

ОТЧЕТ

№ Н-04/03-2023 от 02 мая 2023 года

**об определении рыночной стоимости
объекта оценки:**

Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:325, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 880.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, д. Давыдово, участок № 124

Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:327, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 71.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»

Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:326, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1320.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»

Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050425:137, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1434.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское, с. Давыдово, участок №123

Здание жилое, Кадастровый № 50:23:0000000:34347, площадь объекта: 37.40 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, р-н. Раменский, с. Давыдово, д. уч 123

**на дату оценки
02 мая 2023 г.**

Заказчик: Финансовый управляющий Резниченко Илоны Викторовны Дудина Евгения Владимировна, действующая на основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 12.01.2022 по делу № А40-67710/2021

*Финансовому управляющему
Резниченко Илоны Викторовны
Дудиной Е.В.*

Уважаемая Евгения Владимировна!

В соответствии с Вашим заданием и договором № Н-04/03-2023 от 29 марта 2023 г. мною была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Вид права
1	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:325, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 880.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, д. Давыдово, участок № 124	Собственность
2	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:327, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 71.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»	Собственность
3	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:326, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1320.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»	Собственность
4	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050425:137, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1434.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульяновское, с. Давыдово, участок №123	Собственность
5	Здание жилое, Кадастровый № 50:23:0000000:34347, площадь объекта: 37.40 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, р-н. Раменский, с. Давыдово, д. уч 123	Собственность

По состоянию на 02 мая 2023 г.

В результате проведенных работ, определено:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Вид права
1	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:325, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 880.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, д. Давыдово, участок № 124	910 000
2	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:327, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 71.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»	110 000
3	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:326, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1320.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»	1 280 000
4	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050425:137, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1434.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульяновское, с. Давыдово, участок №123	1 380 000
5	Здание жилое, Кадастровый № 50:23:0000000:34347, площадь объекта: 37.40 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, р-н. Раменский, с. Давыдово, д. уч 123	600 000
	Итого:	4 280 000

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую и дополнительную информацию, применение подходов и методов, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями), Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", ФСО № 7 «Оценка недвижимости» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО СМАО.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно (только в связи с полным текстом прилагаемого отчета), принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Благодарим Вас за сотрудничество.

С уважением,



Шестаков Андрей Владимирович

Содержание отчета об оценке

1.	Общие сведения.....	5
1.1.	Основные факты и выводы	5
1.2.	Определение задания на оценку	6
1.3.	Сведения об оценщике	7
1.4.	Сведения о заказчике	8
1.5.	Допущения и ограничивающие условия.....	8
1.6.	Применяемые стандарты	9
1.7.	Этапы процесса оценки	10
1.8.	Информация о привлеченных внешних организациях и специалистах	10
2.	Описание среды местонахождения, анализ рынка, АННЭИ, описание объекта оценки	10
2.1.	Описание среды местонахождения	10
2.2.	Анализ рынка.....	11
2.3.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	12
2.4.	Описание объекта оценки	14
3.	Определение рыночной стоимости земельных участков	24
3.1.	Оценка доходным подходом	24
3.2.	Оценка затратным подходом	25
3.3.	Оценка сравнительным подходом	25
4.	Определение рыночной стоимости объектов недвижимости	32
4.1.	Оценка доходным подходом	32
4.2.	Оценка затратным подходом	33
4.3.	Оценка сравнительным подходом	33
5.	Согласование результатов и получение итоговой величины рыночной стоимости.....	38
6.	Заявление о качестве оценки.....	39
	Список источников информации.....	40
	Приложение	41

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Задание, договор №Н-04/03-2023 от 29 марта 2023 г.

Основные параметры, идентифицирующие объект оценки:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Вид права
1	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:325, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 880.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, д. Давыдово, участок № 124	Собственность
2	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:327, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 71.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»	Собственность
3	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:326, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1320.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»	Собственность
4	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050425:137, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1434.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульяновское, с. Давыдово, участок №123	Собственность
5	Здание жилое, Кадастровый № 50:23:0000000:34347, площадь объекта: 37.40 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, р-н. Раменский, с. Давыдово, д. уч 123	Собственность

Результаты оценки и заключения:

По состоянию на 02 мая 2023 г.

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Затратный подход, руб.	Вес подхода	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:325, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 880.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, д. Давыдово, участок № 124	не применялся		910 000	1,00	не применялся		910 000
2	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:327, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 71.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»	не применялся		110 000	1,00	не применялся		110 000
3	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:326, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1320.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»	не применялся		1 280 000	1,00	не применялся		1 280 000
4	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050425:137, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1434.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульяновское, с. Давыдово, участок №123	не применялся		1 380 000	1,00	не применялся		1 380 000
5	Здание жилое, Кадастровый № 50:23:0000000:34347, площадь объекта: 37.40 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, р-н. Раменский, с. Давыдово, д. уч 123	не применялся		600 000	1,00	не применялся		600 000
Итого:								4 280 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
2. Величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является именно рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, а не обязательной в силу закона или иного нормативного акта.
3. Результат оценки (рыночная стоимость объекта оценки) достоверен лишь в рамках тех целей и тех задач оценки, которые были сообщены оценщику Заказчиком при составлении задания и заключении договора на оценку.
4. Рыночная стоимость является наиболее вероятной расчетной величиной, величина отклонения цены возможных сделок от рыночной стоимости зависит от множества факторов: применяемые методы оценки, точность расчетов, число и состав отобранных объектов-аналогов, а, следовательно, и от развитости рынка объекта оценки. В зависимости от влияния этих факторов, результат оценки, полученный разными оценщиками, может отличаться друг от друга в большую или меньшую сторону довольно значительно. Это должно учитываться Заказчиком оценки или пользователем отчета об оценке при проведении реальной сделки с объектом оценки.
5. Цена реальной сделки может отличаться от рыночной стоимости, определенной в настоящем отчете, также вследствие таких субъективных факторов как: мотивы сторон, сроки и условия экспозиции объекта, условия проведения переговоров и торгов, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не известные заранее Оценщику.

1.2. Определение задания на оценку

№ п/п	Параметр	Описание
	Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:325, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 880.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, д. Давыдово, участок № 124. Право собственности. Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:327, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 71.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А». Право собственности. Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:326, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1320.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А». Право собственности. Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050425:137, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1434.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульяновское, с. Давыдово, участок №123. Право собственности. Здание жилое, Кадастровый № 50:23:0000000:34347, площадь объекта: 37.40 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, р-н. Раменский, с. Давыдово, д. уч 123. Право собственности.
	Цель оценки	В соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

№ п/п	Параметр	Описание
	Вид стоимости	Рыночная стоимость.
	Дата оценки	02.05.2023г.
	Специальные допущения	отсутствуют
	Иные существенные допущения	Иные существенные допущения, которые не являются специальными - отсутствуют
	Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из технического состояния, описанного Заказчиком
	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют. Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
	Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе. В форме электронного документа.
	Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:325, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 880.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, д. Давыдово, участок № 124; Собственность №50:23:0050424:325-50/119/2023-2 от 31.01.2023; Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:327, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 71.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»; Собственность № 50:23:0050424:327-50/119/2023-2 от 31.01.2023; Иные права № 178; Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:326, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1320.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»; Собственность № 50:23:0050424:326-50/119/2023-2 от 31.01.2023; Иные права № 178; Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050425:137, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1434.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское, с. Давыдово, участок №123; Собственность № 50:23:0050425:137-50/145/2023-2 от 31.01.2023; Здание жилое, Кадастровый № 50:23:0000000:34347, площадь объекта: 37.40 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, р-н. Раменский, с. Давыдово, д. уч 123; Собственность № 50:23:0000000:34347-50/145/2023-2 от 31.01.2023.

1.3. Сведения об оценщике

ФИО	Шестаков Андрей Владимирович
ИНН	420516202981
СНИЛС	121-996-773 92
Банковские реквизиты	Р/С 40817810926005669155 в КЕМЕРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8615 ПАО СБЕРБАНК БИК 043207612 К/С 30101810200000000612
Почтовый адрес	236001, Россия, г.Калининград, ул.Мирная, 1-37
Телефон	8-923-606-8834
Электронная почта	andrei.shestakov@mail.ru
Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности	Страховой полис №922/2309898154 от 18.01.2023г. САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» на 100'000'000 рублей.
Наименование саморегулируемой организации, место нахождения, реквизиты документа, подтверждающего членство	Оценщик является членом СРО СМАО (Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков) ИНН: 7706598106 КПП: 772901001 ОГРН: 1057748848002

оценщика в СРО	Свидетельство №3526 от 08.08.2012г. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, помещение XXIII Телефон/факс: 8 (495) 604-41-70 Веб-сайт: https://smao.ru/contact
Реквизиты документа об образовании, Подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №581546, рег. № 390 (г.Москва) 30.06.09г. Свидетельство № 0154/2012 от 24.09.12г. о повышении квалификации в «Институте профессионального образования» (г.Москва). Удостоверение о повышении квалификации №0079 от 31.08.2015г. «ОО ДПО «Международная академия экспертизы и оценки» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №027631-2 от 10.08.2021г. по направлению "Оценка движимого имущества" Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №027632-1 от 10.08.2021г. по направлению "Оценка недвижимости" Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №034156-3 от 09.09.2022г. по направлению «Оценка бизнеса»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 08.08.2012г.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	100%

1.4. Сведения о заказчике

Финансовый управляющий Резниченко Илоны Викторовны Дудина Евгения Владимировна, действующая на основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 12.01.2022 по делу № А40-67710/2021:

ФИО	Резниченко Илона Викторовна
ИНН	772134304390
Место нахождения	г. Москва, Ташкентский пер., д. 3, кв. 16

1.5. Допущения и ограничивающие условия

В данном разделе перечислены допущения, функция которых освободить оценщика от ответственности по тем вопросам, которые находятся за пределами его компетенции. Также в данном разделе приведены ограничивающие условия и существенные обстоятельства, которые повлияли или могут повлиять на результаты оценки.

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объектам оценки. Все рисунки в отчет включены исключительно для получения представления о собственности.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

6. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана 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.

1.6. Применяемые стандарты

Оценка проводилась в соответствии с:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
- Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", ФСО № 7 «Оценка недвижимости» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО СМАО «Оценка недвижимости» (Утверждено Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года с Изменениями и дополнениями).

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» в данном отчете под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «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 оценки;
- 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».

1.7. Этапы процесса оценки

Согласно Приложения №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:

- п. 1. 1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
 2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
 5. составление отчета об оценке объекта оценки.
- п.2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
- п.3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

1.8. Информация о привлеченных внешних организациях и специалистах

Согласно п.п. 8 п. 7 Приложения №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»: информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки - не привлекались.

2. Описание среды местонахождения, анализ рынка, АННЭИ, описание объекта оценки

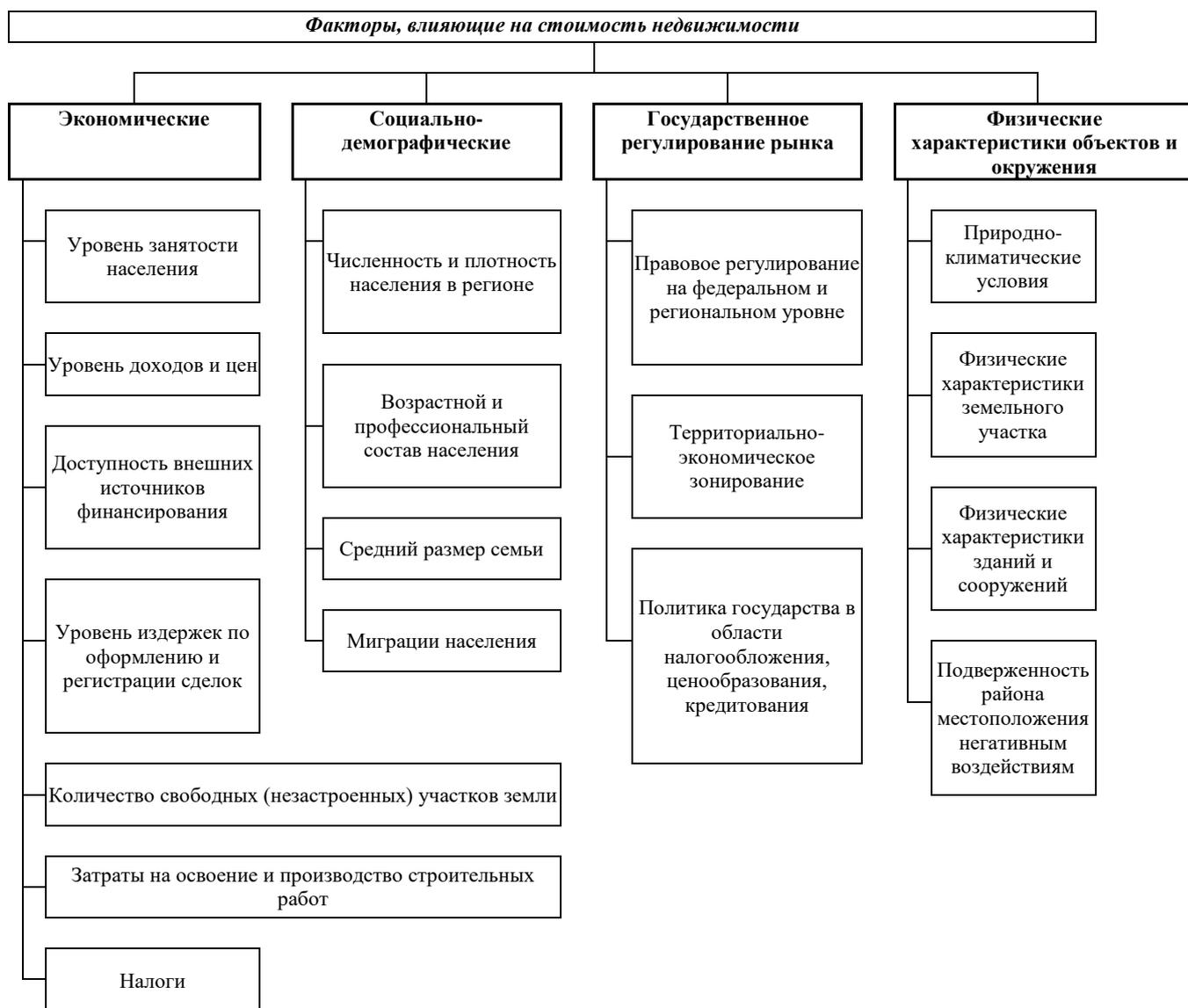
2.1. Описание среды местонахождения

Состояние экономики и основные экономические показатели России¹ приведены в Приложении к данному Отчету.

¹ Министерство экономического развития Российской Федерации <https://www.economy.gov.ru>

2.2. Анализ рынка

Основные группы факторов, объективно влияющих на стоимость объектов недвижимости, на структуру спроса и предложения, представлены далее на схеме.



Рынок недвижимости может быть сегментирован по местоположению, по типам прав на объекты, функциональному назначению и другим параметрам.

При классификации объектов недвижимости по функциональному назначению выделяют следующие сегменты рынка:

- земельные участки;
- жилая недвижимость;
- нежилая недвижимость.

Определение сегмента рынка выявляет круг объектов недвижимости, имеющих общих потенциальных покупателей и продавцов, которые, в свою очередь, посредством реализации своих интересов определяют ценообразующие факторы для конкретного сегмента.

Рынок жилых зданий и земельных участков находится в настоящее время на высоком уровне развития. С данными типами недвижимости совершается большое количество сделок.

2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Согласно Приложения №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" п. 6:

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

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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

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

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.»

Согласно Главе VI Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611):

«Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.»

Анализ НЭИ в полном объеме проводится в двух направлениях: для земельного участка как условно свободного и для земельного участка с существующими улучшениями. Потребность в таком анализе актуальна для объектов, представляющих собой земельные участки с улучшениями в плохом физическом состоянии, для которых требуется определение целесообразности дальнейшей эксплуатации и сопоставлении эффективности их использования с вариантом сноса и застройки территории земельного участка новыми объектами. Анализ НЭИ для участка как условно свободного логично проводить для свободных на дату оценки участков и участков, строения которых не пригодны к эксплуатации. Ограничение анализа НЭИ только для участка с существующими улучшениями справедливо для объектов, снос которых невозможен в силу конструктивных особенностей и специфики правообладания (помещения, квартиры и т.п.), либо когда снос финансово нецелесообразен (для зданий с низким уровнем износа). Анализ НЭИ нецелесообразно проводить для новых строений, поскольку в потенциальной сделке купли-продажи они будут рассматриваться как единые объекты недвижимости, так как снос новых строений в современных условиях рынка не распространен; либо для социальных объектов, представляющих собой инфраструктурную нагрузку, функционирование окружающих объектов без которых невозможно.

Исходя из вышеизложенного, выполняется анализ НЭИ земельного участка с улучшениями, так как снос оцениваемых улучшений финансово не целесообразен, так как целью данной оценки не является определение наиболее эффективного использования объекта оценки с целью получения дохода в будущем и не предполагает дополнительных затрат на снос старых объектов и возведение новых объектов. Анализ НЭИ реализуется посредством выбора альтернативных вариантов использования объекта оценки и последовательного исключения из перечня вариантов, не соответствующих критериям юридической допустимости, физической осуществимости, финансовой целесообразности и максимальной эффективности.

Юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Финансовая целесообразность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта недвижимости.

Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ земельных участков «как свободных»

Анализ наилучшего наиболее эффективного использования земельного участка как свободного не имеет смысла ввиду того по двум причинам:

- объекты, возможные к сносу, не предполагают финансовой целесообразности, так как целью данной оценки не является определение наиболее эффективного использования объекта оценки с целью получения дохода в будущем и не предполагает дополнительных затрат на снос старых объектов и возведение новых объектов.

ННЭИ земельного участка с улучшениями.

В связи с тем, что целью данной оценки не является определение наиболее эффективного использования объекта оценки с целью получения дохода в будущем, а определение возможной цены продажи на открытом рынке в настоящем, то оценщик не производит расчеты и обоснования по потенциальным доходам и расходам, обоснования норм отдачи для всех возможных вариантов использования. Свои выводы о наиболее эффективном использовании объекта оценки оценщик обосновывает на основании проведенного анализа рынка недвижимости.

Юридическая допустимость: Предусмотрено использование объекта права в качестве жилого помещения, таким образом, использование его в качестве нежилого юридически невозможно, а в качестве жилого - возможно.

Физическая целесообразность: Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, а также исходя из технических особенностей объекта права, оценщик рассматривал объект права в качестве жилого назначения.

В ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта установлено, что оцениваемое нежилое здание по месторасположению, своей планировке наиболее приспособлено под использование в качестве жилой недвижимости.

Финансовая обеспеченность: Объект права представляет собой нежилые помещения. Чтобы избежать каких-либо лишних затрат, наиболее оправданным в финансовом плане будет использование объекта права как жилого назначения.

Максимальная эффективность: Объект права представляет собой нежилые помещения. Чтобы избежать каких-либо лишних затрат, наиболее эффективным будет использование объекта права как жилого назначения.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта права является использование его в качестве жилой недвижимости и земельных участков под ведение личного подсобного хозяйства.

2.4. Описание объекта оценки

Описание объекта оценки и основные выводы приведены на основании информации предоставленной Заказчиком. Копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в Приложении к данному Отчету.

Основные параметры, идентифицирующие объект оценки:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Вид права
1	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:325, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 880.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, д. Давыдово, участок № 124	Собственность
2	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:327, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 71.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»	Собственность
3	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:326, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1320.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»	Собственность
4	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050425:137, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1434.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское, с. Давыдово, участок №123	Собственность
5	Здание жилое, Кадастровый № 50:23:0000000:34347, площадь объекта: 37.40 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, р-н. Раменский, с. Давыдово, д. уч 123	Собственность

Местоположение объекта оценки



Здание жилое, Кадастровый № 50:23:0000000:34347, площадь объекта: 37.40 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, р-н. Раменский, с. Давыдово, д. уч 123 –2002 года постройки, 1 этаж из почерневшего бруса, второй этаж завален мусором, окна разбиты.



Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников:

1. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>).

Согласно п. 10 Приложения №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации: использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

Техническое состояние здания	Объект находится в неудовлетворительном техническом состоянии.
Функциональные характеристики	Большинство видов конструктивных элементов здания, планировочные решения и отделка помещений являются неактуальными для строительства в настоящее время.
Экономические (внешние) факторы	Расположение объекта не оказывает негативного влияния на стоимость объекта недвижимости по сравнению с другими аналогичными объектами.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online²:

- **Общая информация**

- Вид объекта недвижимости

Земельный участок

- Статус объекта

Актуально

- Кадастровый номер

50:23:0050424:325

- Дата присвоения кадастрового номера

02.09.2011

- Форма собственности

Частная

- **Характеристики объекта**

- Адрес (местоположение)

Московская область, Раменский район, д. Давыдово, участок № 124

- Площадь, кв.м

880

- Категория земель

Земли населенных пунктов

- Вид разрешенного использования

для ведения личного подсобного хозяйства

- **Сведения о кадастровой стоимости**

- Кадастровая стоимость (руб)

691882.40

- Дата определения

01.01.2022

² <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

- Дата внесения

21.03.2023

- **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

- Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность

№ 50:23:0050424:325-50/119/2023-2

от 31.01.2023

- **Общая информация**

- Вид объекта недвижимости

Земельный участок

- Статус объекта

Актуально

- Кадастровый номер

50:23:0050424:327

- Дата присвоения кадастрового номера

16.01.2012

- Форма собственности

Частная

- **Характеристики объекта**

- Адрес (местоположение)

Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 "А"

- Площадь, кв.м

71

- Категория земель

Земли населенных пунктов

- Вид разрешенного использования

для ведения подсобного хозяйства

- **Сведения о кадастровой стоимости**

- Кадастровая стоимость (руб)

56439.32

- Дата определения

01.01.2022

- Дата внесения

21.03.2023

- **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

- **Вид, номер и дата государственной регистрации права**

Собственность

№ 50:23:0050424:327-50/119/2023-2

от 31.01.2023

Иные права

№ 178

- **Общая информация**

- Вид объекта недвижимости

Земельный участок

- Статус объекта

Актуально

- Кадастровый номер

50:23:0050424:326

- Дата присвоения кадастрового номера

16.01.2012

- Форма собственности

Частная

- **Характеристики объекта**

- Адрес (местоположение)

Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 " А"

- Площадь, кв.м

1320

- Категория земель

Земли населенных пунктов

- Вид разрешенного использования

для ведения подсобного хозяйства

- **Сведения о кадастровой стоимости**

- Кадастровая стоимость (руб)

1023422.40

- Дата определения

01.01.2022

- Дата внесения

21.03.2023

- **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

- Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность

№ 50:23:0050424:326-50/119/2023-2

от 31.01.2023

Иные права

№ 178

- **Общая информация**

- Вид объекта недвижимости

Земельный участок

- Статус объекта

Актуально

- Кадастровый номер

50:23:0050425:137

- Дата присвоения кадастрового номера

17.02.2009

- Форма собственности

Частная

- **Характеристики объекта**

- Адрес (местоположение)

обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульяновское, с. Давыдово, участок №123

- Площадь, кв.м

1434

- Категория земель

Земли населенных пунктов

- Вид разрешенного использования

Для ведения личного подсобного хозяйства

- **Сведения о кадастровой стоимости**

- Кадастровая стоимость (руб)

1108324.26

- Дата определения

01.01.2022

- Дата внесения

21.03.2023

- **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

- **Вид, номер и дата государственной регистрации права**

Собственность

№ 50:23:0050425:137-50/145/2023-2

от 31.01.2023

- **Общая информация**

- Вид объекта недвижимости

Здание

- Статус объекта

Актуально

- Кадастровый номер

50:23:0000000:34347

- Дата присвоения кадастрового номера

31.07.2012

- Форма собственности

Частная

- **Характеристики объекта**

- Адрес (местоположение)

Московская область, р-н. Раменский, с. Давыдово, д. уч 123

- Площадь, кв.м

37.4

- Назначение

Жилой дом

- Количество этажей

1

- Материал наружных стен

Из прочих материалов

- Год завершения строительства

2002

- **Сведения о кадастровой стоимости**

- Кадастровая стоимость (руб)

695222.12

- Дата определения

01.01.2018

- Дата внесения

17.01.2019

- **Ранее присвоенные номера**

- Условный номер

50-50-23/054/2009-369

- Кадастровый номер

50:23:0050425:233

- Инвентарный номер

249:071-3494

- **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

- **Вид, номер и дата государственной регистрации права**

Собственность

№ 50:23:0000000:34347-50/145/2023-2

от 31.01.2023

3. Определение рыночной стоимости земельных участков

Согласно п.1-2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»

Стандартами предусмотрены три подхода к оценке (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200) п.4, п.11, п.24:

- Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.
- Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.
- Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно п.3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.»

3.1. Оценка доходным подходом

Согласно п.12 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного

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

Применение доходного подхода для оценки Объекта оценки не представляется возможным, так как в данном случае не рассматривается способность приносить доход. Учитывая вышеизложенное, доходный подход не будет использован в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200).

3.2. Оценка затратным подходом

В соответствии с п.25-26 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения; 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.»

Затратный подход для оценки земельных участков не применяется. Земельный участок не может оцениваться по затратам на его воспроизводство или замещение, суммирования стоимости компонентов, так как не может быть воспроизведен физически. Учитывая вышеизложенное, затратный подход не будет использован в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п.25-26 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200).

3.3. Оценка сравнительным подходом

Согласно п.5-6 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

В рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки использовался метод прямого сравнения продаж.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж состояла из нескольких этапов:

1. Изучение состояния и тенденций рынка недвижимости.
2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам.
3. Внесение поправок на ценообразующие характеристики аналогов.
4. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение итоговой стоимости объекта, полученной сравнительным подходом.

Исходя из особенностей объекта оценки, была выбрана единица сравнения 1 кв.м. общей площади объекта.

В ходе этапа сбора информации по объектам-аналогам было отобрано 3 аналогичных объекта, выставленных на продажу:

Наименование	Ед. изм.	Объекты -аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово	Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово	Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово
Источник информации		https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_989800418	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2365647546	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2097796545
Предложение/продажа		предложение	предложение	предложение
Площадь земельного участка:	кв. м.	1500	1000	1000
Цена	руб.	1 150 000	950 000	1 400 000
Цена земельного участка:	руб./кв.м.	767р.	950р.	1 400р.
Дата предложения:		мар.23	апр.23	мар.23

На этапе внесения поправок было проанализировано их отличие объекта оценки от объектов-аналогов по ряду признаков, и внесены соответствующие корректировки.

Виды вносимых корректировок:

- Корректировка на реальную продажу
- Корректировка на условия финансирования
- Корректировка на условия рынка (время продажи)
- Корректировка на размер
- Корректировка на категорию

Корректировка на реальную продажу. Все объекты-аналоги выставлены на обычную продажу, а также без срочности. Для таких условий продажи типичным является торг между продавцом и покупателем. В данном отчете принята поправка в размере³:

³ источник: Информационный бюллетень «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности». Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, 2022г.

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	2	18	10
Офисные здания и помещения	2	18	10
Производственно-складские здания и помещения	3	21	12
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	12
Земельные участки под промышленную застройку	5	21	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	6	30	18
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	3	17	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	2	14	8
Квартиры	1	8	4
Дома	2	12	7

Корректировка на условия финансирования

для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки.

Корректировка на условия рынка (время продажи)

для всех объектов сравнения равны нулю, так как предложения продажи объектов сравнения актуальны на даты оценки.

Корректировка на размер. Введение поправки на масштаб связано с рыночной тенденцией уменьшения стоимости 1 кв.м. при увеличении абсолютной площади объекта. Поправка на масштаб вводится для объектов с разной площадью. В данном случае поправка рассчитана на основании коэффициента торможения:

Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле:

$$\text{Кор.пл.} = (\text{Soo}/\text{Soc})\text{Kт}, \text{ где:}$$

Кор.пл. – величина корректировки на площадь;

Soo – площадь объекта оценки;

Soc – площадь объекта сравнения;

Kт – коэффициент торможения.

В данном отчете принят коэффициент торможения в размере ⁴:

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,23	-0,12
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,21	-0,11
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,15
Квартиры	-0,01	-0,29	-0,15
Дома	-0,01	-0,28	-0,14

Корректировка на категорию принята равной нулю, т.к. категория аналогов сходна с объектом оценки.

Результаты внесения корректировок представлены в таблицах:

⁴Информационный бюллетень: «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности». Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, 2022г.

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты -аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:325, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 880.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, д. Давыдово, участок № 124	Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово	Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово	Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово
Источник информации			https://www.avito.ru/beloozyorskii/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_989800	https://www.avito.ru/beloozyorskii/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_236564	https://www.avito.ru/beloozyorskii/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_209779
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение
Площадь земельного участка:	кв.м.	880,00	1500	1000	1000
Цена	руб.		1 150 000	950 000	1 400 000
Цена земельного участка:	руб./кв.м.		767р.	950р.	1 400р.
Дата предложения:			мар.23	апр.23	мар.23
Корректировка на реальную продажу	%		-8,0%	-8,0%	-8,0%
Цена земельного участка:	руб./кв.м.		767р.	950р.	1 400р.
Скорректированная цена	руб./кв.м.		705	874	1 288
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки		
Условия финансирования			Рыночные		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		705	874	1 288
Условия рынка (время продажи)		май.23	мар.23	апр.23	мар.23
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		705	874	1 288
Физические характеристики					
Площадь земельного участка:	кв.м.	880	1500	1000	1000
Корректировка	%		8%	2%	2%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		764	891	1 313
Категория земель		ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			764	891	1 313
Общая валовая коррекция	%		8%	2%	2%
Общая валовая коррекция по модулю			8,33%	1,94%	1,94%
Весовой коэффициент:			1	2	2
Скорректированная цена, итого:	руб./кв.м.		1 034,00		
Скорректированная цена, итого:	руб.		910 000		

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты -аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:327, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 71.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»	Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово	Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово	Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово
Источник информации			https://www.avito.ru/beloozyorski/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_989800	https://www.avito.ru/beloozyorski/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_236564	https://www.avito.ru/beloozyorski/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_209779
Предложение/продажа			418 предложение	7546 предложение	6545 предложение
Площадь земельного участка:	кв.м.	71,00	1500	1000	1000
Цена	руб.		1 150 000	950 000	1 400 000
Цена земельного участка:	руб./кв.м.		767р.	950р.	1 400р.
Дата предложения:			мар.23	апр.23	мар.23
Корректировка на реальную продажу	%		-8,0%	-8,0%	-8,0%
Цена земельного участка:	руб./кв.м.		767р.	950р.	1 400р.
Скорректированная цена	руб./кв.м.		705	874	1 288
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки		
Условия финансирования			Рыночные		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		705	874	1 288
Условия рынка (время продажи)		май.23	мар.23	апр.23	мар.23
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		705	874	1 288
Физические характеристики					
Площадь земельного участка:	кв.м.	71	1500	1000	1000
Корректировка	%		58%	49%	49%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 115	1 300	1 915
Категория земель		ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			1 115	1 300	1 915
Общая валовая коррекция	%		58%	49%	49%
Общая валовая коррекция по модулю			58,02%	48,70%	48,70%
Весовой коэффициент:			1	2	2
Скорректированная цена, итого:	руб./кв.м.		1 509,00		
Скорректированная цена, итого:	руб.		110 000		

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты -аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:326, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1320.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»	Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово	Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово	Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово
Источник информации			https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_989800 418	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_236564 7546	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_209779 6545
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение
Площадь земельного участка:	кв.м.	1 320,00	1500	1000	1000
Цена	руб.		1 150 000	950 000	1 400 000
Цена земельного участка:	руб./кв.м.		767р.	950р.	1 400р.
Дата предложения:			мар.23	апр.23	мар.23
Корректировка на реальную продажу	%		-8,0%	-8,0%	-8,0%
Цена земельного участка:	руб./кв.м.		767р.	950р.	1 400р.
Скорректированная цена	руб./кв.м.		705	874	1 288
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки		
Условия финансирования			Рыночные		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		705	874	1 288
Условия рынка (время продажи)		май.23	мар.23	апр.23	мар.23
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		705	874	1 288
Физические характеристики					
Площадь земельного участка:	кв.м.	1320	1500	1000	1000
Корректировка	%		2%	-4%	-4%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		719	838	1 235
Категория земель		ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			719	838	1 235
Общая валовая коррекция	%		2%	-4%	-4%
Общая валовая коррекция по модулю			1,94%	4,08%	4,08%
Весовой коэффициент:			1	2	2
Скорректированная цена, итого:	руб./кв.м.		973,00		
Скорректированная цена, итого:	руб.		1 280 000		

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты -аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050425:137, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1434.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское, с. Давыдово, участок №122	Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово	Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово	Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово
Источник информации			https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_989800_418	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_236564_7546	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_209779_6545
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение
Площадь земельного участка:	кв.м.	1 434,00	1500	1000	1000
Цена	руб.		1 150 000	950 000	1 400 000
Цена земельного участка:	руб./кв.м.		767р.	950р.	1 400р.
Дата предложения:			мар.23	апр.23	мар.23
Корректировка на реальную продажу	%		-8,0%	-8,0%	-8,0%
Цена земельного участка:	руб./кв.м.		767р.	950р.	1 400р.
Скорректированная цена	руб./кв.м.		705	874	1 288
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки		
Условия финансирования			Рыночные		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		705	874	1 288
Условия рынка (время продажи)		май.23	мар.23	апр.23	мар.23
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		705	874	1 288
Физические характеристики					
Площадь земельного участка:	кв.м.	1434	1500	1000	1000
Корректировка	%		1%	-5%	-5%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		710	828	1 220
Категория земель		ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			710	828	1 220
Общая валовая коррекция	%		1%	-5%	-5%
Общая валовая коррекция по модулю			0,68%	5,26%	5,26%
Весовой коэффициент:			1	2	2
Скорректированная цена, итого:	руб./кв.м.		961,00		
Скорректированная цена, итого:	руб.		1 380 000		

4. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости

Согласно п.1-2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»

Стандартами предусмотрены три подхода к оценке (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200) п.4, п.11, п.24:

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

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

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

Согласно п.3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.»

4.1. Оценка доходным подходом

Согласно п.12 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного

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

Применение доходного подхода для оценки Объекта оценки не представляется возможным, так как в данном случае не рассматривается способность приносить доход. Учитывая вышеизложенное, доходный подход не будет использован в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200).

4.2. Оценка затратным подходом

В соответствии с п.25-26 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения; 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.»

В данном случае не представляется возможным найти достоверную информацию, позволяющую определить затраты на воспроизводство либо замещение или стоимости всех компонентов объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, затратный подход не будет использован в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п.25-26 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200).

4.3. Оценка сравнительным подходом

Согласно п.5-6 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным

характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

В рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки использовался метод прямого сравнения продаж.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж состояла из нескольких этапов:

1. Изучение состояния и тенденций рынка недвижимости.
2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам.
3. Внесение корректировок на ценообразующие характеристики аналогов.
4. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение итоговой стоимости объекта, полученной сравнительным подходом.

Исходя из особенностей объекта оценки, была выбрана единица сравнения 1 кв.м. общей площади объекта.

В ходе этапа сбора информации по объектам-аналогам было отобрано 3 аналогичных объекта недвижимости, выставленные на продажу⁵:

Наименование	Ед. изм.	Объекты -аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово	Московская область, Раменский г.о., с. Ульянино	Московская область, Раменский г.о., с. Ульянино
Источник информации		https://www.avito.ru/beloozy_orskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_160_m_na_uchastke_10_sot.2881978932	https://www.avito.ru/beloozy_orskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_102m_na_uchastke_65sot.2470958342	https://www.avito.ru/beloozy_orskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_270m_na_uchastke_10sot.2852703087
Предложение/продажа		предложение	предложение	предложение
Цена единого объекта недвижимости:	руб.	7348000	6000000	15950000
Площадь здания:	кв.м.	160	102	270
Площадь земельного участка:	кв.м.	1000	650	1000
Цена земельного участка:	руб./кв.м.	961	961	961
Цена земельного участка:	руб.	961 000	624 650	961 000
Цена предложения (продажи) здания без учета земельного участка:	руб.	6 387 000	5 375 350	14 989 000
Цена 1 кв.м.:	руб./кв.м.	39 919р.	52 700р.	55 515р.
Дата предложения:		мар.23	мар.23	мар.23

На этапе внесения корректировок было проанализировано отличие объекта оценки от объектов-аналогов по ряду признаков, и внесены соответствующие корректировки.

Виды вносимых корректировок:

- Корректировка на реальную продажу
- Корректировка на право собственности
- Корректировка на условия финансирования
- Корректировка на условия продажи
- Корректировка на условия рынка (время продажи)
- Корректировка на местоположение
- Корректировка на размер
- Корректировка на назначение
- Корректировка на материал стен
- Корректировка на техническое состояние

⁵ Цена 1 кв.м. земельного участка определена в Главе 3.

Корректировка на реальную продажу

Все объекты-аналоги выставлены на обычную продажу. Для таких условий продажи типичным является торг между продавцом и покупателем.

В данном отчете принята корректировка в размере⁶:

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	2	18	10
Офисные здания и помещения	2	18	10
Производственно-складские здания и помещения	3	21	12
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	12
Земельные участки под промышленную застройку	5	21	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	6	30	18
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	3	17	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	2	14	8
Квартиры	1	8	4
Дома	2	12	7

Корректировка на право собственности

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). На оцениваемый объект и на все объекты-аналоги оформлено право собственности. Корректировка не вносилась.

Корректировка на условия финансирования

для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки.

Корректировка на условия продажи

для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо ареста имущества.

Корректировка на условия рынка (время продажи)

для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения дата предложения совпадает с датой оценки.

Корректировка на местоположение

В данном случае корректировка на местоположение не учитывалась, так как объекты-аналоги имеют сходное местоположение.

Корректировка на размер

Введение корректировки на размер связано с рыночной тенденцией уменьшения стоимости 1 кв.м. при увеличении абсолютной площади объекта. Поправка на масштаб вводится для объектов с разной площадью. В данном случае поправка рассчитана на основании коэффициента торможения:

⁶ Информационный бюллетень: «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности». Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, 2022г.

Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле⁷:

$$\text{Кор.пл.} = (\text{Soo}/\text{Soc})^{\text{Кт}}, \text{ где:}$$

Кор.пл. – величина корректировки на площадь;

Soo – площадь объекта оценки;

Soc – площадь объекта сравнения;

Кт – коэффициент торможения.

В данном отчете принят коэффициент торможения согласно таблице:

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,23	-0,12
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,21	-0,11
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,15
Квартиры	-0,01	-0,29	-0,15
Дома	-0,01	-0,28	-0,14

Корректировка на назначение

Введение корректировки на назначение связано с расходами в случае переоборудования помещения под другое назначение. В связи с тем, что объекты-аналоги имеют сходное назначение, корректировка на назначение не рассчитывалась.

Корректировка на материал стен

Введение корректировки на материал стен связано с отличием объекта оценки от объектов аналогов. Данная корректировка в данном случае учитывалась, так как объекты-аналоги имеют различные технические характеристики⁸:

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены шлакоблочного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены каркасного деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,75	0,73	0,76
Отношение удельной цены жилого дома из клееного бруса к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,82	0,81	0,84
Отношение удельной цены бревенчатого жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,82	0,81	0,84
Отношение удельной цены жилого дома из пенобетонных блоков к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,89	0,88	0,90

Корректировка на техническое состояние

В данном случае корректировка на техническое состояние учитывалась, так как объекты-аналоги имеют разное состояние. Расчет проведен на основании следующей таблицы⁹:

⁷ источник: Информационный бюллетень «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности». Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, 2022г.

⁸ «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома.» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
2	3	4
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих	0-11
	относительно повышенный износ.	
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

Результаты внесения корректировок представлены в таблице:

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты -аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Здание жилое, Кадастровый № 50:23:0000000:34347, площадь объекта: 37,40 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, р-н. Раменский, с. Давыдово, д. уч 123	Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово	Московская область, Раменский г.о., с. Ульянино	Московская область, Раменский г.о., с. Ульянино
Источник информации			https://www.avito.ru/beloozyors/kij/doma_dachi_kottedzhi/dom_160_m_na_uchastke_10_sot._2881978932	https://www.avito.ru/beloozyors/kij/doma_dachi_kottedzhi/dom_102m_na_uchastke_65sot._2470958342	https://www.avito.ru/beloozyors/kij/doma_dachi_kottedzhi/dom_270m_na_uchastke_10sot._2852703087
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение
Цена единого объекта недвижимости:	руб.		7348000	6000000	15950000
Площадь здания:	кв.м.	37,40	160	102	270
Площадь земельного участка:	кв.м.		1000	650	1000
Цена земельного участка:	руб./кв.м.		961	961	961
Цена земельного участка:	руб.		961 000	624 650	961 000
Цена предложения (продажи) здания без учета земельного участка:	руб.		6 387 000	5 375 350	14 989 000

⁹ «Методика определения физического износа гражданских зданий» Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404.

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты - аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена 1 кв.м.:	руб./кв.м.		39 919р.	52 700р.	55 515р.
Дата предложения:			мар.23	мар.23	мар.23
<u>Корректировка на реальную продажу</u>	%		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Цена продажи	руб./кв.м.		39 919р.	52 700р.	55 515р.
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб./кв.м.		37 124	49 011	51 629
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки		
<u>Условия финансирования</u>			Рыночные		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		37 124	49 011	51 629
<u>Условия рынка (время продажи)</u>		май.23	мар.23	мар.23	мар.23
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		37 124	49 011	51 629
<u>Корректировка на местоположение</u>			Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово	Московская область, Раменский г.о., с. Ульянино	Московская область, Раменский г.о., с. Ульянино
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		37 124	49 011	51 629
Физические характеристики					
<u>Размер</u>	кв.м.		160	102	270
Корректировка	%		19,06%	12,79%	26,77%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		44 199	55 281	65 450
<u>Материал стен</u>		брус	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка			-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена			33 149	41 461	49 088
<u>Техническое состояние</u>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		-60,0%	-60,0%	-60,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		13 260	16 584	19 635
Общая валовая коррекция	%		-65,94%	-72,21%	-58,23%
Общая валовая коррекция по модулю			104,06%	97,79%	111,77%
Весовой коэффициент:			2	3	1
Скорректированная цена здания, итого:	руб./кв.м.		15 985		
Скорректированная цена здания, итого (округленно):	руб.		600 000		

5. Согласование результатов и получение итоговой величины рыночной стоимости

В связи с применением только одного из подходов и отсутствием необходимости согласования результатов полученных различными подходами, Рыночная стоимость объекта оценки:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Затратный подход, руб.	Вес подхода	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:325, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 880.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, д. Давыдово, участок № 124	не применялся		910 000	1,00	не применялся		910 000
2	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:327, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 71.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово, участок № 124 «А»	не применялся		110 000	1,00	не применялся		110 000
3	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050424:326, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1320.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, с. Давыдово,	не применялся		1 280 000	1,00	не применялся		1 280 000

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Затратный подход, руб.	Вес подхода	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
	участок № 124 «А»							
4	Земельный участок, Кадастровый № 50:23:0050425:137, назначение объекта: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь объекта: 1434.00 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульяновское, с. Давыдово, участок №123	не применялся		1 380 000	1,00	не применялся		1 380 000
5	Здание жилое, Кадастровый № 50:23:0000000:34347, площадь объекта: 37.40 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, р-н. Раменский, с. Давыдово, д. уч 123	не применялся		600 000	1,00	не применялся		600 000
Итого:								4 280 000

6. Заявление о качестве оценки

Данное заявление есть официальное объявление Оценщика о соответствии отчета об оценке требованиям действующего законодательства и используемым стандартам оценки:

1. Все факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат Оценщику и действительны строго исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, оговоренных в настоящем отчете.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины рыночной (и/или иной) стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральных стандартов оценки.

Оценщик Шестаков Андрей Владимирович



Список источников информации

Нормативные акты, публикации:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
3. ФСО № 7 «Оценка недвижимости» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО СМАО «Оценка недвижимости» (Утверждено Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года с Изменениями и дополнениями).
5. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) А.Г. Грязнова, А.М. Федотова М.: Интерреклама, 2003.
6. Оценка недвижимости: Учебник Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2003.
7. Информационный бюллетень: «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности». Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, 2022г.
8. «Методика определения физического износа гражданских зданий» Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404.
9. «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома.» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Материалы сайтов:

10. www.cbr.ru - Центральный банк Российской Федерации
11. www.gks.ru – Росстат
12. <http://economy.gov.ru> – МЭРТ РФ
13. www.avito.ru
14. www.appraiser.ru - Виртуальный клуб оценщиков
15. www.ocenchik.ru – Сайт профессиональных оценщиков

Приложение

1. Решение Арбитражного суда города Москвы
2. Сведения об объектах-аналогах
3. Обзор рынка
4. Сведения об оценщике:
 - Свидетельство НП «СМАО» №3526 от 08.08.2012г.
 - Страховой полис №922/2309898154 от 18.01.2023г. САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» на 100'000'000 рублей.
 - Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №581546, рег. № 390 (г.Москва) 30.06.09г.
 - Свидетельство о повышении квалификации в «Институте профессионального образования» (г.Москва) № 0154/2012 от 24.09.12г.
 - Удостоверение о повышении квалификации №0079 от 31.08.2015г. «ОО ДПО «Международная академия экспертизы и оценки».
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №027632-1 от 10.08.2021г. по направлению "Оценка недвижимости".

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

тел. 8 (495) 600-99-18 факс 8 (495) 600-99-42

Именем Российской Федерации**Р Е Ш Е Н И Е****г. Москва****Дело № А40-67710/21-73-97 «Ф»****12 января 2022 г.**

Резолютивная часть решения объявлена 12.01.2022

Решение в полном объеме изготовлено 12.01.2022

Арбитражный суд города Москвы в составе:

Судьи Таранниковой К.А.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Берая А.Б.,

рассмотрел в судебном заседании по существу дело о банкротстве должника-гражданина Резниченко Илоны Викторовны,

при участии: согласно протоколу

У С Т А Н О В И Л:

определением Арбитражного суда города Москвы 26.07.2021 (рез. часть объявлена 26.07.2021) в отношении должника-гражданина Резниченко Илоны Викторовны (адрес регистрации: г. Москва, Ташкентский пер., д. 3, кв. 16, дата рождения: 09.03.1971 г.р., ИНН 772134304390) введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим должника утверждена Дудина Евгения Владимировна, о чем опубликована информация в газете «Коммерсантъ» № 134 от 31.07.2021.

В настоящем судебном заседании дело подлежало рассмотрению по существу.

Финансовый управляющий и должник в судебное заседание не явились. Суд располагает сведениями об их надлежащем извещении в соответствии с требованиями статьи 123 АПК РФ. На основании статьи 156 АПК РФ дело рассмотрено в их отсутствие.

В материалы дела от финансового управляющего поступило ходатайство о признании должника-гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выплате вознаграждения финансовому управляющему.

Заявитель по делу поддержал заявленное финансовым управляющим ходатайство о признании должника-гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим представлен отчет по результатам процедуры реструктуризации долгов гражданина с приложенными материалами, протокол первого собрания кредиторов от 19.11.2021, реестр требований кредитов должника, сведения об имуществе должника, анализ финансового состояния должника и заключение.

Исследовав материалы дела, представленные документы, заслушав доводы финансового управляющего, должника и заявителя по делу, суд пришел к следующим выводам.

Финансовым управляющим в ходе процедуры реструктуризации долгов гражданина проведены необходимые мероприятия.

Согласно отчету финансового управляющего, реестру требований кредиторов, протоколу собрания кредиторов от 19.11.2021, на дату составления отчета в реестр требований кредиторов должника-гражданина в состав третьей очереди удовлетворения включены требования одного кредитора в размере 8 945 631 700,00 руб.

План реструктуризации долгов кредитором-заявителем и должником не представлен. Доказательства соответствия установленным статьей 213.13 Закона о банкротстве требованиям к гражданину, в отношении задолженности которого может быть представлен план реструктуризации его долгов, гражданином-должником суду не представлены.

Финансовый управляющий указал на невозможность восстановления платежеспособности должника-гражданина.

Из представленных финансовым управляющим документов следует, что должнику на праве собственности принадлежат объекты недвижимости.

Сведения о наличии у должника-гражданина другого имущества отсутствуют.

Финансовый управляющий сделал вывод о достаточности у должника средств для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

Первое собрание кредиторов решило обратиться в арбитражный суд с ходатайством о признании должника-гражданина банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина.

Основания для проверки наличия (отсутствия) признаков фиктивного банкротства в данном случае отсутствуют, поскольку заявление о признании должника банкротом подано кредитором.

Согласно положениям пункта 1 статьи 213.24 Закона о банкротстве арбитражный суд принимает решение о признании гражданина банкротом в случае, если гражданином, конкурсными кредиторами и (или) уполномоченным органом не представлен план реструктуризации долгов гражданина в течение срока, установленного Законом о банкротстве.

План реструктуризации долгов должника-гражданина участвующими в деле лицами не представлен.

Из материалов дела следует, что у должника-гражданина имеются признаки банкротства, установленные статьей 213.3 Закона о банкротстве, а именно: должником не удовлетворены требования кредиторов по денежным обязательствам в размере, превышающем 500 000 руб., в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполненными. Доказательства погашения задолженности гражданином-должником в материалы дела не представлены.

При указанных обстоятельствах, исходя из положений статьи 213.24 Закона о банкротстве, ходатайство финансового управляющего о признании должника-гражданина банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина подлежат удовлетворению.

Пунктом 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве установлено, что при принятии решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд утверждает в качестве финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина лицо, исполнявшее обязанности финансового управляющего и участвовавшее в процедуре реструктуризации долгов гражданина, если иная кандидатура к моменту признания гражданина банкротом не будет предложена собранием кредиторов.

Единственный кредитор на собрании кредиторов в качестве саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден финансовый управляющий, определил ААУ «СЦЭАУ», которой предложена кандидатура арбитражного управляющего Дудина Евгения Владимировича (ИНН 540537668000).

ААУ «СЦЭАУ» представлены документы, подтверждающие соответствие кандидатуры Дудина Евгения Владимировича требованиям статей 20 и 20.2 Закона о банкротстве.

Поскольку кандидатура Дудина Евгения Владимировича соответствует требованиям статей 20 и 20.2 Закона о банкротстве, суд утверждает его финансовым управляющим должника.

Рассмотрев ходатайство финансового управляющего о перечислении с депозитного счета Арбитражного суда г. Москвы вознаграждения арбитражному управляющему за проведение процедуры реструктуризации долгов и взыскании судебных расходов, суд находит заявление подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с п. 2 ст. 20.6, п. 1 ст. 20.7, п. 1 ст. 59 Закона о банкротстве в случае, если иное не предусмотрено ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" или соглашением с кредиторами, все судебные расходы, в том числе расходы на опубликование сведений в порядке, установленном статьей 28 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также расходы на выплату вознаграждения арбитражным управляющим, относятся на имущество должника и возмещаются за счет этого имущества вне очереди.

В соответствии с п. 1 ст. 20.3, п. 1 ст. 20.6 Закона о банкротстве арбитражному управляющему гарантировано право на получение вознаграждения в деле о банкротстве в размерах и в порядке, установленных ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также на возмещение в полном объеме расходов, фактически понесенных им при исполнении возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

Как следует из материалов дела, заявителем по делу на депозитный счет Арбитражного суда города Москвы на основании платежного поручения №237380 от 08.06.2021 внесены денежные средства в размере 25.000 рублей в счет выплаты вознаграждения финансовому управляющему.

Согласно абзацу 2 п. 4 ст. 213.4 Закона о банкротстве денежные средства на выплату вознаграждения финансовому управляющему в размере, равном фиксированной сумме вознаграждения финансового управляющего за одну процедуру, применяемую в деле о банкротстве гражданина, вносятся в депозит арбитражного суда.

Таким образом, денежные средства, перечисленные заявителем по делу в счет выплаты вознаграждения финансовому управляющему, подлежат перечислению с депозитного счета Арбитражного суда города Москвы арбитражному управляющему Дудину Евгению Владимировичу в размере 25.000 рублей.

Руководствуясь ст.ст.16, 65, 71, 75, 167-170, 176, 223 АПК РФ, ст.ст. 16, 20, 20.2, 32, 45, 213.9, 213.24 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Признать Резниченко Илону Викторовну (адрес регистрации: г. Москва, Ташкентский пер., д. 3, кв. 16, дата рождения: 09.03.1971 г.р., место рождения г. Грозный, ИНН 772134304390) несостоятельной (банкротом).

Ввести в отношении должника-гражданина Резниченко Илоны Викторовны процедуру реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев.

Утвердить финансовым управляющим должника-гражданина Дудина Евгения Владимировича (ИНН 540537668000), члена ААУ «СЦЭАУ».

Финансовому управляющему направить для опубликования сведения о признании Резниченко Илоны Викторовны несостоятельной (банкротом) и введении реализации имущества должника в порядке статей 28, 213.7 Закона о банкротстве, доказательства осуществления публикации представить в арбитражный суд незамедлительно.

Назначить судебное разбирательство по рассмотрению отчета финансового управляющего **на 15.06.2022 на 14 час. 05 мин.** в помещении Арбитражного суда г.

Москвы по адресу: **115191, г.Москва, ул.Большая Тульская дом 17, зал № 4073, 4-й этаж.**

Финансовому управляющему заблаговременно обеспечить представление в арбитражный суд **на бумажных носителях** отчета о проделанной работе с приложением подлинных документов, подтверждающих изложенные в отчете сведения.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и введении реализации имущества должника наступают последствия, предусмотренные пунктами 5, 6, 7 статьи 213.25, статьи 213.30 Закона о банкротстве.

Бухгалтерии Арбитражного суда г.Москвы перечислить с депозитного счета Арбитражного суда города Москвы арбитражному управляющему Дудину Евгению Владимировичу вознаграждение в сумме 25.000 (двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек, перечисленных на основании платежного поручения №237380 от 08.06.2021 по реквизитам, представленным в материалы дела.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его изготовления в полном объеме.

Судья:

К.А. Таранникова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 29.12.2021 8:47:07
Кому выдана Таранникова Кристина Александровна



Все категории Поиск по объявлениям

Найти

Москва и Московская область, направление,...

Москва и Московская область · ... · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку

1 150 000 ₽

76 667 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)



Об участке

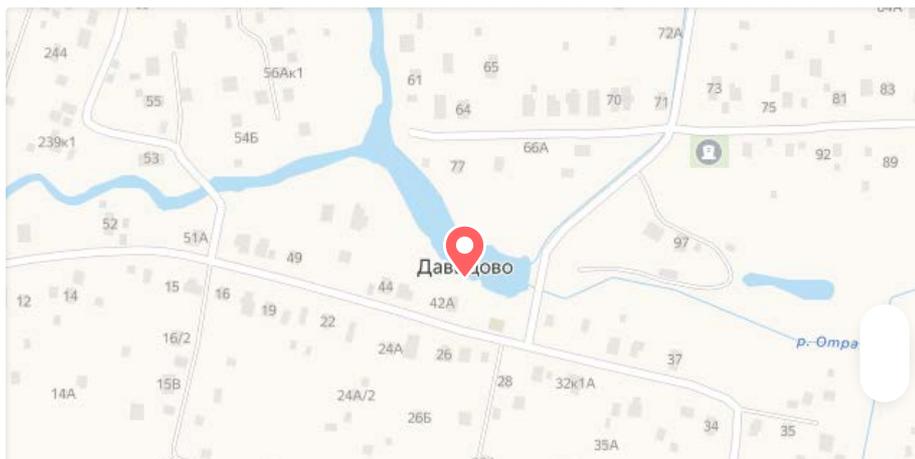
Площадь: 15 сот.

Расстояние от МКАД: 52 км

Расположение

Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово
Рязанское шоссе, 52 км

[Скрыть карту](#)



8 915 156-12-69

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Анфиса](#)

Агентство

На Авито с октября 2011

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ксения

Сообщения 46



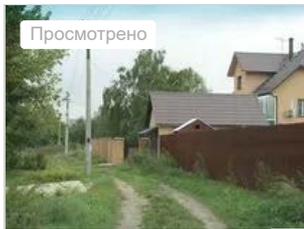
Описание

Расположен в двух км. от Новорязанского шоссе. Подезд круглогодично, асфальт. Участок прямоугольной формы, ухожен. Подключено электричество на участке. Газ проходит по границе по программе газификации. Рядом река.

№ 2365647546 · вчера в 13:12 · 278 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

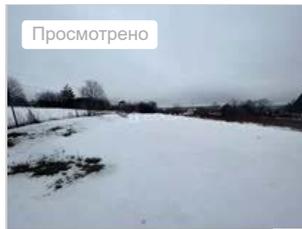


Просмотрено

Участок 10 сот. (ИЖС)

1 000 000 ₽

Московская область,
Раменский г.о., с. Давыдово,
Рязанское шоссе, 53 км
19 марта 11:14



Просмотрено

Участок 15 сот. (ИЖС)

950 000 ₽

Московская область,
Раменский г.о., с. Давыдово,
Рязанское шоссе, 52 км
17 марта 14:16



Просмотрено

Участок 10 сот. (ИЖС)

1 400 000 ₽

Московская область,
Раменский г.о., с. Давыдово,
Рязанское шоссе, 53 км
28 марта 19:33



Просмотрено

Участок 15 сот. (ИЖС)

1 150 000 ₽

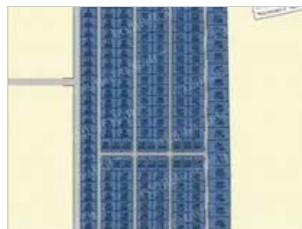
Московская область,
Раменский г.о., с. Давыдово,
Рязанское шоссе, 52 км
14 марта 16:13



Участок 8,1 сот. (СНТ, ДНП)

500 000 ₽

Московская область, г.о.
Воскресенск, территория
Аргуново-4, Рязанское
шоссе, 53 км
22 марта 20:38



Участок 8,2 сот. (СНТ, ДНП)

420 000 ₽

Московская область, г.о.
Воскресенск, территория
Аргуново-4, Рязанское
шоссе, 53 км
3 апреля 22:52

Показать ещё объявления

Строительство домов и коттеджей



Геология участка под строительство дома

2 000 ₽

Московская область, Наро-Фоминский г.о., Наро-Фоминск

Сообщения

49





Все категории [Поиск по объявлениям](#)

Найти

Москва и Московская область, направление,...

Москва и Московская область · ... · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

1 400 000 ₽

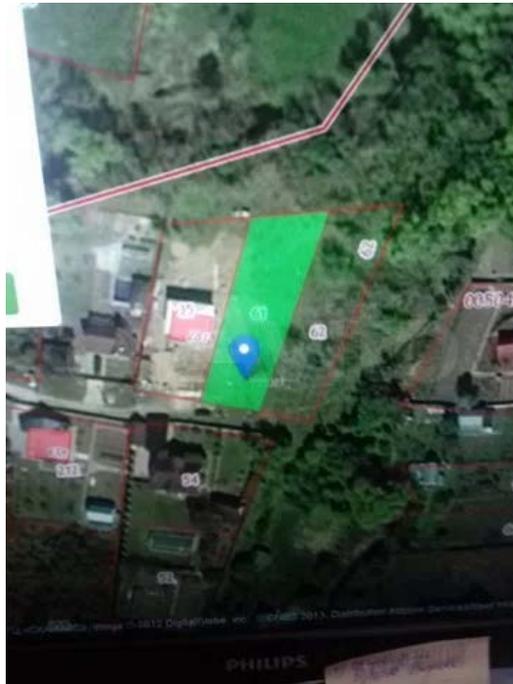
140 000 ₽ за сотку

Реклама [alfabank.ru](#)

Кэшбэк 20% в супермаркетах по кредитке [Подробнее](#)



- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



8 958 472-79-50

Пётр

Частное лицо

На Авито с марта 2010

Экологический вклад -819 кг CO₂

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

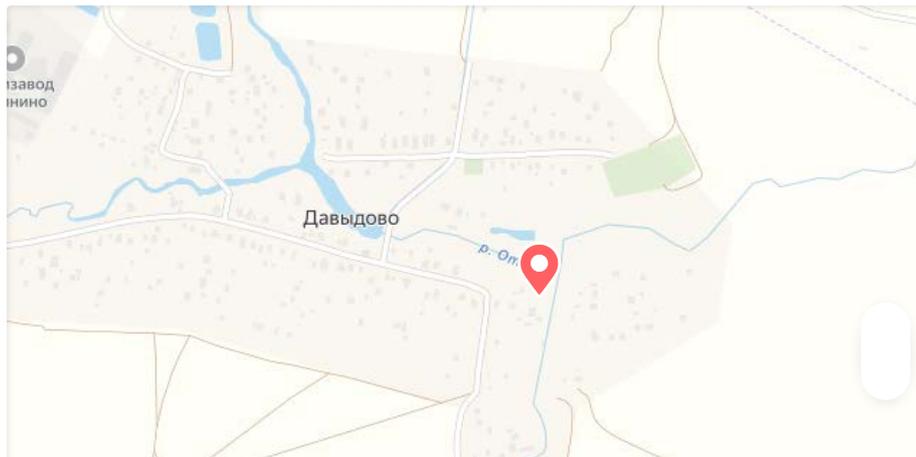
Расстояние от МКАД: 53 км

Расположение

Московская область, Раменский г.о., с. Давыдово

Рязанское шоссе, 53 км

[Скрыть карту](#)



Сообщения

50





Описание

Отличный участок в прекрасном живописном месте!

Свободная продажа от единственного собственника, с документами полный порядок, хоть завтра на сделку!

Участок приобретался для строительства дачи, но внезапная смена места жительства, заставляет покинуть это место.

Участок расположен в самом тихом месте в деревне, там тупик, и ездить мимо никто не будет. Круглогодичный подъезд, асфальт до участка, Новорязанское шоссе в 2х километрах, реально тихое место! На участке сделана планировка, выкорчены пеньки, выравнена площадка под строительство дома, установлен септик, подключено и оформлено электричество (15кВ 380В), газовая труба по участку, можно подключиться по новой Госпрограмме.

В деревне: газ, магазины продуктов и стройматериалов, магазин местного фермера, речка, родник, водоём и грибной лес в шаговой доступности, прекрасное место для пмж или дачного отдыха.

Кадастровый номер:

50:23:0050425:61

Продаю сам, в посредниках не нуждаюсь, обоснованный разумный торг.

Всю дополнительную информацию расскажу по телефону.

Соседний, крайний участок также выставлен на продажу, можно расширить до 20 соток!

№ 2097796545 · 28 марта в 21:33 · 239 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

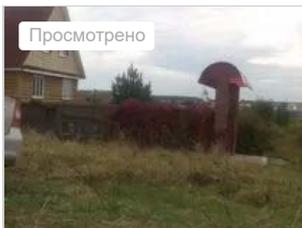
Похожие объявления



Участок 10 сот. (ИЖС)

1 000 000 ₽

Московская область,
Раменский г.о., с. Давыдово,
Рязанское шоссе, 53 км
19 марта 11:14



Участок 15 сот. (ИЖС)

1 150 000 ₽

Московская область,
Раменский г.о., с. Давыдово,
Рязанское шоссе, 52 км
14 марта 16:13



Участок 15 сот. (ИЖС)

950 000 ₽

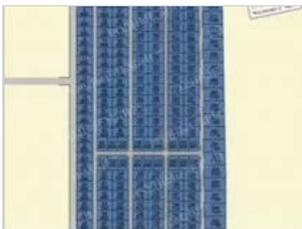
Московская область,
Раменский г.о., с. Давыдово,
Рязанское шоссе, 52 км
17 марта 14:16



Участок 8,1 сот. (СНТ, ДНП)

500 000 ₽

Московская область, г.о.
Воскресенск, территория



Участок 8,2 сот. (СНТ, ДНП)

420 000 ₽

Московская область, г.о.
Воскресенск, территория



Участок 7,5 сот. (СНТ, ДНП)

299 000 ₽

Московская область, г.о.
Воскресенск, территория

Сообщения

51





Все категории Поиск по объявлениям

Найти

📍 Москва и Московская область, направление,...

Москва и Московская область · ... · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 160 м² на участке 10 сот.

7 348 000 ₽ ▾

45 925 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

В ипотеку от 61 881 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



8 980 562-04-73

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Строй дом!
Агентство
На Авито с февраля 2020
Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Только на Авито
Недвижимость не нашлась на ...

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосв...

О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 160 м²

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: газоблоки

Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация

Ремонт: требует ремонта

Расстояние от МКАД: 52 км

Реклама 0+

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
7 348 000 ₽	× 1 469 600 ₽	× 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Сообщения 52 ^



Банк ВТБ



Открытие



Абсолют



Газпромбанк

11,3% ~~11,6%~~
61 881 ₽

11,59%
63 054 ₽

11,7% ~~12,2%~~
63 501 ₽

11,8%
63 908 ₽



tinkoff.ru

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

Реклама 0+

Описание

Готовый дом для Вас! Выгодное предложение!

Комплектация дома: окна - ПВХ, тройной стеклопакет; металлическая входная дверь; фундамент - монолитный, армированный, бетонный; перекрытия - бетонные; стены - кирпич; крыша утеплена и покрыта мягкой черепицей.

В доступности вся инфраструктура. Поблизости районы: Ульянино, Колоколово, Косяково, Аргуново, Першино . Возможна ипотека от 3%. Принимаем так же мат.капитал, военные сертификаты.

Ждем звонка в любое удобное время для Вас!

№ 2881978932 · 17 марта в 16:22 · 1219 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

tinkoff.ru

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

Сообщения

53





Все категории Поиск по объявлениям

Найти

Москва и Московская область, направление,...

Москва и Московская область · ... · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 102 м² на участке 6,5 сот.

6 000 000 ₽

58 824 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

В ипотеку от 50 529 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



8 985 499-63-82

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Игорь
Частное лицо
На Авито с июня 2022

[Подписаться на продавца](#)

О доме

Количество комнат: Свободная планировка

Площадь дома: 102 м²

Площадь участка: 6.5 сот.

Этажей в доме: 2

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: дачное некоммерческое партнёрство (ДНП)

Год постройки: 2014

Материал стен: кирпич

Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация

Ремонт: косметический

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Расстояние от МКАД: 51 км

Расположение

Московская область, Раменский г.о., с. Ульянино

Рязанское шоссе, 51 км

[Скрыть карту](#)

Сообщения 54



Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
6 000 000 ₽	× 1 200 000 ₽	× 20 лет

Одна заявка в несколько банков



Банк ВТБ

11,3% ~~11,6%~~
50 529 ₽



Открытие

11,59%
51 487 ₽



Абсолют

11,7% ~~12,2%~~
51 852 ₽



Газпромбанк

11,8%
52 184 ₽



[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

Описание

Жилой дом 2014 г. постройки. В доме никто не жил.

Дом и участок стоят на кадастровом учёте.

Площадь дома 102,7м², площадь участка 6,57 соток.

В доме предусмотрен: санузел на 1-ом этаже, санузел на 2-ом этаже, совмещенная кухня-гостиная, прихожая, 2 спальни, котельная.

Фундамент - монолитный, железобетонный, ленточный.

Стены — кирпич, утепление 5 см.

Кровля — металлочерепица.

Забор — металлопрофиль.

Окна ПВХ, с двухкамерным остеклением.

Внутренняя отделка — White Box.

В доме подведены все инженерные коммуникации.

Отопление газовое водяное: установлены радиаторы.

Водоснабжение - скважина, в доме.

Канализация — 3 септика.

Дом газифицирован — установлен газовый двухконтурный котел.

Есть возможность прописки.

За более подробной информацией обращаться по телефону в объявлении.

Сообщения

55



Продажа от собственника!!!

№ 2470958342 · 30 марта в 09:57 · 1817 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#)

[Объявления](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Авито Журнал](#)

[Блог](#)

[Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).





Все категории Поиск по объявлениям

Найти

📍 Москва и Московская область, направление,...

Москва и Московская область · ... · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 270 м² на участке 10 сот.

15 950 000 ₽

59 074 ₽ за м²

В ипотеку от 134 322 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



8 958 713-27-54

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

УЮТ-НЕДВИЖИМОСТЬ

Агентство

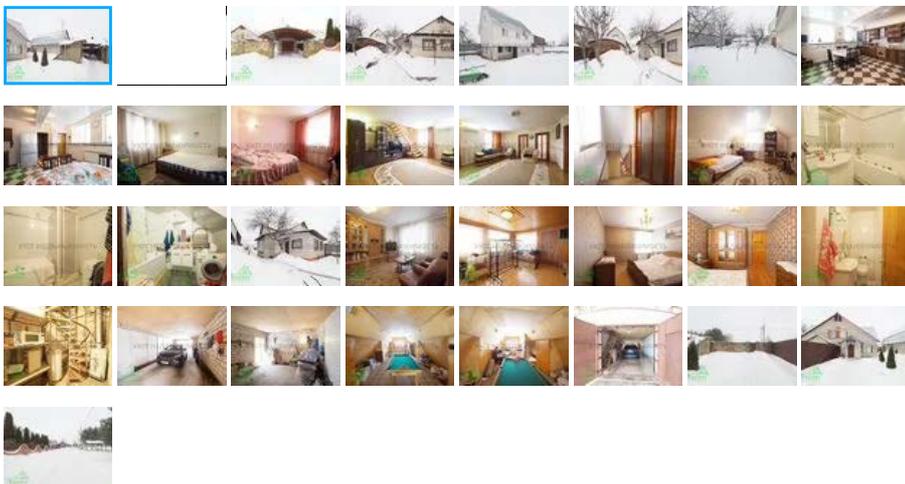
На Авито с августа 2014

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Надежда Кузнецова



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О доме

Количество комнат: 10 и больше

Площадь дома: 270 м²

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 3

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Реклама

СБЕР Бизнес

10%

кешбэк

Сообщения 57



Расположение

Московская область, Раменский г.о., с. Ульянино

Рязанское шоссе, 51 км

[Скрыть карту](#)



Реклама 0+

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
15 950 000 ₽	3 190 000 ₽	20 лет

tinkoff.ru

Одна заявка в несколько банков

Банк ВТБ	Газпромбанк	Открытие	Абсолют
11,3% 11,6% 134 322 ₽	11,3% 134 322 ₽	11,59% 136 869 ₽	11,7% 12,2% 137 839 ₽

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

Описание

Предлагается два дома общей площадью 270 кв.м. на участке 10 соток по адресу: Раменский район, село Ульянино.

3х этажный дом 132,6 кв.м. (2 этажа + мансарда): прихожая, большая кухня, две спальни, гостиная, два санузла с ванной и душевой кабиной, комната для сушки белья, гардеробная. Бойлер на 100 литров.

1й этаж - кирпич, 2й и 3й этажи - брус, обшитый сайдингом.

2х этажный дом 138,1 кв.м. + подвальное помещение: прихожая, кухня (с газовой плитой), холодная веранда с выходом в беседку, три спальной комнаты, два санузла.

Сообщения

58



В подвале установлен газовый котёл, система водяных счетчиков.

На участке есть 2х этажная баня с бассейном (бревно, брус): три комнаты, без внутренней отделки.

Вместительность гаража на два автомобиля. Имеется смотровая яма. Гараж 2х этажный. На 2-м этаже расположены: бильярд и теннисный стол.

На участке расположено кирпичный, капитальный погреб (глубина 2,70 м., размер 2,50x2,50 м.); вольер и хоз. постройки.

Развитая инфраструктура. Удобный подъезд к дому.

1 собственник. Без обременений. Полная стоимость в договоре.

Показы по договоренности, звоните!

Агентство Недвижимости Уют гарантирует своим клиентам безопасность сделки.

Покупатель получает сертификат о финансовой гарантии в размере 10 млн. рублей.

Все сделки застрахованы!

№ 2852703087 · 15 марта в 21:56 · 81 просмотр (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#)

[Объявления](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Авито Журнал](#)

[Блог](#)

[Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике

Январь – февраль 2023 года



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ В связи с уточнением данных за счёт включения административных данных об объёме средств за проезд населения по платным автомобильным дорогам и использование на платной основе парковок (парковочных мест), расположенных на дорогах общего пользования, и корректировки данных о доходах самозанятых в разрезе видов услуг на основе окончательных итогов сплошного федерального статистического наблюдения за деятельностью субъектов малого и среднего предпринимательства, динамика оборота платных услуг населению была скорректирована за 2021–2022 гг. на 0,5 п.п. и 0,4 п.п. вверх соответственно.

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

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Экономическая активность										
ВВП	-3,2	-2,1	-3,9	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,8	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	2,3	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,2	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	3,1	4,1	12,8	7,7
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Индекс потребительских цен	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-9,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	-2,0	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
<i>в т.ч.</i>										
<i>металлургия</i>	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
<i>готовые металлические изделия</i>	3,6	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
<i>в т.ч.</i>										
<i>компьютеры, электроника, оптика</i>	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
<i>электрооборудование</i>	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
<i>машины и оборудование, не вкл. в другие группировки</i>	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
<i>автотранспортные, прицепы и полуприцепы</i>	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
<i>прочие транспортные средства и оборудование</i>	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
<i>в т.ч.</i>										
<i>мебель</i>	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
<i>прочие готовые изделия</i>	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
<i>ремонт и монтаж машин и оборудования</i>	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,7	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	49,0	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	90,5	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)										
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)										
<i>Кредит экономике</i>	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,0	17,2	12,9
<i>Кредиты организациям</i>	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
<i>Жилищные кредиты</i>	16,9	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	20,8	27,1	25,7
<i>Потребительские кредиты</i>	2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	18,4	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
 № 0001 от 28 июня 2007 г. в едином государственном
 реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 № 3526
 № отписки в реестр

08 августа 2012
 Дата включения в реестр

**Шестаков Андрей
 Владимирович**

паспорт 3206 046057, выдан СВД Ленинского района г. Кемерово 28.02.2006,
 код подразделения 422-002, зарегистрирован: г. Кемерово, ул. Юрия Дзужаляного,
 д.10, кв.203

является членом
 некоммерческого партнерства
 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»»

Заместитель генерального директора –
 Руководитель юридического отдела
 Некоммерческого партнерства
 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»»
 А.Е. Савостьянов



Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
 О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
 ПП-1 № 581546

Настоящий диплом выдан Шестакову
Андрею Владимировичу
 в том что он(а) с 24 октября 2008 г. по 30 июня 2009 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) УЧУД ПО Государственной
академии повышения квалификации и подготовки кадров
для исполнительства и внешне-коммунального комплекса России
 по программе "Оценка собственности"
специализация "Оценка предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 июня 2009 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Шестакова
Андрея Владимировича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка собственности
специализация "Оценка предприятия (бизнеса)"

Город Москва 30.06.2009

Регистрационный номер 390 от 30.06.2009.




Приложение к диплому № ПП-1 № 581546

Фамилия, имя, отчество **Шестаков**

Андрей

Владимирович

имеет документ об образовании **диплом о высшем образовании**
выдан Кубским государственным техническим университетом
27 июня 2007 г. Рег. № 986 ВСГ № 1523797

С " **24 октября 2008** г., по " **30 июня 2009** г., г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

ГОУ ДПО-Государственной академии повышения квалификации и
переподготовки кадров для строительства и ЖКХ России
 (наименование образовательного учреждения (подразделения))

"Оценка собственности". Специализация "Оценка
 (наименование программы)

по программе
предприятия (бизнеса)
 (наименование профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на)
 (наименование предприятия, организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему
 (наименование темы)

"Оценка предприятия условной промисленности ОАО "ХХХ"
методом рынка капитала" с оценкой **Отлично.**

За время обучения сдам(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1	Правильно обеспечить формирование, обращение и оценку собственности	24	зачет
2	Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования	40	зачет
3	Бухгалтерский учет и аудит	56	Отлично
4	Экономический анализ	40	Отлично
5	Налоги и налогообложение	40	зачет
6	Материальные активы в оценке	26	зачет
7	Инвестиции	22	Зачет
8	Основы оценки стоимости имущества	18	Зачет
9	Основы оценки стоимости недвижимости	128	Отлично
10	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	86	Зачет
11	Основы оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности	86	Зачет
12	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	128	Хорошо
13	Ценообразование в строительстве	12	Зачет
14	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	18	Зачет
15	Ценообразование интеллектуальной собственности	20	Зачет
16	Практика оценки стоимости недвижимости	54	Зачет
17	Практика оценки нематериальных активов	18	Зачет
18	Практика оценки стоимости предприятия	36	Зачет
19	Оценка стоимости языка	22	Зачет
20	Практика оценки машин, оборудования и приборов	24	Зачет
21	Основы стоимости транспортных средств	24	Зачет
22	Интеллектуальных объектов интеллекта	18	Зачет
23	Практика оценки интеллекта в особых случаях	20	Хорошо
24	Оценка ценных бумаг	12	Зачет
25	Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов	26	Отлично
26	Государственный экзамен		Отлично

Всего: **998**

Ректор (директор)
 Секретарь





ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Шестакову Андрею Владимировичу в том, что он(а) с 11 сентября 2015 по 31 августа 2015 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) ЦОП ВОПО Института профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе «Оценка стоимости транспортных средств»

в объеме 110 часов (количество часов)
 За время обучения сдал(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Вазовые дисциплины	30	зачтено
Дисциплины специальности	64	зачтено
Курс по выбору	16	зачтено

Прошел(а) стажировку по теме «Оценка стоимости транспортных средств»
 Итоговая работа на тему «Оценка стоимости транспортных средств»

М.П. Секретарь
 Рector (директор) Шестаков Андрей Владимирович
 Секретарь Шестаков Андрей Владимирович
 Город Саратов год 2015



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

642401850610

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0079
Город
Саратов
Дата выдачи
31 августа 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
Шестаков Андрей Владимирович
 за время обучения в период
 с 01 августа 2015 года по 31 августа 2015 года

прошел(а) повышение квалификации в (на)
 Частное учреждение «Образовательная организация
 дополнительного профессионального образования
 «Международная академия экспертизы и оценки»
 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
 в объеме 110 часов

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
 по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Вазовые дисциплины	30	зачтено
Дисциплины специальности	64	зачтено
Курс по выбору	16	зачтено

Итоговая работа на тему:
«Оценка стоимости транспортных средств»



М.П. Секретарь
 Руководитель Шестаков Андрей Владимирович
 Секретарь Шестаков Андрей Владимирович

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2309898154

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между CAO «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «18» января 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. полностью <i>Шестаков Андрей Владимирович</i> Адрес по месту регистрации: 236001, Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Мирная, д. 1, кв. 37. Паспорт: 3206 № 046967, выдан: 28.02.2006 г., Отделом внутренних дел Ленинского района г. Кемерово. Член СРО оценщиков: «СМАО» ИНН: 420516202981 Е – mail andrei.shestakov@mail.ru тел. 8-923-606-88-34
----------------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.02.2023г. по 24 часа 00 минут 31.01.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие 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 01.02.2020 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:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	24 500 (Двадцать четыре тысячи пятьсот) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2309898154 от 18.01.2023 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Михайлов Василий Юрьевич	Код 718175

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

Страхователь

М.П. (подпись)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027632-1

« 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Шестакову Андрею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24 г.

017845 - KA1