

# ДЕЛЬТА

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ  
ГРУППА

---

ООО «Дельта»  
160000, Вологодская область, Вологда, ул. Путьейская,6

[www.delta-vol.ru](http://www.delta-vol.ru)

ИНН 3525243560, КПП 350701001

ОГРН 1103525009851

р/с 40702810235290000702 в Санкт-Петербургском РФ АО  
"Россельхозбанк", региональный филиал Вологодский РФ АО  
"Россельхозбанк"

БИК 044030910 к/с 30101810900000000910

Член Союза арбитражных управляющих  
«Саморегулируемая организация «ДЕЛО»

---

Заказчик: Финансовый управляющий Куклев  
Владимир Иванович

**Определение рыночной стоимости недвижимого имущества:  
земельного участка, расположенного в Россия, Бачурино, дом участок  
307а с кадастровыми номерами: 50:21:0120316:1016**

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**

**ОН-008/22**

Дата оценки: 23.05.2022г.

Дата составления: 23.05.2022г.

**ВОЛОГДА**  
2022 г.

23 мая 2022г.

Уважаемый Владимир Иванович!

В соответствии с договором на оказание услуг на проведение оценки и задания на оценку оценщики произвели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества: земельных участков, расположенных в Россия, Бачурино, дом участок 307а с кадастровыми номерами: 50:21:0120316:1016.

Настоящая работа выполнена в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 9, 10 и другими стандартами, и правилами.

Оценка Объекта была произведена по состоянию на 23 мая 2022г.

На основании выполненных расчетов была определена рыночная стоимость, которая составляет:

№п/п	Наименование	Стоимость, руб.
1	Земельный участок площадью 1500 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Бачурино, дом участок 307а, кад. номер: 50:21:0120316:1016	11 658 795,00
ИТОГО:		11 658 795,00

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на выполненных нами расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате анализа рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Полная характеристика Объекта оценки, анализ рынка, необходимая информация, расчеты стоимости Объекта представлены в Отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

С уважением,

Директор  
ООО «Дельта»  
Железов Д.В.

# Содержание

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>4</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>8</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..</b>	<b>9</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>10</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
6.2. Сведения об имущественных правах и обременениях .....	10
6.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемого объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки оцениваемого объекта недвижимости .....	11
6.4. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	11
6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому объекту, существенно влияющие на его стоимость.....	11
6.6. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости.....	11
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
<b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>16</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>17</b>
9.1. Определение понятия рыночной стоимости.....	17
9.2. Согласно п. 16. ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы: .....	17
9.3. Общие понятия процесса оценки.....	17
9.4. Обзор подходов к оценке.....	18
9.5. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов ....	19
9.6. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом.....	20
9.6.1. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом недвижимости .....	20
9.6.1.1. Выбор и описание объектов-аналогов.....	20
9.6.1.2. Выбор единицы сравнения .....	22
9.6.1.3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок.....	22
9.6.1.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	24
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>26</b>
<b>11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>27</b>
<b>12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....</b>	<b>28</b>
12.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки .....	28
12.2. Перечень нормативных актов.....	28
12.3. Перечень методической литературы .....	28
12.4. Перечень источников внешней информации .....	28
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>29</b>

# 1. Основные факты и выводы

Таблица 1-1 Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>					
Договор № б/н по оказание услуг на проведение оценки от 12.05.2022 года					
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>					
Объект оценки	Земельный участок площадью 1500 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Бачурино, дом участок 307а, кад. номер: 50:21:0120316:1016;				
Оцениваемые имущественные права	Право собственности				
Собственник	Прыгаев Юрий Николаевич				
Обременения на объекты оценки	В залоге, запрещение регистрации				
Текущее использование	На стадии определения рыночной стоимости				
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, без учета НДС, руб. <sup>1</sup></b>					
<b>Подход к оценке</b>	<b>Затратный, руб.</b>	<b>Сравнительный, руб.</b>	<b>Доходный, руб.</b>	<b>Итоговая стоимость, руб. без НДС</b>	
<b>Земельные участки</b>					
1	Земельный участок площадью 1500 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Бачурино, дом участок 307а, кад. номер: 50:21:0120316:1016	Обоснованный отказ	11 658 795,00	Обоснованный отказ	11 658 795,00
<b>Итого:</b>				<b>11 658 795,00</b>	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>					
<b>11 658 795,00 (Одиннадцать миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч семьсот девяносто пять рублей ноль копеек)</b>					
<b>Ограничения и пределы применения результатов оценки: продажу объектов оценки вести через электронные торги</b>					

## 2. Задание на оценку<sup>2</sup>

Таблица 2-1 Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок площадью 1500 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Бачурино, дом участок 307а, кад. номер: 50:21:0120316:1016
---------------	---

<sup>1</sup> НДС не облагаются операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ)

<sup>2</sup> Основанием для проведения работ является договор на проведение оценки б/н от 12 мая 2022г.

Имущественные права	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации имущества
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	23.05.2022
Дата составления отчета	23.05.2022
Срок проведения оценки	30 (тридцать) дней со дня исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных в Договоре
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.</p> <p>2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.</p> <p>3. Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.</p> <p>4. В процессе определения стоимости Оценщик применяют подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.</p> <p>5. Суждение Оценщика относительно величины стоимости</p>

действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.

6. При проведении оценки предполагается 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.

7. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

8. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.

9. Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

	<p>11. В качестве документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, использовались следующие документы, представленные Заказчиком:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Выписка из ЕГРН от 12.05.2022 № 99/2022/466611980.</li></ul>
--	--

### 3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3-1 Сведения о Заказчике

Заказчик оценки	Куклев Владимир Иванович в лице финансового управляющего Прыгаева Ю.Н.
-----------------	--

Таблица 3-2 Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Железов Дмитрий Викторович
Саморегулируемая организации оценщиков	Является действующим членом Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков», регистрационный номер № 007840 от 19 февраля 2012 года <b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №032870-1 от 18 февраля 2022г. Оценка недвижимости.</b>
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика Железова Д.В. застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ», Договор (полис) № 433-701-170656/21 от 24 июля 2021г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия Договора страхования: с 24 июля 2021г. по 23 июля 2022 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Общий 12, Оценочный 10
<b>Юридическое лицо</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Дельта»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения	1103525009851 от 14 июля 2010 года
Местонахождение	г. Вологда, ул. Путейская, 6
Директор	Железов Дмитрий Викторович
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-701-176365/20. Страховщик: СПАО «Ингосстрах». Страховая сумма: 20 000 000 (двадцать миллионов) рублей. Срок действия Договора страхования: с 27 сентября 2021г. по 26 сентября 2022 г.

**Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: Не привлекались.**

#### **4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

1. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

3. Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

4. В процессе определения стоимости Оценщик применяют подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.

6. При проведении оценки предполагается 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.

7. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

8. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.

9. Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

11. В качестве документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, использовались следующие документы, представленные Заказчиком:

- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 28 февраля 2019г.;

12. Допущения и ограничения, связанные с различными этапами расчетов представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой «допущение».

## 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению на территории РФ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. N 297
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. N 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. N 299.
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (ст. 20) с последующими изменениями и дополнениями, Оценщик при проведении работ должен руководствоваться Федеральными стандартами оценки и сводом стандартов и правил, разработанных саморегулируемой организацией оценщиков.

## 6. Описание объекта оценки

### 6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектами оценки согласно заданию на оценку являются: Объект недвижимости (земельный участок).

### 6.2. Сведения об имущественных правах и обременениях

#### Имущественные права

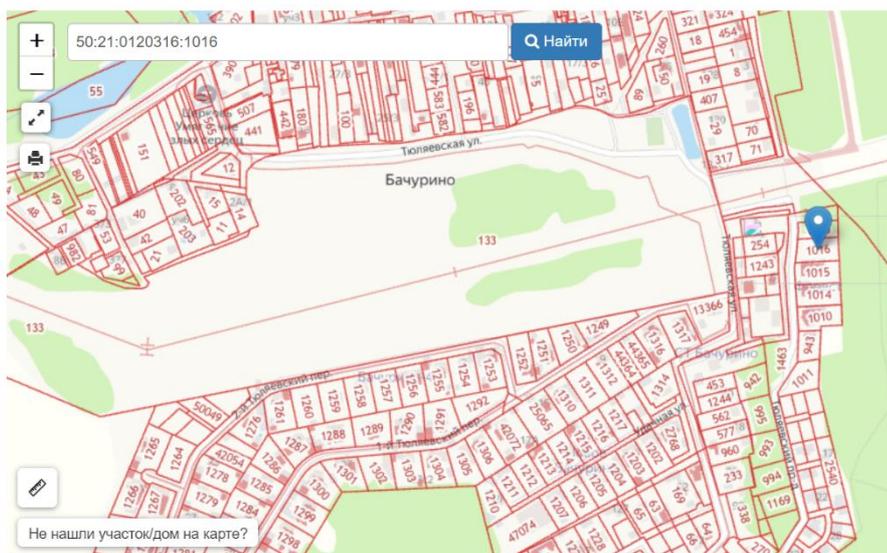
Таблица 6-1 Описание имущественных прав земельных участков

№ п/п	Наименование	Имущественные права
1	Земельный участок площадью 1500 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Бачурино, дом участок 307а, кад. номер: 50:21:0120316:1016	Право собственности

#### 6.2.1. Описание местоположения<sup>3</sup>

Россия, Бачурино, дом участок 307а.

#### 6.2.2. Местоположение объекта



<sup>3</sup> <https://wikipedia.ru>

## Рисунок 1. Публичная кадастровая карта России

Таблица 6-2 Местоположение объектов оценки

<b>Земельный участок 1</b>	
Местоположение	Россия, Бачурино, дом участок 307а

### 6.2.3. Сведения об износе и устареваниях

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость оцениваемых объектов по сравнению с другими аналогичными объектами.

### 6.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемого объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки оцениваемого объекта недвижимости

На основании представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, представленные в таблице.

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики основных средств. Сооружения, машины и оборудование, крупный рогатый скот

№ п/п	Наименование	Количественные и качественные характеристики
1	Земельный участок площадью 1500 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Бачурино, дом участок 307а, кад. номер: 50:21:0120316:1016	Адрес: Россия, Бачурино, дом участок 307а Категория земель: Земли населенных пунктов Форма собственности: Частная собственность Кадастровая стоимость: 7 750 740 руб. Уточненная площадь: 1500 кв. м

### 6.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

На стадии определения стоимости и реализации имущества.

### 6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому объекту, существенно влияющие на его стоимость

отсутствуют.

### 6.6. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости

- Выписка из ЕГРН от 12.05.2022 № 99/2022/466611980;
- Публичная кадастровая карта Росреестра РФ 2022г.

## 7. Анализ рынка объекта оценки

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:

По данным Росстата, объём ВВП России за 2021 г. вырос на 4,7% и достиг 130,8 трлн руб. Рассмотрим за счёт каких отраслей экономики произошёл такой рост и чего можно ожидать в 2022 г.

В 2021 г. рост ВВП России стал самым высоким начиная с 2008 г. Тогда был побит очередной рекорд - увеличение российской экономики составило 5,2%. После кризиса 2008 - 2009 гг. рост российской экономики замедлился. Кризис 2014 г. и санкции, введённые против нашей страны, заставили ВВП снизиться по итогам 2015 г. Начиная с 2016 г. российская экономика начала расти. Пик роста пришёлся на 2018 г., когда увеличение ВВП составило 2,8%. Однако «коронакризис» в 2020 г. «утопил» российскую экономику на 2,7%.

В 2021 г. Росстат оценил рост российской экономики в 4,7%, но это первая оценка. В марте, после того как органы статистики уточнят данные за IV квартал, Росстат представит обновлённую информацию по росту ВВП. Однако можно предположить, что пересмотр оценки будет в сторону улучшения, так как в конце года российская экономика только нарастила темпы роста.



Рисунок 5. Источник: данные Росстата

Оценка Росстата оказалась выше прогноза Минэкономразвития, который предполагал, что российская экономика по итогам 2021 г. вырастет на 4,6%. Банк России прогнозировал рост ВВП России по итогам 2021 г. на 4,7%.

**ВВП России (в текущих ценах), трлн руб.**

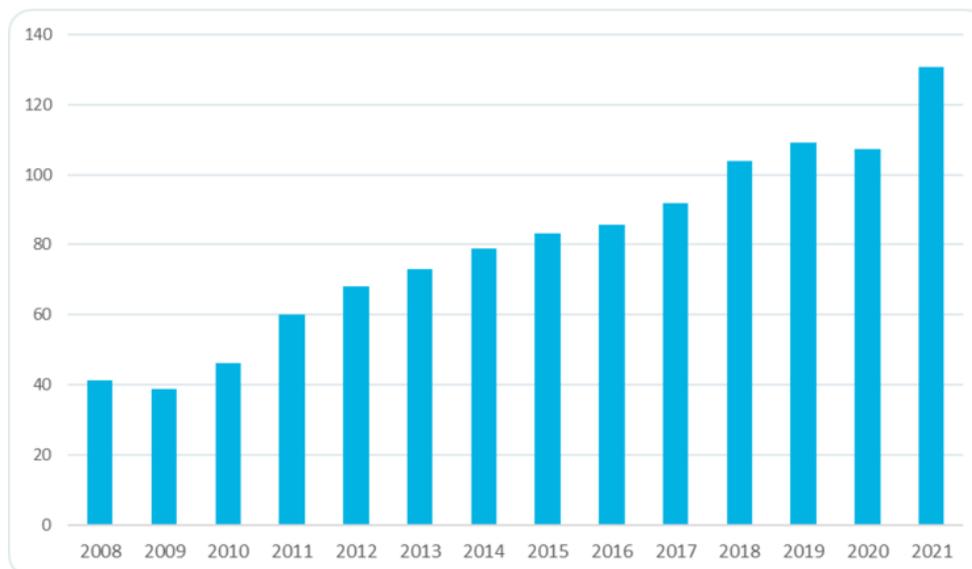


Рисунок 6. Источник: данные Росстата

Объём ВВП России за 2021 г., по первой оценке, составил 130,8 трлн руб. Индекс-дефлятор ВВП за прошлый год по отношению к ценам 2020 г. составил 116,4%.

В структуре ВВП в 2021 г. относительно 2020 г. расходы на конечное потребление сократились с 71,2% до 67,9%. Главным образом это произошло за счёт снижения расходов на госуправление, обеспечение которого сильно выросло в 2020 г. из-за антикризисных мер поддержки. В 2021 г. эти расходы снизились с 20,1% до 17,8%.

Валовое накопление снизилось с 23,6% до 22,5% за счёт сокращения доли валового накопления основного капитала с 21,6% до 20%. Это вызвано ростом инвестиционной активности предприятий.

Доля чистого экспорта возросла с 5,2% до 9,6%. Изменения в структуре ВВП России вызваны значительным ростом цен на экспортируемые топливно-энергетические товары.

Ускорение годового роста ВВП в 2021 г. обусловлено не только низкой базой 2020 г., но и наращиванием доходов практически во всех отраслях экономики. Больше остальных выросли доходы:

- в гостиничном и ресторанном бизнесе - на 24,1%,
- в сфере коммунальных услуг - на 13,8%,
- в деятельности домашних хозяйств - на 10,6%,
- в финансовом секторе - на 9,2%,
- в области культуры и спорта - на 8,4%,
- в сфере информации и связи - на 8,1%,
- торговли - 8,1%.

## Структура использования ВВП, %

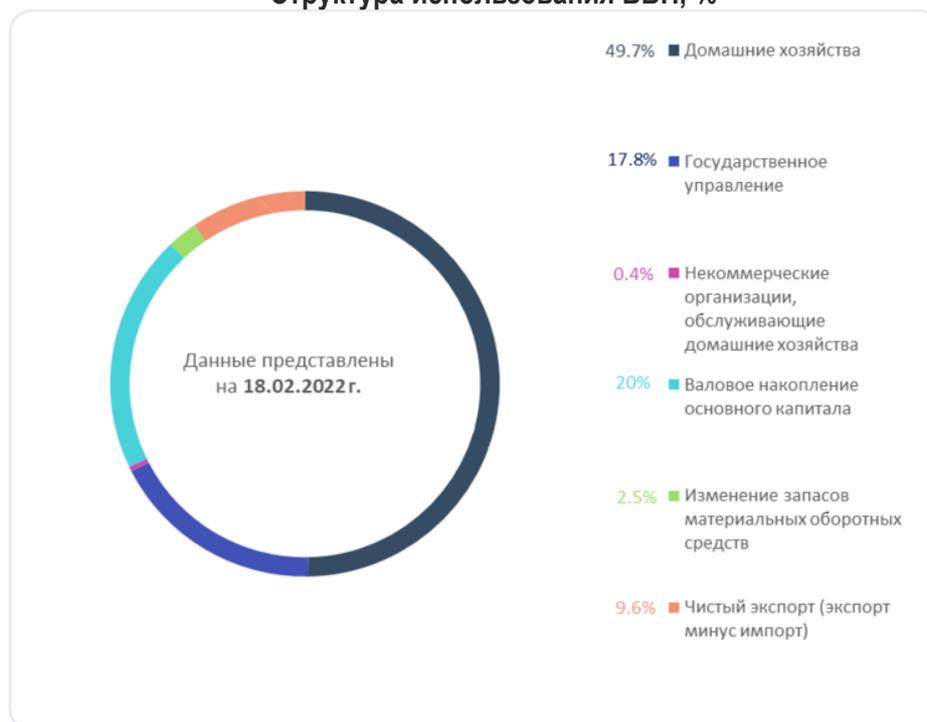


Рисунок 7. Источник: данные Росстата

Основными причинами роста представленных отраслей являются:

1. Низкая база 2020 г. Доходы резко сократились, население снизило потребление. Кроме того, ограничения, введенные из-за пандемии коронавируса, серьезно повлияли на туристический сектор, так как границы между государствами долгое время были закрыты.

2. Восстановление потребления в 2021 г. По мере восстановления экономических процессов, снижения безработицы, роста доходов граждан, а также дополнительных соцвыплат от государства, граждане стали больше тратить. Снизилась склонность к сбережению, так как депозиты из-за низкой ключевой ставки стали менее выгодными. По мере ослабления ограничительных мер, активной вакцинации и открытия границ стала расти востребованность в туристическом секторе.

3. Значительный рост прибылей российских компаний. В 2021 г. их чистая прибыль выросла в два раза по сравнению с показателем 2019 г. Многим компаниям и вовсе удалось побить исторический рекорд. Увеличение внешнего и внутреннего спроса простимулировало рост инвестиций. Компании привлекали инвестиции не только в основной капитал, но и в запасы из-за глобальных дефицитов поставок материалов, сырья и комплектующих.

4. Увеличение спроса на услуги финансового сектора. Оживление производства способствовало росту спроса на услуги банков и страховых компаний.

В 2021 г. просели такие отрасли, как сельское хозяйство - на 1,3%, сектор государственного управления и обеспечения военной безопасности, социального обеспечения - на 0,1%.

На сельскохозяйственную отрасль оказал влияние низкий урожай в 2021 г. По данным Росстата, валовой сбор зерна снизился на 9,1%, производство пшеницы - на 11,5%, ячменя - на 14%.

Сектор госуправления сократился на базе высоких показателей 2020 г., когда были направлены значительные средства на поддержку социального сектора.

Согласно последнему прогнозу Минэкономразвития от 30 сентября 2021 г., по итогам 2022 г. в базовом сценарии прогнозируется рост ВВП на 3%, при консервативном - на 2,6%. Однако в конце февраля появилась информация о том, что Минэкономразвития решило понизить свой прогноз по росту ВВП России в 2022 г. с 3% до 2,8%. Причиной названы более высокие темпы роста российской экономики по результатам 2021 г., чем они прогнозировались ранее. Согласно прогнозным данным Банка России, рост ВВП России в последующие несколько лет немного замедлится. По итогам 2022 г. прогнозируется ускорение российской экономики на 2-3%, в 2023 г. - на 1,5-2,5%, в 2024 г. - на 2-3%.

Как будет развиваться российская экономика в этом году - покажет время. Хотя пандемия коронавируса идёт на спад и ограничительные меры постепенно снимаются, Россия столкнулась с новыми рисками и препятствиями в виде санкций и сложной геополитической ситуации.

**Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:** Объект оценки относится к рынку земли населенных пунктов.

## **8. Анализ наиболее эффективного использования**

Объектом оценки являются Объекты недвижимости (земельные участки).

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, надлежаще оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого надлежащая оценка стоимости имущества будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Юридическая законность.
2. Физическая возможность.
3. Финансовая осуществимость. Рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
4. Максимальная стоимость.

**Исходя из критериев анализа объекты оценки рассматриваются по своему прямому назначению, а именно земельные участки населенных пунктов.**

## 9. Описание процесса оценки объекта оценки

Согласно заданию, целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости оцениваемого объекта, предполагаемое использование результата оценки: для купли-продажи.

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3,7,9.10), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Минэкономразвития России.

### 9.1 Определение понятия рыночной стоимости

Согласно разделу III. «Виды стоимости» п. 6 ФСО №2 «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 оцениваемого объекта недвижимости 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 оцениваемого объекта недвижимости, 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 Согласно п. 16. ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

### 9.3 Общие понятия процесса оценки

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» ФСО №1:

«... 5. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

6. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

#### **9.4 Обзор подходов к оценке**

Согласно Разделу III «Подходы к оценке» ФСО №1 при определении рыночной стоимости используются три основных подхода к оценке:

- сравнительный подход;
- затратный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик Объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку Объекта собственности.

##### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом прямого сравнительного анализа продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод прямого сравнительного анализа продаж основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения по отдельным элементам объектов, проданных или продающихся на рынке, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

##### **Затратный подход**

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

#### **Доходный подход.**

Доходный подход основывается на *принципе ожидания*. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, *стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом*.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод дисконтированных денежных потоков.

В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта.

### **9.5 Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов**

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

#### **Выводы:**

Исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации для проведения расчетов, был использован **Сравнительный подход. Затратный и доходный подходы не использовались.**

## **9.6 Определение рыночной стоимости сравнительным подходом**

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены к продаже. Далее делаются поправки, так называемые корректировки на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Скорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

### **9.6.1 Определение рыночной стоимости сравнительным подходом недвижимости**

Методы сравнительного подхода:

- метод сравнительной единицы (сравнения продаж);
- метод валового рентного мультипликатора.

Наиболее предпочтительным, по мнению Оценщика, в рамках сравнительного подхода является метод сравнительной единицы, поскольку рынок коммерческой достаточно полно представлен в открытых источниках информации частными объявлениями.

Учитывая объем и качество имеющейся информации, для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

#### **9.6.1.1 Выбор и описание объектов-аналогов**

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационным показателям (количество комнат, площадь и пр.)

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству. Перечень и описание объектов-аналогов представлены в таблице.

Таблица 9-1. Объекты аналоги на Земельный участок площадью 1500 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Бачурино, дом участок 307а, кад. номер: 50:21:0120316:1016

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес Объекта	Новая Москва п. Сосенское д. Бачурино СП Сосенское	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Бачурино деревня, проезд Тюляевский	Москва, Новомосковский административный округ, поселение Сосенское, д. Бачурино
Источник информации	<a href="https://move.ru/objects/prodaet-sya-1-komnatnaya-ze-melnny-uchasto-k-ploschadyu-1000-kvm-ploschadyu-10-soto-k-moskva-novo-moskovskiy-administrativnyy-sosenskoe-bachurino-327-6868-350957/">https://move.ru/objects/prodaet-sya-1-komnatnaya-ze-melnny-uchasto-k-ploschadyu-1000-kvm-ploschadyu-10-soto-k-moskva-novo-moskovskiy-administrativnyy-sosenskoe-bachurino-327-6868-350957/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburbana/273036165/">https://www.cian.ru/sale/suburbana/273036165/</a>	<a href="https://www.avito.ru/kommunarka/zemelnye-uchastki/uchastok-30-sot-izhs-2419815402">https://www.avito.ru/kommunarka/zemelnye-uchastki/uchastok-30-sot-izhs-2419815402</a>
Цена, руб.	9 500 000	23 200 000	12 540 960
Площадь, кв. м.	1 000	1 500	3 000
Цена 1 кв. м, руб.	9 500,00	15 466,67	4 180,32
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС

### 9.6.1.2 Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка земельных участков, показателем цены является 1 кв. м. земли.

Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения для земельных участков является цена 1 кв.м. общей площади земли.

### 9.6.1.3 Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

#### **Земельные участки:**

- Передаваемые права;
- Тип сделки и условия финансирования;
- Условия продажи;
- Корректировка на торг;
- Время продажи/предложения;
- Физические характеристики.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

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

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

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

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

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

#### **Расчет корректировок.**

#### **Земельные участки:**

1. **Передаваемые права.** На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости. Аналогичная поправка применяется и при наличии

различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки.

У подобранных аналогов передается право собственности, как и у объекта оценки, поэтому введение корректировки не требуется.

**2. Тип сделки и условия финансирования.** Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, предполагается, что финансирование покупки будет осуществлено денежными средствами (это подтверждается беседами с продавцами и их агентами). Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка по данному элементу сравнения не применялась.

**3. Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

**4. Корректировка на предложение (снижение цены в процессе реализации/заключения договора купли-продажи)**

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок коммерческой недвижимости – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

В настоящем Отчете корректировка на торг была определена -20%. Используемое значение соответствует рыночным условиям на дату оценки и входит в диапазон значений скидок на торг (см. Приложение).

**5. Время продажи/предложения.** Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на май 2022г. Средний срок экспозиции коммерческой недвижимости составляет порядка 6 месяцев, поэтому цена на объект обычно не меняется. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

## **6. Физические характеристики**

### **6.1. Местоположение**

Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости коммерческой недвижимости в условиях существующих рыночных отношений. Необходимость внести поправку на местоположение возникает в случае, когда местоположение объекта отличается от аналогичных объектов.

Корректировка не вносилась. Выбраны объекты аналоги по равным экономическим районам.

**6.3 Площадь.** При оценке недвижимости учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Корректировка не вносилась.

### **Других корректировок не применялось**

### **Согласование результатов.**

Согласование скорректированных значений удельного показателя стоимости проводилось методом средневзвешенного значения. Минимальный вес присваивался скорректированному значению для того

объекта-аналога, в отношении которого общая валовая коррекция была максимальной, соответственно максимальный удельный вес присваивался относительно объекта-аналога с минимальной валовой коррекцией.

Ниже в таблице проведено определение рыночной стоимости объекта оценки на основе средневзвешенного удельного показателя рыночной стоимости.

#### 9.6.1.4 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Согласование скорректированных значений удельного показателя стоимости проводилось по общей валовой коррекции.

Минимальный вес присваивался скорректированному значению для того объекта-аналога, в отношении которого общая валовая коррекция была максимальной, соответственно максимальный удельный вес присваивался относительно объекта-аналога с минимальной валовой коррекцией.

В настоящем отчете весовые коэффициенты рассчитывались по общей валовой коррекции. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$B_{\text{wi}} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где}$$

$B_{\text{wi}}$  – весовой коэффициент.

$x_i$  определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum q_i}{q_i}, \text{ где}$$

$q_i$  – сумма абсолютных корректировок аналога.

Ниже в таблице представлен расчет цены предложения объектов-аналогов с учетом введенных корректировок и проведено определение рыночной стоимости объекта оценки на основе средневзвешенного удельного показателя рыночной стоимости.

После подбора объектов аналогов в Разделе Анализ рынка со сходными характеристиками с объектом оценки произведен расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.

**Таблица 9-2. Земельный участок площадью 1500 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Бачурино, дом участок 307а, кад. номер: 50:21:0120316:1016**

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Адрес Объекта	Новая Москва п. Сосенское д. Бачурино СП Сосенское	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Бачурино деревня, проезд Тюляевский	Москва, Новомосковский административный округ, поселение Сосенское, д. Бачурино	Россия, Бачурино, дом участок 307а. Земельный участок, кадастровый (условный) номер 50:21:0120316:1016
Источник информации	<a href="https://move.ru/object/s/prodaetsya/1-komnatnaya-zemelnyy-uchastok-ploschad-yu-1000-kvm-ploschad-adyu-10-sotok-mosk-va-novomoskovskiy-administrativnyy-sosen-skoe-bachurino-327-6868350957/">https://move.ru/object/s/prodaetsya/1-komnatnaya-zemelnyy-uchastok-ploschad-yu-1000-kvm-ploschad-adyu-10-sotok-mosk-va-novomoskovskiy-administrativnyy-sosen-skoe-bachurino-327-6868350957/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/273036165/">https://www.cian.ru/sale/suburban/273036165/</a>	<a href="https://www.avito.ru/omunarka/zemelnye-uchastki/uchastok-30-sot-izhs-2419815402">https://www.avito.ru/omunarka/zemelnye-uchastki/uchastok-30-sot-izhs-2419815402</a>	
Цена, руб.	9 500 000	23 200 000	12 540 960	
Площадь, кв. м.	1 000	1 500	3 000	1 500
Цена 1 кв. м, руб.	9 500,00	15 466,67	4 180,32	
Корректировка на торг.	-20,0%	-20,0%	-20,0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м.	7 600	12 373	3 344	
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид права	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	7 600	12 373	3 344	
Корректировка на площадь, кв.м.	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	7 600	12 373	3 344	
Корректировка на местоположение	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	7 600	12 373	3 344	
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на назначение	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	7 600	12 373	3 344	
Значение общей корректировки единицы сравнения в % от цены предложения	20,0%	20,0%	20,0%	
Весовые коэффициенты	0,333	0,333	0,333	
Средневзвешенное значение единицы сравнения, руб./кв.м	7 773			
Стоимость участка., руб.	11 658 795			

## 10. Согласование результатов.

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Рыночная стоимость объектов была определена сравнительным подходом.

Сравнительный подход в рыночных условиях позволяет наиболее точно определить стоимость объекта оценки при наличии подходящих аналогов, представленных на рынке.

Согласование осуществляется методом субъективного взвешивания, посредством применения весовых коэффициентов, отражающих степень применимости конкретного подхода к объекту оценки. Распределение весовых коэффициентов приведено в таблице.

Таблица 10-1

Подход к оценке		Затратный, руб.	Сравнительный, руб.	Доходный, руб.	Итоговая стоимость, руб. без НДС
1	Земельный участок площадью 1500 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Бачурино, дом участок 307а, кад. номер: 50:21:0120316:101621	Обоснованный отказ	11 658 795,00	Обоснованный отказ	11 658 795,00
				Итого:	11 658 795,00
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>					
<b>11 658 795,00 (Одиннадцать миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч семьсот девяносто пять рублей ноль копеек)</b>					

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 23 мая 2022 г. составляет (округленно):**

**11 658 795,00 (Одиннадцать миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч семьсот девяносто пять рублей ноль копеек) <sup>4</sup>.**

<sup>4</sup> НДС не облагаются операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ)

## 11. Заявление о соответствии

У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в данном отчете. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом всех ограничительных условий, допущений и пределов применения настоящего отчета, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенными нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения, заключения, изложенные в отчете.

Наше вознаграждение не связано со стоимостью объекта, оцениваемого в настоящем отчете, с благоприятной для целей заказчика оценочной стоимостью оцениваемого объекта, достижением заранее оговоренного результата или наступлением последующих событий.

Лица, подписавшие настоящий отчет, при его подготовке не прибегали к помощи других специалистов.

Аналитические исследования, выводы и заключения, а также настоящий отчет выполнены в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с использованием Федеральных стандартов оценки № 1-3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России и других нормативных актов действующего законодательства РФ и со сложившейся оценочной практикой.

Рыночная стоимость признается действительной на 23 мая 2022 г.

Оценщик \_\_\_\_\_ /Железов Д.В./

## **12. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

### **12.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки**

- Выписка из ЕГРН от 12.05.2022 № 99/2022/466611980г.

### **12.2. Перечень нормативных актов**

- Конституция РФ;
- Гражданский Кодекс РФ;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. N 297
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. N 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. N 299.
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;

### **12.3. Перечень методической литературы**

- Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», Москва-Санкт Петербург, 2017 г.;
- Федотова М.А. «Оценка стоимости бизнеса», Москва 2018 г.;

### **12.4. Перечень источников внешней информации**

- Сайт: internet.ru;

## 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

### ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**Документы, используемые в отчете:**

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов: _____			
<b>12.05.2022 № 99/2022/466611980</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:21:0120316:1016</b>	

Номер кадастрового квартала:	77:17:0120316
Дата присвоения кадастрового номера:	19.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 50-21-12-97н-307а
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, д. Бачурино, уч.№307а
Площадь:	1500 +/- 27кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	7750740
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
<b>12.05.2022 № 99/2022/466611980</b>				
Кадастровый номер:			<b>50:21:0120316:1016</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
<b>12.05.2022 № 99/2022/466611980</b>				
Кадастровый номер:			<b>50:21:0120316:1016</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(для объектов недвижимости)</small>			
Лист № ____	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ____	Всего разделов : ____
<b>12.05.2022 № 99/2022/466611980</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:21:0120316:1016</b>	

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

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
<b>12.05.2022 № 99/2022/466611980</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:21:0120316:1016</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-10733.64	1348.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	-10731.22	1398.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	-10738.35	1398.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	-10760.18	1399.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	-10762.8	1345.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	-10746.83	1347.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют



**areall**  
ПРОДВИЖЕНИЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ

при поддержке



Правительство  
Омской области



Администрация  
города Омска



Совет экспертов  
рынка недвижимости



Рекомендовано к использованию  
профессиональными участниками  
рынка недвижимости



# СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Земельные участки»

01.01.2017 г.

Информационные партнеры:



Омск, ул. Ч. Валиханова, 8 | тел. (3812) 31-18-10, 37-17-83 | [www.areall.ru](http://www.areall.ru)

Уторговывание является экономической корректировкой. Однако, эксперты сошлись во мнении, что сам по себе процесс уторговывания не является ценообразующим фактором, а определяет скорее стадию развития рынка, в связи с чем данная корректировка, являясь важной при заключении сделки, сохранена в рамках исследования, но вынесена за пределы структуры распределения факторов.

К настоящему времени, по данным Корпорации «Инком-Недвижимость», доля сделок, где присутствует торг превысила 80%. Размер корректировки с учетом доли сделок с торгом, находится в диапазоне 0,5 – 10% в зависимости от конкретного объекта по данным экспертов рынка

Таблица 1. Уторговывание для объектов различных видов

Вид объекта	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
ВРИ 3,8,13	17,5	5	30
ВРИ 6,8,7,8,17	12,5	5	20
ВРИ 1	12	5	20
ВРИ 2,4	10	3	20
Земли о/х (луга, пастбища и т.д.)	22,5	15	30
Земли о/х-производства, переработки	20	12	30
Земли о/х под дачи, ИЖС	15	10	20
Земли о/х с коммерческим потенциалом	18	10	25

## 1.2 Ликвидность объектов

Ликвидность - это возможность продать объект в минимальные сроки и по наиболее выгодной цене, то есть ликвидность – это показатель скорости оборота недвижимости на рынке.

Ликвидность объекта оценки определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Данные Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога» «Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного собственного капитала для целей залога» (рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности протокол от 25 ноября 2011 г.) по срокам реализации (период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки <http://www.gagant.ru/products/ipo/prime/doc/70005064#10010#ixzz3KRmXBgCR>) ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 2. Показатели ликвидности

более 24 мес	Низкая			Средняя		Высокая	
	12-24 мес	9-12 мес	6-9 мес	3-6 мес	1-3 мес	до 1 мес.	

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (ФСО №2).

Ликвидность может быть определена рядом показателей:

### 1.2.1 Период экспозиции

Период экспозиции – это период нахождения объекта на рынке с момента появления до момента его продажи (заключения сделки). Нахождение объекта на рынке больше или меньше указанного диапазона может означать нерыночность предлагаемой цены объекта. Типичный период экспозиции является показателем ликвидности объекта на рынке, т.е. способности актива превратиться в деньги.

Ликвидность объекта оценки определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Данные Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога» «Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога» (рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности протокол от 25 ноября 2011 г.) по срокам реализации (период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности

# Объекты аналоги

## Объект аналог №1

Купить участок 15 сот. проезд Тюляевский, Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселе...

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Москве > Сосенское поселение > д. Банурино > Калужское шоссе > НАО (Новомосковский) > Сосенское

вчера, 15:53 336 просмотров, 4 за сегодня

### Участок, 15 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Банурино деревня, проезд Тюляевский [На карте](#)

Калужское шоссе, 8 км от МКАД

В избранное



6 фото

### Продаю участок в НОВОЙ МОСКВЕ !

**15.0 сот.** **Индивидуальное жилищное строительство**

Площадь Статус земли

Продать прекрасный участок в НОВОЙ МОСКВЕ!  
(Московская прописка)  
Участок правильной формы, ровный, с лесными деревьями ( липы, дубы). В тихом уютном месте ( перспективный к/п Форест на небольшое количество домов ).  
Получены тех.условия на централизованные коммуникации. Газ в 50 м. от участка ( подключение бесплатно).  
Электричество подведено до участка( 15 Квт)  
Развитая инфраструктура г. Коммунарка ( в том числе современная школа, ледовый дворец)  
Отличная транспортная доступность.  
Уникальная возможность пользоваться инфраструктурой города и жить в единении с природой!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**23 200 000 Р**  
1 546 667 Р/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

**ЦИАН.ипотека**  
Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 14,29%

ID 23601  
РР0  
Еще 6 объектов

## Объект аналог №2

Земля с/х назначения, 10 соток, купить за 9500000 руб, Бачурино, п. Сосенское | Move.Ru
🔍

**9 500 000 ₽** цена за сотку  
950 000 ₽

руб [дол](#) [евро](#)

[Новая Москва](#) [п. Сосенское](#) [д. Бачурино](#) [СП Сосенское](#)

полный адрес

★ [Добавить в избранное](#)

[📍](#) [📞](#)

● 4 декабря 2021
👁️ 104 (+1 за сегодня)
🕒 Обновлено 19 мая
[👍](#) [📌](#) [🖨](#) [📄](#)














Наталья П.

**+7 (958) 712-XX-XX**

[Показать телефон](#)

**КВАРТИРЫ**  
ОТ 5,4 МЛН РУБ.

[Городпарк «Первый Московский»](#)

Квартиры от 22 400 руб./мес.  
Монолитные дома. 5 мин. до м.  
"Филатов Луг". 2 лесопарка рядом.  
Дворы без машин.

[+7 \(495\) 127-65-...](#)

[Все спецпредложения](#)

**ЦБ РФ**

USD	59.99 ₽	-3.52 ₽	▼
EUR	80.0 ₽	-4.04 ₽	▼

**BITCOIN**

BTC	1834903 ₽	49042 ₽	▲
-----	-----------	---------	---

**О БИТТИ**



**БИБЛИОТЕКА ОТ 0,7%  
ЛЮБАЯ СУММА ВСЕМ**

**С/Х назначения в продажу**

Цена:	9 500 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за сотку:	950 000 ₽	Площадь участка:	10 соток
Количество комнат:	1	Дата публикации:	4 декабря 2021
Этаж:	1	Дата обновления:	19 мая
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	686-825-095-7

**Описание**

Земельный участок в тихом, живописном месте рядом с лесным массивом в новой Москве. Ровной прямоугольной формы. Асфальтированный подъезд. По границе: электричество, вода, канализация, газ. Развитая инфраструктура. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty, Номер лота: 3850200

**Информация**

Продам земельный участок площадью 10 соток, Москва, цена 9 500 000 руб.  
Найти схожие объявления вы можете в разделе [«Земельные участки»](#) портала недвижимости Move.ru.

# Объект аналог №3

Участок 12,5 сот. (ИЖС) на продажу в Коммунарке | Продажа земельных участков в...

69К ОТЗЫВОВ

Avito

Земельные участки

Монолит

Участок 12,5 сот. (ИЖС)

15 500 000 Р

1 242,000 кв м сотки

Показать телефон  
+7 800 800 80 80

Написать сообщение  
Отправить на электронную почту

Монолит  
На Avito с апреля 2020

Подписаться на уведомления

Контактный номер  
Елена

№ 2383202861, 011 668 (n1)

Монолит  
Монолит Спленда

14-этажная  
40 кв м, 28 эт  
3 500 000 Р

14-этажная  
32 кв м, 13/3 эт  
3 300 000 Р

100 кв м  
участки 15 сот  
30 000 000 Р

ВСЕ объявления компании

Об участке  
Площадь: 12,5 сот  
Расстояние от МКАД: 3 км

Расположение  
Москва, Троицково-Луховицкий административный округ, поселение  
Сосновское, д. Багратион, 1  
Калужская шоссе, 3 км

Скрыть карту

Описание  
Участок правильной формы и экологически чистый. Мастер-план и эскизы готовы на забор участка. Инфраструктура в Коммунарке в легкой доступности: школа, детские сады, магазины, до метро 10 мин на автобусе.

Новый объект. ID: 102813411923

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы, регламентирующие деятельность оценщика



**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Железов Дмитрий Викторович**  
*(фамилия, имя и отчество)*  
**ИНН 352604703987**  
*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**  
**17 февраля 2012 года, регистрационный № 007840**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

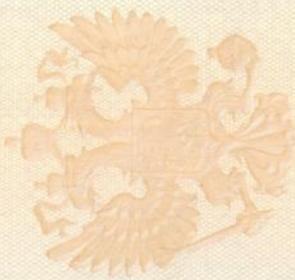
**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  **Ю.В. Козырь**  
М.П. 

**0002210 \***

ООО «НТ ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В А4792

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 946



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 941748

Настоящий диплом выдан

Мельцову  
(фамилия, имя, отчество)

Виктору Викторовичу

в том, что он(а) с 08 ноября 2009 г. по 10 декабря 2010 г.

Федеральным

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) сфере

услуги

«Вологодский государственный технический университет»

по

программе

«Оценка стоимости недвижимости»

(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 10 декабря 2010 г.

Мельцова

удостоверяет право (соответствие квалификации)

Виктору Викторовичу

на ведение профессиональной деятельности в сфере

услуги

«Оценка стоимости недвижимости» (бизнеса)

Столица

г. Вологда

100 2010

М. В. Волыгина

Директор (директор)

# EY Academy of Business

This is to certify that

**Dmitry Zhelezov**

has successfully completed the intensive training

**Valuation of assets used as collateral**

held on September 19<sup>th</sup> to September 20<sup>th</sup>, 2016, Saint-Petersburg, Russia



Director  
Academy of Business



Building a better  
working world

## ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-701-070656/21

«24» июля 2021 г.

г. Вологда

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Железов Дмитрий Викторович  
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 19 08 №558941 выдан ОУФМС России по Вологодской области в Великоустюгском районе 17.07.2008 г.  
Адрес регистрации: 162390 Вологодская обл., г. Великий Устюг, ул. Железнодорожная, д.1, кв.85
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.  
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Вологодской области 160000 г. Вологда, ул. Сергея Орлова, д.4
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «24» июля 2021 г. по «23» июля 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**.  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **3 300,00 (три тысячи триста рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «24» июля 2021 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	zhelezovd@mail.ru	anastasiya.kozhevnikova@ingos.ru
телефонная связь:	+7 (921) 713-00-36	+7 (8172) 79-51-37

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Железов Дмитрий Викторович

От Страхователя  Железов Д.В.

СТРАХОВЩИК: Филиал  
СПАО «Ингосстрах» Вологодско  
От Страховщика  Кожевникова А.Ю.  
Начальник отдела страхования  
филиала СПАО «Ингосстрах» в Вологодской области  
Доверенность от 14.07.2021 г.



## СЕРТИФИКАТ

к договору № 433-701-098125/21  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
 ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-701-098125/21 от 08.10.2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЕЛЬТА"</b> ИНН 3525243560 160553 Вологодская обл., Вологодский р-н, п. Федотово, д.6, оф.54
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.  Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>ТРЕТЬИ ЛИЦА:</b>	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	С «27» сентября 2021 года по «26» сентября 2022 года, обе даты включительно.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере <b>5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	По Договору страхования франшиза не установлена
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-701-098125/21 от 08.10.2021 г.
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Начальник отдела корпоративного страхования  
 филиала СПАО «Ингосстрах» в Вологодской области  
 Доверенность № 9/С от 14.01.2021 г.

Кожжевникова А.Ю.

Место выдачи:

г. Вологда

Дата выдачи: 8 октября 2021 г.



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032870-1

« 18 » февраля 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Железову Дмитрию Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » февраля 20 22 г. № 239

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » февраля 20 25 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.