

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

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

Земельные участки

Направление от МКАД

Для рынка НАО г. Москвы к основным ценообразующим факторам принято относить направление от МКАД. Все объекты аналоги расположены по сопоставимому направлению. Таким образом, анализ по данному фактору не проводится.

Удаленность от МКАД

Объект оценки, как и объекты-аналоги, расположены на сопоставимой удаленности от МКАД - введение корректировки не требуется.

Площадь земельного участка

На рынке продажи присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2020» Земельные участки. Научный руководитель: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 8.6 Корректировка на общую площадь для земельных участков

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,56	1,63
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,28	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,64	0,78	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00

Вид разрешенного использования земельного участка

На рынке продажи присутствует такой ценообразующий фактор, как вид разрешенного использования земельного участка. Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2020» Земельные участки. Научный руководитель: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 8.7 Корректировка на ВРИ для земельных участков

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,68	1,00

Инженерные коммуникации

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

Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2020» Земельные участки. Научный руководитель: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 8.8 ЗУ под ИЖС

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

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 июне 2020 года – мае 2021 года. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Состав передаваемых прав

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

Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2020» Земельные участки. Научный руководитель: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 8.9 ЗУ под МЖС

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

Конфигурация, форма, рельеф земельного участка и панорамный вид¹¹

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 8.10

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности;	0,75	0,94	0,85

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2471-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования			
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,24	1,15
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,39	1,22

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить свой коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Разрешенное использование¹²

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения. 1)

Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором, утверждённым Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540 с изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам

Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2472-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

Таблица 8.11

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,08	0,28	0,18

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

1. Направление;
2. Удаленность от МКАД;
3. Площадь;
4. Состав передаваемых прав;
1. Расположение относительно водоема/лесного массива/красной линии;
2. Обеспеченность инженерными коммуникациями;
3. Разрешенное использование;
4. Конфигурация, форма, рельеф земельного участка и панорамный вид;
5. Вид разрешенного использования земельного участка.

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

9.1 Определение понятия рыночной стоимости

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

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

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

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

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

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

9.2 Этапы проведения оценки

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

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
 - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
 - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
 - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.
3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную

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

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

9.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

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

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка 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 земельных участков

Допустимость с точки зрения законодательства. Оцениваемые земельные участки имеют вид разрешенного использования: Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для комплексного освоения в целях жилищного строительства), для многоэтажной застройки, юридически допустимо использовать его только по прямому назначению.

Физическая возможность. Техническое состояние помещений позволяет осуществлять их нормальную эксплуатацию в течение достаточно длительного периода времени. Физически возможно использовать участки под застройку.

Финансовая осуществимость. Оцениваемые земельные участки могут использоваться в качестве участков, под строительство жилых домов.

Максимальная эффективность. Максимально эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является использование в качестве участков под строительство зданий, получение дохода возможно от сдачи участков в аренду.

Вывод. Оценка земельных участков производится исходя из их текущего использования – в качестве земельных участков под МЖС и для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для комплексного освоения в целях жилищного строительства)

9.4 Описание подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО-1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.»

9.5 Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CU_{В/з} - I_{нак.} + C_{зу}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

$CU_{В/з}$ – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

$C_{зу}$ стоимость земельного участка;

$I_{нак.}$ – накопленный (суммарный) износ улучшений;

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход может использоваться только для расчетов нежилых зданий и сооружений.

При расчете земельных участков затратный подход не будет использован.

9.6 Сравнительный подход

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

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

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

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

Для земельных участков:

При анализе информации об объектах (земельных участках), рассматриваемых в качестве аналогов объектам оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на

момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объектов оценки будет использован сравнительный подход.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости оцениваемых земельных участков использовались следующие методы: в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж.

9.7 Доходный подход

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

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

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. 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, в соответствии со ст. 16 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объектов 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 расчетов¹³

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 объектов оценки, а также учитывая НЭИ оцениваемых объектов недвижимости (п.9.3. данного отчета). Из обнаруженного массива предложений по продаже

¹³ 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 земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0150111:989 и 50:21:0150111:986

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

Таблица 10.1

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	https://domclick.ru/card/sale_lot_1237559952	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_2500_kv_m_ploshchadyu_25_sotok_derevnya_burcevo_33_6856769441/	https://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zhiluyu_zastroyku_3_42_ga_ostrovtsy/
Местоположение	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Категория земель	Под многоэтажное строительство с объектами инфраструктуры	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	под многоэтажное строительство
Разрешенное использование	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	деревня Островцы, Раменский район, Московская область
Направление	Киевское/Калужское	Киевское	Киевское	Новорязанское
Удаленность от МКАД	18	18	18	15
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	на удалении от крупных автодорог (автомагистралей) на первой линии проселочной дороги	на удалении от крупных автодорог (автомагистралей) на первой линии проселочной дороги
Цена предложения, руб.	определяется	28 000 000	9 900 000	150 000 000
Площадь земельного участка, м ²	До 1 500	10 000	2 500	34 200
Стоимость 1 м ² , руб.	определяется	2 800	3 960	4 386
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	31.05.2021	29.06.2020	20.03.2021	23.03.2021
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Состояние	оценивается как условно свободный	не застроен	не застроен	не застроен
Конфигурация, форма, рельеф земельного участка	имеются существенные недостатки, участок менее пригодный для строительства и использования; отсутствует панорамный вид на природный ландшафт	участок с панорамным видом на природный ландшафт	участок с панорамным видом на природный ландшафт	участок с панорамным видом на город
Наличие инженерных коммуникаций	без коммуникаций	без коммуникаций	Водоснабжение, электричество, газоснабжение	Водоснабжение, электричество, газоснабжение

*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 Московской области и Новой 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);

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.

Оцениваемый объект имеет разрешенное использование – под многоэтажное строительство с объектами инфраструктуры – фактически участок используется под объекты коммунального назначения, аналоги №№1-2 имеют вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, аналог №3 – под многоэтажное строительство.

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.4 Отчета), для аналогов №№1-2 вводится корректировка в размере – (минус) 88% (0,08/1*1,45-1, где 0,08 – значение для объектов, на которых расположены объекты коммунального назначения, 1,45 – корректировка для перевода вида разрешенного использования из ИЖС в МЖС), для аналога №3 вводится корректировка –(минус) 92% (0,08/1-1, где 0,08 – значение для объектов, на которых расположены объекты коммунального назначения).

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 объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, как и объект оценки. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Сделки купли-продажи объектов 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. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2020», 2020 г. под ред. Лейфера Л. А.:

Таблица 10.2

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере **-23,2%**.

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 июне 2020 – мае 2021 года, дата определения рыночной стоимости объектов – 23.03.2021 г.

Таким образом, введение корректировки не требуется.

Местоположение. Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, расположены в НАО г. Москвы и Московской области на сопоставимой удаленности – корректировка не требуется.

Удаленность от МКАД. Все объекты-аналоги располагаются на сопоставимой удаленности от МКАД – корректировка не требуется.

Физические характеристики (рельеф, форма, конфигурация и пр.). Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги с правильной формой участков и с наличием панорамного вида на природный ландшафт. Оцениваемый участок имеет существенные недостатки, участок менее пригодный для строительства и использования, а также участок не имеет панорамного вида на природный ландшафт). Таким образом, согласно анализу рынка (см. раздел 8.4 Отчета), для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере –(минус) 40% (0,75/1 – корректировка на меньшую пригодность для строительства и 1/1,24 – корректировка на отсутствие панорамного вида на природный ландшафт)

Площадь земельного участка. Площадь объекта оценки – менее 1 500 м², площадь аналога №2 – находится в диапазоне от 1 500 до 3 000 м², площадь аналога №3 – более 10 000 м², площадь аналога №1 находится в диапазоне площадей от 6 000 до 10 000 м².

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.4 Отчета), для аналога №1 вводится корректировка в размере **+(плюс) 56%**, для аналога №2 вводится корректировка **+(плюс) 22%**, для аналога №3 корректировка составила **+(плюс) 63%**.

Наличие коммуникаций. К оцениваемому земельному участку, как и к аналогу №1 не подведены коммуникации. К аналогам №2 и №3 подведено: водоснабжение, электричество, газоснабжение, к аналогу №1 коммуникации не подведены.

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.4 Отчета), для аналога №1 введение корректировки не требуется, для аналогов №2 и №3 вводится корректировка в размере – **(минус) 32%**.

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 земельных участков

Таблица 10.3

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-		https://domclick.ru/card/sale_lot_1237559952	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemelnny_uchastok_ploshchadyu_2500_kv_m_ploshchady_u_25_sotok_derevnyabu_rcevo_33_6856769441/	https://www.invt.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zhiluyu_zastroyku_3_42_ga_ostrovtsy/
Местоположение	-	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	деревня Островцы, Раменский район, Московская область
Категория земель	-	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Цена предложения	руб.	определяется	28 000 000	9 900 000	150 000 000
Площадь участка	м ²	Менее 1 500	10 000	2 500	34 200
Цена за 1 м ²	руб. / м ²	определяется	2 800	3 960	4 386
Разрешенное использование	-	Под многоквартирное строительство с объектами инфраструктуры	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	под многоквартирное строительство
Корректировка	%		-88%	-88%	-92%
Скорректированная цена	руб. / м ²		336	475	351
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		336	475	351
Условия финансирования	-	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		336	475	351
Дата продажи/предложения	-	31.05.2021	29.06.2020	20.03.2021	23.03.2021
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		336	475	351
Факт сделки/предложение	-	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-23,2%	-23,2%	-23,2%

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб. / м ²		258	365	270
Состав передаваемых прав	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		258	365	270
Местоположение	-	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	деревня Островцы, Раменский район, Московская область
Направление	-	Киевское/Калужское	Киевское	Киевское	Новорязанское
Расстояние до МКАД, км	-	18	18	18	15
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		258	365	270
Площадь земельного участка	м ²	Менее 1 500 м ²	от 6 000 до 10 000 м ²	от 1 500 до 3 000 м ²	от 10 000 м ²
Корректировка	%		56%	22%	63%
Скорректированная цена	руб. / м ²		402	445	440
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	на удалении от крупных автодорог (автомагистралей) на первой линии проселочной дороги	на удалении от крупных автодорог (автомагистралей) на первой линии проселочной дороги
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		402	445	440
Конфигурация, форма, рельеф земельного участка	-	имеются существенные недостатки, участок менее пригодный для строительства и использования; отсутствует панорамный вид на природный ландшафт	участок с панорамным видом на природный ландшафт	участок с панорамным видом на природный ландшафт	участок с панорамным видом на город
Корректировка	%		-40%	-40%	-40%
Скорректированная цена	руб. / м ²		241	267	264
Наличие инженерных коммуникаций	-	Без коммуникаций	без коммуникаций	Водоснабжение, электричество, газоснабжение	Водоснабжение, электричество, газоснабжение
Корректировка	%		0%	-32%	-32%
Скорректированная цена	руб. / м ²		241	182	180
Удельный вес корректировок, %	%		95,20%	161,20%	124,20%
1/п	-		1,05	0,62	0,81
Сумма 1/п			2,48	2,48	2,48
Весовой коэффициент			0,423387	0,250000	0,326613
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м ²	206			
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0150111:989, площадью 667,0 м ²	руб.	137 402			
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0150111:986, площадью 1 179,0 м ²	руб.	242 874			

10.3 Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:21:0150111:1004

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

Таблица 10.4

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	https://domclick.ru/card/sale_lot_1237559952	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_2500_kv_m_ploshchadyu_25_sotok_derevnaya_burcevo_33_6856769441/	https://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zhiluyu_zastroyku_3_42_ga_ostrovtsy/
Местоположение	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Категория земель	Под многоквартирное строительство с объектами инфраструктуры	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	под многоквартирное строительство
Разрешенное использование	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	деревня Островцы, Раменский район, Московская область
Направление	Киевское/Калужское	Киевское	Киевское	Новорязанское
Удаленность от МКАД	18	18	18	15
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	на удалении от крупных автодорог (автомагистралей) на первой линии проселочной дороги	на удалении от крупных автодорог (автомагистралей) на первой линии проселочной дороги
Цена предложения, руб.	определяется	28 000 000	9 900 000	150 000 000
Площадь земельного участка, м ²	1 708	10 000	2 500	34 200
Стоимость 1 м ² , руб.	определяется	2 800	3 960	4 386
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	31.05.2021	29.06.2020	20.03.2021	23.03.2021
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Состояние	оценивается как условно свободный	не застроен	не застроен	не застроен
Конфигурация, форма, рельеф земельного участка	имеются существенные недостатки, участок менее пригодный для строительства и использования; отсутствует панорамный вид на природный ландшафт	участок с панорамным видом на природный ландшафт	участок с панорамным видом на природный ландшафт	участок с панорамным видом на город
Наличие инженерных коммуникаций	Без коммуникаций	без коммуникаций	Водоснабжение, электричество, газоснабжение	Водоснабжение, электричество, газоснабжение

*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 Московской области и Новой 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);

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.

Оцениваемый объект имеет разрешенное использование – под многоквартирное строительство с объектами инфраструктуры – фактически участок используется под объекты коммунального назначения,

аналоги №№1-2 имеют вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, аналог №3 – под многоэтажное строительство.

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.4 Отчета), для аналогов №№1-2 вводится корректировка в размере – **(минус) 88%** ($0,08/1 * 1,45 - 1$, где 0,08 – значение для объектов, на которых расположены объекты коммунального назначения, 1,45 – корректировка для перевода вида разрешенного использования из ИЖС в МЖС), для аналога №3 вводится корректировка – **(минус) 92%** ($0,08/1 - 1$, где 0,08 – значение для объектов, на которых расположены объекты коммунального назначения).

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 объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, как и объект оценки. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Сделки купли-продажи объектов 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, предопределяемых 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. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2020», 2020 г. под ред. Лейфера Л. А.:

Таблица 10.5

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере **-23,2%**.

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 июне 2020 – мае 2021 года, дата определения рыночной стоимости объектов – 23.03.2021 г.

Таким образом, введение корректировки не требуется.

Местоположение. Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, расположены в НАО г. Москвы и Московской области на сопоставимой удаленности – корректировка не требуется.

Удаленность от МКАД. Все объекты-аналоги располагаются на сопоставимой удаленности от МКАД – корректировка не требуется.

Физические характеристики (рельеф, форма, конфигурация и пр.). Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги с правильной формой участков и с наличием панорамного вида на природный ландшафт. Оцениваемый участок имеет существенные недостатки, участок менее пригодный для строительства и использования, а также участок не имеет панорамного вида на природный ландшафт). Таким образом, согласно анализу рынка (см. раздел 8.4 Отчета), для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере –(минус) 40% (0,75/1 – корректировка на меньшую пригодность для строительства и 1/1,24 – корректировка на отсутствие панорамного вида на природный ландшафт) .

Площадь земельного участка. Площадь объекта оценки, как и площадь аналога №2 – находится в диапазоне от 1 500 до 3 000 м², площадь аналога №3 – более 10 000 м², площадь аналога №1 находится в диапазоне площадей от 6 000 до 10 000 м².

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.4 Отчета), для аналога №1 вводится корректировка в размере +(плюс) 28%, для аналога №2 введение корректировки не требуется, для аналога №3 корректировка составила +(плюс) 33%.

Наличие коммуникаций. К оцениваемому земельному участку, как и к аналогу №1 не подведены коммуникации. К аналогам №2 и №3 подведено: водоснабжение, электричество, газоснабжение, к аналогу №1 коммуникации не подведены.

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.4 Отчета), для аналога №1 введение корректировки не требуется, для аналогов №2 и №3 вводится корректировка в размере – (минус) 32%.

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:

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

где У_{д.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 10.6

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-		https://domclick.ru/card/sale_lot_1237559952	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemelnny_uchastok_ploschadyu_2500_kv_m_ploschady_u_25_sotok_derevnyya_burcevo__33_6856769_441/	https://www.invt.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zhiluyu_zastroyku_3_42_ga_os_trovtsy/
Местоположение	-	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	деревня Островцы, Раменский район, Московская область

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Категория земель	-	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Цена предложения	руб.	определяется	28 000 000	9 900 000	150 000 000
Площадь участка	м ²	1 708,0	10 000	2 500	34 200
Цена за 1 м ²	руб. / м ²	определяется	2 800	3 960	4 386
Разрешенное использование	-	Под многоквартирное строительство с объектами инфраструктуры	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	под многоквартирное строительство
Корректировка	%		-88%	-88%	-92%
Скорректированная цена	руб. / м ²		336	475	351
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		336	475	351
Условия финансирования	-	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		336	475	351
Дата продажи/предложения	-	31.05.2021	29.06.2020	20.03.2021	23.03.2021
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		336	475	351
Факт сделки/предложение	-	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-23,2%	-23,2%	-23,2%
Скорректированная цена	руб. / м ²		258	365	270
Состав передаваемых прав	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		258	365	270
Местоположение	-	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	деревня Островцы, Раменский район, Московская область
Направление	-	Киевское/Калужское	Киевское	Киевское	Новорязанское
Расстояние до МКАД, км	-	18	18	18	15
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		258	365	270
Площадь земельного участка	м ²	От 1 500 до 3 000 м ²	от 6 000 до 10 000 м ²	от 1 500 до 3 000 м ²	от 10 000 м ²
Корректировка	%		28%	0%	33%
Скорректированная цена	руб. / м ²		330	365	359
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	на удалении от крупных автодорог (автомагистралей) на первой линии проселочной дороги	на удалении от крупных автодорог (автомагистралей) на первой линии проселочной дороги
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		330	365	359
Конфигурация, форма, рельеф земельного участка	-	имеются существенные недостатки, участок менее пригодный для строительства и использования; отсутствует панорамный вид на природный ландшафт	участок с панорамным видом на природный ландшафт	участок с панорамным видом на природный ландшафт	участок с панорамным видом на город
Корректировка	%		-40%	-40%	-40%
Скорректированная цена	руб. / м ²		198	219	215
Наличие инженерных коммуникаций	-	Без коммуникаций	без коммуникаций	Водоснабжение, электричество, газоснабжение	Водоснабжение, электричество, газоснабжение
Корректировка	%		0%	-32%	-32%

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб. / м ²		198	149	146
Удельный вес корректировок, %	%		123,20%	183,20%	154,20%
1/n	-		0,81	0,55	0,65
Сумма 1/n			2,01	2,01	2,01
Весовой коэффициент			0,402985	0,273632	0,323383
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м ²		168		
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0150111:1004, площадью 1 708,0 м ²	руб.		286 944		

10.4 Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 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 10.7

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	https://domclick.ru/carsale__lot__12375599_52	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemelnny_uchastok_ploschadyu_2500_kv_m_ploschadyu_25_sotok_derevnya_burcevo__33_6856769_441/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastr_oyku/zemlya_pod_zhil_yu_zastroyku_3_42_g_a_ostrovtsy/
Местоположение	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Категория земель	Под многоэтажное строительство с объектами инфраструктуры	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	под многоэтажное строительство
Разрешенное использование	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	деревня Островцы, Раменский район, Московская область
Направление	Киевское/Калужское	Киевское	Киевское	Новорязанское
Удаленность от МКАД	18	18	18	15
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	на удалении от крупных автодорог (автомагистралей) на первой линии проселочной дороги	на удалении от крупных автодорог (автомагистралей) на первой линии проселочной дороги
Цена предложения, руб.	определяется	28 000 000	9 900 000	150 000 000
Площадь земельного участка, м ²	4 921,0	10 000	2 500	34 200
Стоимость 1 м ² , руб.	определяется	2 800	3 960	4 386
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	31.05.2021	29.06.2020	20.03.2021	23.03.2021
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Состояние	оценивается как условно свободный	не застроен	не застроен	не застроен
Конфигурация, форма, рельеф земельного участка	имеются существенные недостатки, участок менее пригодный для строительства и использования;	участок с панорамным видом на природный ландшафт	участок с панорамным видом на природный ландшафт	участок с панорамным видом на город

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	отсутствует панорамный вид на природный ландшафт			
Наличие инженерных коммуникаций	Без коммуникаций	без коммуникаций	Водоснабжение, электричество, газоснабжение	Водоснабжение, электричество, газоснабжение

*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 Московской области и Новой 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);

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.

Оцениваемый объект имеет разрешенное использование – под многоэтажное строительство с объектами инфраструктуры – фактически участок используется под объекты коммунального назначения, аналоги №№1-2 имеют вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, аналог №3 – под многоэтажное строительство.

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.4 Отчета), для аналогов №№1-2 вводится корректировка в размере – **(минус) 88%** ($0,08/1 * 1,45 - 1$, где 0,08 – значение для объектов, на которых расположены объекты коммунального назначения, 1,45 – корректировка для перевода вида разрешенного использования из ИЖС в МЖС), для аналога №3 вводится корректировка – **(минус) 92%** ($0,08/1 - 1$, где 0,08 – значение для объектов, на которых расположены объекты коммунального назначения).

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 объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, как и объект оценки. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Сделки купли-продажи объектов 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, предопределяемых 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. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2020», 2020 г. под ред. Лейфера Л. А.:

Таблица 10.8

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере **-23,2%**.

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 июне 2020 – мае 2021 года, дата определения рыночной стоимости объектов – 23.03.2021 г.

Таким образом, введение корректировки не требуется.

Местоположение. Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, расположены в НАО г. Москвы и Московской области на сопоставимой удаленности – корректировка не требуется.

Удаленность от МКАД. Все объекты-аналоги располагаются на сопоставимой удаленности от МКАД – корректировка не требуется.

Физические характеристики (рельеф, форма, конфигурация и пр.). Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги с правильной формой участков и с наличием панорамного вида на природный ландшафт. Оцениваемый участок имеет существенные недостатки, участок менее пригодный для строительства и использования, а также участок не имеет панорамного вида на природный ландшафт). Таким образом, согласно анализу рынка (см. раздел 8.4 Отчета), для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере –(минус) 40% (0,75/1 – корректировка на меньшую пригодность для строительства и 1/1,24 – корректировка на отсутствие панорамного вида на природный ландшафт).

Площадь земельного участка. Площадь объекта оценки находится в диапазоне площадей от 3 000 до 6 000 м², площадь аналога №2 – находится в диапазоне от 1 500 до 3 000 м², площадь аналога №3 – более 10 000 м², площадь аналога №1 находится в диапазоне площадей от 6 000 до 10 000 м².

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.4 Отчета), для аналога №1 вводится корректировка в размере **+(плюс) 12%**, для аналога №2 **+(плюс) 14%**, для аналога №3 корректировка составила **+(плюс) 17%**.

Наличие коммуникаций. К оцениваемому земельному участку, как и к аналогу №1 не подведены коммуникации. К аналогам №2 и №3 подведено: водоснабжение, электричество, газоснабжение, к аналогу №1 коммуникации не подведены.

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.4 Отчета), для аналога №1 введение корректировки не требуется, для аналогов №2 и №3 вводится корректировка в размере – **(минус) 32%**.

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:

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

где У_{д.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 10.9

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-		https://domclick.ru/card/sale_lot_1237559952	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemelnuy_uchastok_ploshchadyu_2500_kv_m_ploshchady_u_25_sotok_derevnya_burcevo_33_6856769_441/	https://www.invt.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zhiluyu_zastroyku_3_42_ga_os_trovttsy/
Местоположение	-	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	деревня Островцы, Раменский район, Московская область
Категория земель	-	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Цена предложения	руб.	определяется	28 000 000	9 900 000	150 000 000
Площадь участка	м ²	4 921,0	10 000	2 500	34 200
Цена за 1 м ²	руб. / м ²	определяется	2 800	3 960	4 386
Разрешенное использование	-	Под многоэтажное строительство с объектами инфраструктуры	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	под многоэтажное строительство
Корректировка	%		-88%	-88%	-92%
Скорректированная цена	руб. / м ²		336	475	351
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		336	475	351
Условия финансирования	-	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		336	475	351
Дата продажи/предложения	-	31.05.2021	29.06.2020	20.03.2021	23.03.2021
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		336	475	351
Факт сделки/предложение	-	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-23,2%	-23,2%	-23,2%
Скорректированная цена	руб. / м ²		258	365	270
Состав передаваемых прав	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		258	365	270

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	-	г. Москва, п. Филимонковское, пос. Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	г. Москва, Филимонковское с. п., Марьино	деревня Островцы, Раменский район, Московская область
Направление	-	Киевское/Калужское	Киевское	Киевское	Новорязанское
Расстояние до МКАД, км	-	18	18	18	15
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		258	365	270
Площадь земельного участка	м ²	От 3 000 до 6 000 м ²	от 6 000 до 10 000 м ²	от 1 500 до 3 000 м ²	от 10 000 м ²
Корректировка	%		12%	14%	17%
Скорректированная цена	руб. / м ²		289	416	316
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	на удалении от крупных автодорог (автомагистралей) на первой линии проселочной дороги	на удалении от крупных автодорог (автомагистралей) на первой линии проселочной дороги
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		289	416	316
Конфигурация, форма, рельеф земельного участка	-	имеются существенные недостатки, участок менее пригодный для строительства и использования; отсутствует панорамный вид на природный ландшафт	участок с панорамным видом на природный ландшафт	участок с панорамным видом на природный ландшафт	участок с панорамным видом на город
Корректировка	%		-40%	-40%	-40%
Скорректированная цена	руб. / м ²		173	250	190
Наличие инженерных коммуникаций	-	Без коммуникаций	без коммуникаций	Водоснабжение, электричество, газоснабжение	Водоснабжение, электричество, газоснабжение
Корректировка	%		0%	-32%	-32%
Скорректированная цена	руб. / м ²		173	170	129
Удельный вес корректировок, %	%		139,20%	169,20%	170,20%
1/п	-		0,72	0,59	0,59
Сумма 1/п			1,90	1,90	1,90
Весовой коэффициент			0,378947	0,310526	0,310526
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м ²	158			
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0150111:998, площадью 4 921,0 м ²	руб.	777 518			

Итого, рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода:

Таблица 10.10

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	50:21:0150111:998	4 921,0	777 518
2	Земельный участок	50:21:0150111:1004	1 708,0	286 944
3	Земельный участок	50:21:0150111:989	667,0	137 402
4	Земельный участок	50:21:0150111:986	1 179,0	242 874
Итого (по земельным участкам):				1 444 738

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объектов оценки, которая, по состоянию на 31.05.2021 г. составляет (с округлением):

Таблица 11.1

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	50:21:0150111:998	4 921,0	777 518
2	Земельный участок	50:21:0150111:1004	1 708,0	286 944
3	Земельный участок	50:21:0150111:989	667,0	137 402
4	Земельный участок	50:21:0150111:986	1 179,0	242 874
Итого (по земельным участкам):				1 444 738

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 отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Оценщик



Дорогинин В.Е.

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

Конституция РФ;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

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

Стандарты оценки:

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

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

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

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

• Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 01 июня 2015 года №328.

Информационно-аналитические материалы:

Справочник оценщика недвижимости. 2020 г. – Лейфер Л.А.

Прочие источники информации указаны по тексту отчета об оценке.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

- Инвентаризационная опись;

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью "СтройПлюс" <small>(организация)</small> <small>(структурное подразделение)</small>	по ОКПО	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">Код</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0317001</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">7525048</td></tr> </table>	Код	0317001	7525048							
Код												
0317001												
7525048												
Основание для проведения инвентаризации: _____ <small>(исполнитель)</small>	Вид деятельности _____ <small>(исполнитель)</small>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">номер</td><td style="text-align: center;">70.22</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">дата</td><td style="text-align: center;">ДОП1</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Дата начала инвентаризации</td><td style="text-align: center;">29.07.2019</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Дата окончания инвентаризации</td><td style="text-align: center;">29.07.2019</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Вид операции</td><td style="text-align: center;">29.07.2019</td></tr> </table>	номер	70.22	дата	ДОП1	Дата начала инвентаризации	29.07.2019	Дата окончания инвентаризации	29.07.2019	Вид операции	29.07.2019
номер	70.22											
дата	ДОП1											
Дата начала инвентаризации	29.07.2019											
Дата окончания инвентаризации	29.07.2019											
Вид операции	29.07.2019											

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств

Номер документа	Дата составления
ДОП1-1	29.07.2019

Основные средства ООО "СтройПлюс"

находящиеся в собственности организации _____
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение _____

Арендодатель * _____

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий _____ <small>(подпись)</small>	_____ <small>(подпись)</small>	Новиков П.В. _____ <small>(расшифровка подписи)</small>
_____ <small>(подпись)</small>	_____ <small>(подпись)</small>	_____ <small>(расшифровка подписи)</small>
_____ <small>(подпись)</small>	_____ <small>(подпись)</small>	_____ <small>(расшифровка подписи)</small>

* -заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год вы-пуска (построй-ка, приобре-тении)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наимено-вание	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количес-во, шт.	стоимо-сть, руб. коп.	количе-ство, шт.	стои-мость, руб. коп.
1	Земельный участок площадью 10553 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:990. Адрес: город Москва, поселение Филевское, пос. Марьино								1			
2	Земельный участок площадью 667 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:989. Адрес: город Москва, поселение Филевское, пос. Марьино								1			
3	Земельный участок площадью 13375 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:995. Адрес: город Москва, поселение Филевское, пос. Марьино								1			
4	Земельный участок площадью 4921 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:996. Адрес: город Москва, поселение Филевское, пос. Марьино								1			
5	Земельный участок площадью 2085 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:984. Адрес: город Москва, поселение Филевское, пос. Марьино								1			
6	Земельный участок площадью 14365 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:1006. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Филевское, ОАО "Марьевская птицефабрика"								1			
7	Земельный участок площадью 4763 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:980. Адрес: город Москва, поселение Филевское, пос. Марьино								1			

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

8	Земельный участок площадью 9271 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:985, Адрес: город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино						1		
9	Земельный участок площадью 2085 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:999, Адрес: город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино						1		
10	Земельный участок площадью 9592 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:997, Адрес: город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино						1		
11	Земельный участок площадью 10841 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:994, Адрес: город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино						1		
12	Земельный участок площадью 7414 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:983, Адрес: город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино						1		
13	Земельный участок площадью 1179 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:986, Адрес: город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино						1		
14	Земельный участок площадью 696 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:992, Адрес: город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино						1		
15	Земельный участок площадью 25038 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:1004, Адрес: город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино						1		
16	Земельный участок площадью 4484 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:991, Адрес: город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино						1		
17	Земельный участок площадью 13224 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:982, Адрес: город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино						1		

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

18	Земельный участок площадью 9618 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:979, Адрес: город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино						1		
19	Земельный участок площадью 4921 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:998, Адрес: город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино						1		
20	Земельный участок площадью 4921 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0150111:981, Адрес: город Москва, поселение Филимонковское, пос. Марьино						1		

Итого по описи: а) количество порядковых номеров двадцать
 б) на сумму фактически (подпись)

Все подсчеты итогов по строкам, с Конкурсный управляющий Новиков П.В.
 Председатель комиссии (должность) (подпись) (расшифровка подписи)
Конкурсный управляющий Новиков П.В.
 Члены комиссии: (должность) (подпись) (расшифровка подписи)
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ (для оценки земельных участков)

Объекты аналоги для оценки земельных участков:

Аналог №1

Продаётся участок, 100 сот., ИЖС 28 000 000 ₽
 29 июня 2020 280 000 ₽/сот.
В ипотеку от 237 757 ₽/мес

Москва, поселение Филимонковское, квартал № 108 [На карте](#)
 Скидка на ипотеку 0,3% недоступна

100 сот. | **ИЖС**
 Площадь | Тип участка

Описание
 Лот №43867
 Прекрасный участок 100 соток в тихом живописном месте в Новой Москве.
 Рядом санаторий в усадьбе Валуево, бассейн и продовольственный рынок.
 Удобный подъезд как с Киевского так и с Калужского шоссе.
 17 минут на машине до метро Саларьево.
 В перспективе недалеко от участка будет построена трамвайная линия и новая автодорога до метро Саларьево/Филатов луг.
 Электричество проведено, газ по границе.

Ипотека от 2,35%

Вesco Realty
 Алексей Бабкин
 263 объявления
 На ДомКлик 1 год
 +7 (964) 500-43-32
 Позвонить безопасно

https://domclick.ru/card/sale__lot__1237559952

Аналог №2

Продаю земельный участок, 25 соток, Бурцево, п. Филимонковское

9 900 000 ₽ цена за сотку 396 000 ₽
 руб дол евро

Новая Москва п. Филимонковское нп Бурцево СП Сосенское
 полный адрес
 Филатов Луг 36 мин. на транспорте

21 мая 6 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 06:01

Олеся Дмитриевна
 +7 (905) 065-51-48
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
 Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

НЕДВИЖИМОСТЬ
 ОТ ЛИДЕРОВ 2021
 30 СЕНТЯБРЯ – 3 ОКТЯБРЯ
 ГОСТИНЫЙ ДВОР
 Москва, ул. Ильинка, 4
 КВАРТИРЫ ОТ 1,7 МЛН РУБ
 ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ

move.ru/objects/prodaetsya_zemelnny_uchastok_ploschadyu_2500_kv_ploschadyu_25_sotok_derevnya_burcevo_33_6856769441/

Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 06:01
Тип объекта:	земельный участок	ID:	685-676-944-1
Тип объявления:	вторичка		

Описание
 СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!! Новая Москва!!! От МКАД 14 км по Киевскому шоссе. До метро Внуково (открытие в 2022г) мин 10 на машине. Регистрация Москва. Земельный участок ИЖС (для Индивидуального жилищного строительства). На участке растут смешанные деревья.

Информация
 Продам земельный участок площадью 25 соток, Москва, цена 9 900 000 руб.
 Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

https://move.ru/objects/prodaetsya_zemelnny_uchastok_ploschadyu_2500_kv_ploschadyu_25_sotok_derevnya_burcevo_33_6856769441/
 Аналог №3

https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zhiluyu_zastroyku_3_42_ga_ostrovtsy/

Инвест-Недвижимость

Земля под жилую застройку 3.42 Га, Островцы

150 000 000 RUB
 438 596 RUB за сотку
 лот 44735

Местоположение
 деревня Островцы, Раменский район, Московская область
Шоссе: Иловрязанское шоссе (М5)
От МКАД: 15 км
Площадь Участка: 3.42 га
Цели использования: Земли под многоэтажное строительство

Участок
 Площадь: 3.42 га
 Категория земли: Земли населенных пунктов
 Вид разрешенного использования: многоквартирные дома четырех-пятиэтажной застройки и выше

Коммуникации
 Электричество: Есть
 Газ: Магистральный
 Водоснабжение: Центральное
 Канализация: Центральная

Описание
 Продажа участка под строительство многоквартирного дома, Раменский район, деревня Островцы. Площадь участка - 3.42 Га. Разрешенное использование - многоквартирные дома четырех-пятиэтажной застройки и выше. Хорошая транспортная доступность: метро Котельники - 15 км, автобусное сообщение. Участок в окружении коттеджных поселков. В радиусе 2 км вся инфраструктура: школа, детский сад, магазины, больница. Река Москва - 2 км, аэропорт Жуковский - 8 км.
 Стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.025196%2C55.627190&mode=routes&rtxt=55.683027%2C37.836026~55.591345%2C...

Котельники, Московская область

городской округ Котельники
 деревня Островцы

27 мин Прибытие в 13:05
 15 км, без пробок: 17 мин
 Посмотреть подробнее

Помогите вернуться домой
 Волжский бульвар, 14
 PURINA

https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zhiluyu_zastroyku_3_42_ga_ostrovtsy/

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014343-1

« 10 » августа 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Дорогину Владимиру Евгеньевичу

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

от « 10 » августа 20 18 г. № 83

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 21 г.





АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«12» июля 2018 г.
Дата включения в реестр членов

№995
Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ДОРОГИНИН ВЛАДИМИР ЕВГЕНЬЕВИЧ

г. Москва
Паспорт 45 13 №214050 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве
по району Даниловский 15.07.2013 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства 07.03.2019 г.



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



Дорогину В.Е.

Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

13.03.2019 г. № 5302-В/2019

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

**Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Дорогинина Владимира Евгеньевича о том, что **Дорогинин Владимир Евгеньевич** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «12» июля 2018 года за регистрационным номером 995.

*Руководитель
Отдела ведения реестра членов
Ассоциации СРОО «СВОД»*



А.С. Толчина



Сумма Мнений

Ассоциация судебных экспертов
«Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» сентября 2018г.

№129

Дата включения в реестр

Регистрационный номер

Судебный эксперт

Дорогинин Владимир Евгеньевич

г. Москва

Паспорт 45 13 №214050 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Даниловский 15.07.2013г.

является членом Ассоциации судебных экспертов
«Сумма Мнений»

Президент АСЭ «Сумма Мнений»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 20.09.2018г.

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в АСЭ «Сумма Мнений» по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23, офис 13
Тел.: 8 800 77-555-13, www.srosumma.ru*

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

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

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

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 ответственности оценщика
№ 922/1752590736

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

Дата выдачи полиса «06» июля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Дорогинин Владимир Евгеньевич Адрес по месту регистрации: 115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 65 корп. 2, кв. 55 Паспорт: 4513 №214050, 20.06.1993 отделением УФМС России по г. Москве по району Даниловский E – mail 89153774564@bk.ru тел. 8 (915) 377-45-64
----------------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.07.2020 г. по 24 часа 00 минут 06.07.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 07.07.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 000 000 (Один миллион) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	2 600 (Две тысячи шестьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1752590736 от 06.07.2020 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Бобылев Дмитрий Абпавович
	Код 8236956

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

Страхователь

М.П.

(подпись)



М.П.

(подпись)

По доверенности №РГ-Д-319/19 от 01.01.2019 г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

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

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

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 № 922/1752591107

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

Дата оформления полиса «06» июля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Митра Групп» 115280, г. Москва, Ленинская Слобода, д. 19, 6 эт., оф. 9 ОГРН. 1147746547673 ИНН: 7716775139 Е – mail info@mitragrup.ru тел. 8 (495) 151-86-76 р/с 40702810738000069116 в ПАО «Сбербанк» г. Москва БИК 044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.07.2020г. по 24 часа 00 минут 06.07.2021г.
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 07.07.2020 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:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1752591107 от 06.07.2020 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Бобылев Дмитрий Абпавович Код 8236956

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

Страхователь



Страховщик

М.П. (должность, подпись)
По Доверенности № РГ-5703/20 от 06.07.2020

