

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Анна Борисовна!

На основании договора об оказании услуг № 135/23 от 04.07.2023 г., и в соответствии с заданием на оценку, ООО «ВОСТОК-ЦЕНТР» произвело расчет рыночной стоимости объекта оценки (земельный участок), расположенного по адресу: Московская обл., р-н Истринский, с/пос. Лучинское, СНТ "Лесное", уч-к 125а.

Оценка имущества в данном случае подразумевает расчет рыночной стоимости с учетом состояния оцениваемого объекта, в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием анализируемого сегмента рынка в Московской области на дату оценки. Рыночная стоимость оцениваемого имущества определена по состоянию на 07.07.2023 г.

Рыночная стоимость земельного участка, округленно, составила:

1 504 000 (Один миллион пятьсот четыре тысячи) рублей

Всю информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной в расчетах, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ВОСТОК-ЦЕНТР»


О.А. Жеребцов


СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЙ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
3. ИНЫЕ НЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ И НЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИЯНТЫЕ ОЦЕНЩИНКОМ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	10
7. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПОЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	11
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	20
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНИ	28
12. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)	29
13. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ, ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ	30
14. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	31
15. ПРИЛОЖЕНИЕ №1	32
16. АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	38
17. ПРИЛОЖЕНИЕ №2	40

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

При оценке объекта оценки Оценщик придерживались следующих положений:

Таблица 1

Наименование показателей	Значение показателей
Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельный участок , общей площадью 1000 кв.м., с КН № 50:08:0090316:390, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., р-н Истринский, с/пос. Лучинское, СНТ "Лесное", уч-к 125а Право собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Земельный участок , общей площадью 1000 кв.м., с КН № 50:08:0090316:390, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., р-н Истринский, с/пос. Лучинское, СНТ "Лесное", уч-к 125а Право собственности
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН от 23.06.2023 г.
Правообладатель (-ли)	СНТ «Лесное»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки с целью информирования о рыночной стоимости для продажи
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	04.07.2023 г.
Срок проведения оценки	04.07.2023 г. – 07.07.2023 г.
Специальные допущения/иные существенные допущения	-
Ограничения оценки	-
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Форма составления отчета об оценке	Бумажный документ
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится

	<p>анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.</p> <p>При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету</p>
<p>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не

будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.

9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.

10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.

11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.

12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

2. ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЙ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

3. ИНЫЕ НЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ И НЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель осмотр объекта оценки не проводил, в связи с отсутствием доступа к земельному участку.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2

1. О заказчике - юридическом лице:	
Наименование	СНТ "ЛЕСНОЕ"
Адрес	143560, Московская область, г. Истра, д. Дуплёво
Реквизиты	ИНН: 5017023608 КПП: 501701001 ОГРН/ОГРНИП: 1035003050730 Расчётный счёт: 40703810138000000499 Банк: ПАО Сбербанк БИК банка: 044525225 Корр. счёт банка: 30101810400000000225
2. Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Царенко Жанна Владимировна
Местонахождение оценщика	Москва, ул. Старобитцевская, д.23, к.2, кв.87
Контактный телефон	8-985-083-74-58
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциации «СОО «Экспертный совет». Свидетельство № 2818 от 19.10.2020 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Московский финансово-промышленный университет «Синергия» диплом № 772410225554 от 15.04.2020г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» страховой полис № 001PIL – 640470/2023, срок действия с 01.06.2023 до 31.05.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	2
Сведения о независимости оценщика	<p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	«ВОСТОК-ЦЕНТР»
ОГРН	1135034001277
Дата присвоения ОГРН	11.06.2013 год
Место нахождения	142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Володарского, д.15, кв.25
Сведения о страховании юридического лица	АО «Группа Ренессанс Страхование» страховой полис № 001PIL – 638097/2023, срок действия с 11.04.2023 до 10.04.2024 г.
4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	
-	

Примечание к Таблице 3: копии образовательных документов Оценщика, страховых полисов и других документов, подтверждающих право Оценщика на осуществление оценочной деятельности в соответствии с действующим законодательством, представлены в Приложении №2 к настоящему Отчету.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 2

1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
А) Наименование	Земельный участок (оценивается как условно свободный)
Кадастровый (или условный) номер	50:08:0090316:390
Адрес (местоположение)	Московская обл., р-н Истринский, с/пос. Лучинское, СНТ "Лесное", уч-к 125а
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для садоводства
Общая площадь, кв. м	1000
Рельефно-ландшафтные характеристики	Рельеф ровный
Вид права	Права собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Данные отсутствуют
Коммуникации	По границе участка
Возможность круглогодичного подъезда	Есть
Правообладатель	СНТ «Лесное»
Вид права	Право общей долевой собственности
Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 23.06.2023 г.
1. 00Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Отказ от применения
Сравнительный подход	1 504 000 руб.
Доходный подход	Отказ от применения
2. Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно:	
<i>Рыночная стоимость земельного участка, округленно, составила:</i> 1 504 000 (Один миллион пятьсот четыре тысячи) рублей	
3. Основание для проведения оценки (договор об оценке; либо определение суда, решение уполномоченного органа):	
Договор на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки	№ 135/23 от 04.07.2023 г.
4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения:	
Документы, предоставленные заказчиком:	
1. Выписка из ЕГРН от 23.06.2023 г.;	
2. Карточка предприятия	

Примечание к Таблице 3: копии документов Заказчика представлены в Приложении № 3 к настоящему Отчету.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Таблица 3

1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
А) Наименование	Земельный участок (оценивается как условно свободный)
Кадастровый (или условный) номер	50:08:0090316:390
Адрес (местоположение)	Московская обл., р-н Истринский, с/пос. Лучинское, СНТ "Лесное", уч-к 125а
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для садоводства
Общая площадь, кв. м	1000
Рельефно-ландшафтные характеристики	Рельеф ровный
Вид права	Права собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Данные отсутствуют
Коммуникации	По границе участка
Возможность круглогодичного подъезда	Есть
Правообладатель	СНТ «Лесное»
Вид права	Право общей долевой собственности
Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 23.06.2023 г.
2. Основание для проведения оценки (договор об оценке, либо определение суда, решение уполномоченного органа):	
Договор на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки	№ 135/23 от 04.07.2023 г.
3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения:	
Документы, предоставленные заказчиком:	
1. Выписка из ЕГРН от 23.06.2023 г.;	
2. Карточка предприятия.	

Примечание к Таблице 3: копии документов Заказчика представлены в Приложении № 3 к настоящему Отчету.

7. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Истринский район¹ — административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до марта-июля 2017 года на северо-западе Московской области России.

10 марта 2017 года законом № 21/2017-ОЗ муниципальное образование Истринский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Истра с упразднением всех ранее входивших в него поселений.

8 июля 2017 года административно-территориальная единица Истринский район преобразована в город областного подчинения Истра с административной территорией.

Административный центр — город Истра.

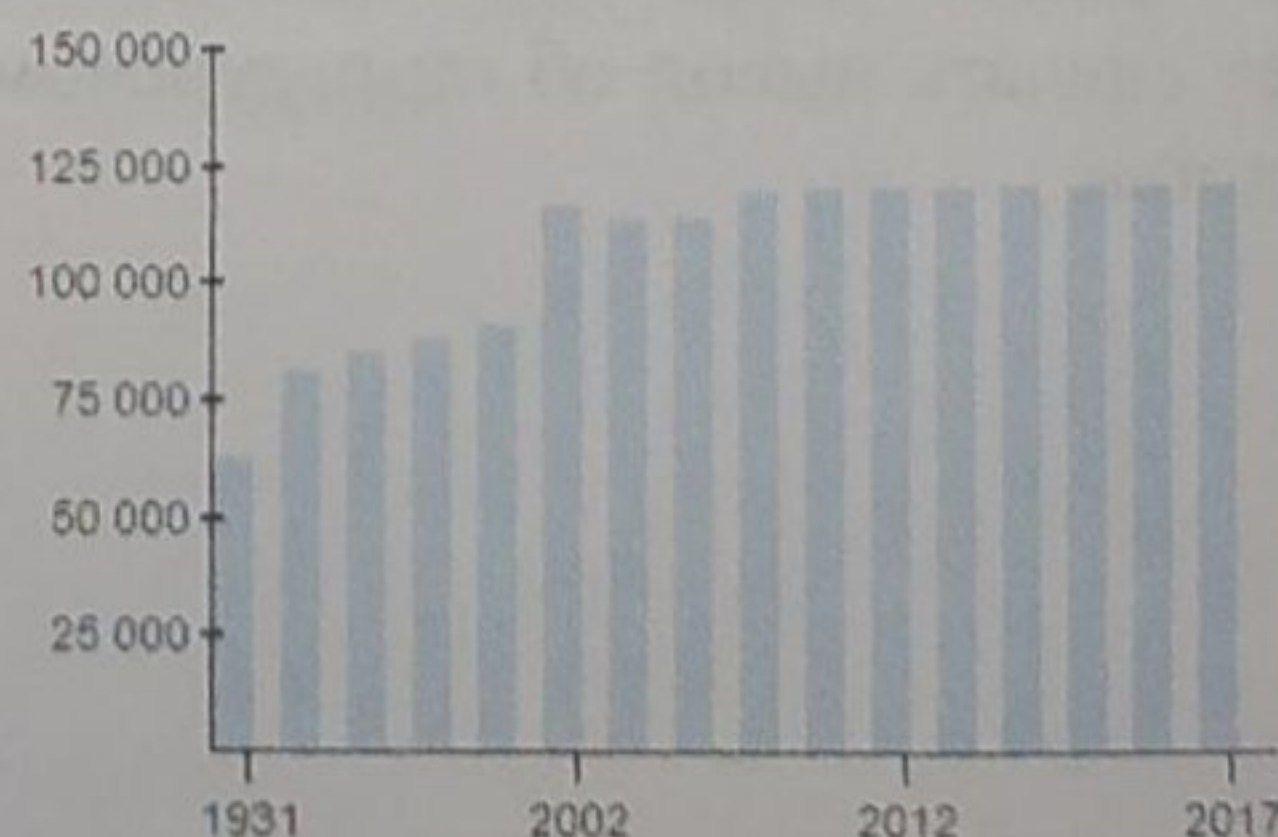
География

Площадь территории района составляет 126 897 га. Городской округ граничит с городскими округами Красногорск, Одинцовский, Рузский, Восход, Волоколамский, Клин, Солнечногорск, Химки.

Основная река — Истра.

Население

Численность населения						
1931 ^[10]	1939 ^[11]	1970 ^[12]	1979 ^[13]	1989 ^[14]	2002 ^[15]	2006 ^[16]
62 434	↗80 366	↗84 677	↗88 000	↗90 572	↗115 753	↘112 973
2009 ^[17]	2010 ^[18]	2011 ^[19]	2012 ^[20]	2013 ^[21]	2014 ^[22]	2015 ^[23]
↗113 960	↗119 641	↗119 960	↘119 960	↘119 882	↗120 619	↗120 703
2016 ^[24]	2017 ^[4]					
↘120 526	↗121 363					



¹ https://ru.wikipedia.org/wiki/Истринский_район

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

8.1. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ННЭИ).

Описание основных принципов и методов проведения анализа ННЭИ.

Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) объекта недвижимого имущества – это его разумное, вероятное и разрешенное использование, то есть, такое использование, которое является физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и приводит:

- к наивысшей стоимости земли «как свободной»;
- или к наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества «как улучшенного».

Анализ ННЭИ является ключевым этапом во всем процессе оценки. Некоторые этапы процесса оценки носят общетехнический характер, другие могут непосредственно вести к заключению о стоимости, однако ни один из них не имеет такого важного и существенного значения для определения рыночной стоимости, как анализ ННЭИ.

Приведенное выше определение ННЭИ указывает на наличие основного типа ННЭИ. ННЭИ участка земли «как вакантного (свободного)». Однако из этого же определения видно, что общее для него являются следующие критерии определения ННЭИ:

- юридическая (законодательная) разрешенность;
- физическая возможность;
- экономическая целесообразность;
- максимальная доходность.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. ННЭИ должно отвечать всем этим критериям.

Юридическая разрешенность.

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки, требования к планировке, нормативы энергопотребления, пожаробезопасность, ограничения по затемненности и другое. Кроме того, к юридическим ограничениям относятся частные, то есть, связанные с особенностями конкретного участка земли и (или) объекта недвижимости, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения и соглашения об общих стенах и другое.

Физическая возможность.

Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся: размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном результате анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

Экономическая целесообразность.

По сути, экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой степень его соответствия, адекватности сложившейся рыночной среде.

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос:

- 1.1. Темпы и направление роста (сокращения) общины;
- 1.2. Размеры домашних хозяйств;
- 1.3. Половозрастная структура населения;
- 1.4. Этническая структура населения;
- 1.5. Уровень доходов населения.

2. Факторы, влияющие на предложение:

- 2.1. Количество конкурирующих объектов;
- 2.2. Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

3. Выбор целевого рынка:

- 3.1. Определение круга потенциальных пользователей объекта;
- 3.2. Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования.

Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:

Подробный анализ позволяет выявить и "разумно возможный", обоснованный (оправданный), то есть, экономически целесообразный, вариант (варианты) использования.

Максимальная доходность.

Итоговым критерием ННЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием будет вариант, максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Результаты, полученные в ходе анализа ННЭИ, формируют основу, на которой применяются различные подходы к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества.

При определении ННЭИ также принимаются во внимание следующие факторы:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности;
- перспективы развития района, где расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и другой недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Заключение о ННЭИ объекта оценки.

Исходя из физической возможности, юридической законности, осуществимости с финансовой точки зрения, экономической целесообразности и максимальной доходности, а также учитывая преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности, перспективы развития района, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Загородный рынок: главные события 2022-го

1. Многие покупатели домов отложили сделки до лучших времен

Загородный рынок не так зависит от ипотечного кредитования, как новостройки, поэтому резкий рост ипотечных ставок в марте не оказал на него негативного влияния. Но загородный дом — покупка не первой необходимости, поэтому в ситуации общей неопределенности многие отложили сделку.

В целом с января по середину ноября потенциальная активность желающих купить дом на 12% ниже, чем в аналогичном периоде 2021 года, подсчитали эксперты Циан.Аналитики.

2. В тренде — сокращение площадей и бюджетов

На фоне снижения спроса и падения доходов населения изменилась и структура спроса: покупателей чаще интересовали меньшие площади и более скромные бюджеты. Доля тех россиян, кто рассматривает приобретение дома в бюджете до 5 млн рублей, выросла с 56 до 65%, а тех, кто планировал покупку дома в бюджете от 10 млн рублей, снизилась с 22 до 17%.

Такой спрос не соответствует структуре предложения: в целом по России только 35% загородных объектов укладывается в ценовой диапазон до 5 млн рублей, притом что на них приходится большая часть запросов (65%), отмечает ведущий аналитик Циан.Аналитики Виктория Кирюхина.

3. Спрос смещается в сторону покупки земельных участков

Особенно ярко эта тенденция проявилась весной 2022 года, когда до 40% всего потенциального спроса приходилось именно на земельные участки (обычная доля такого спроса — не более четверти). К лету тренд стал менее выраженным, но по-прежнему доля спроса на участки выше, чем год назад.

В том числе так россияне пытаются сохранить сбережения, то есть покупка участков — это инвестиция. Кроме того, на фоне рекордного спроса 2020–2021 годов на рынке мало ликвидных домов — найти подходящий объект все сложнее. Поэтому строительство дома становится выходом из ситуации.

4. Девелоперы заинтересованы в малоэтажном строительстве

Несмотря на волатильность рынка, некоторые крупные девелоперы заявляли об амбициозных проектах по малоэтажной и индивидуальной застройке больших территорий. В числе таких девелоперов — объединившиеся ради общих малоэтажных проектов ГК ФСК и Kaskad Family: проекты будут возводиться в Новой Москве, на Пятницком и Киевском шоссе.

Выход застройщиков на этот рынок планировался в гораздо более значительных объемах, а этого не произошло, комментирует Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость». В результате серьезного пополнения объема предложения и сильного роста рынка в 2022 году не случилось.

Невысокий спрос, отмеченный аналитиками Циан, является одним из следствий этого «невыхода» застройщиков: покупать просто нечего. В ближайшее время дефицит проектов застройки загородного рынка на фоне нынешней политической и экономической ситуации вряд ли исчезнет, считает эксперт.

5. Банки чаще кредитуют застройщиков ИЖС

Все больше банков включается в программы кредитования ИЖС на привлекательных для застройщиков условиях. А количество кредитов, выданных под ИЖС, выросло на 16% по сравнению с 2021 годом. Такие цифры приводит Татьяна Ананьева, руководитель отдела загородной недвижимости офиса «Сущевский» компании «Миэль».

6. Выросли сроки строительства и его себестоимость

Весной строительную отрасль сильно лихорадило: цены росли как на дрожжах, и это было особенно заметно в области инженерного оборудования (позже большинство оставшихся на рынке позиций вернулось к прежним показателям). Подорожали и материалы, и рабочая сила.

Всё это привело к росту сроков строительства и его себестоимости: для ушедших брендов пришлось искать российские аналоги, а для тех, заменить которые не получилось, продумывать новые логистические цепочки.

Точечные девелоперы, работающие в элитном сегменте, отказались от некоторых проектов и выставили участки на продажу, а также стали чаще рекламировать дома на этапе строительства, не дожидаясь окончания всех запланированных работ, рассказывает Алексей Аверьянов, генеральный директор Vesco Group.

7. Вступил в силу № 476-ФЗ о проектном финансировании ИЖС

Надежды экспертов на то, что Федеральный закон № 476-ФЗ станет полноценным аналогом № 214-ФЗ и подстегнет развитие рынка, не оправдались. Напомним, № 476-ФЗ позволяет привлекать средства граждан для строительства новых малоэтажных жилых комплексов через эскроу-счета.

Но ситуация в финансовом секторе кардинально изменилась, застройщики заморозили планы по новым проектам в ожидании стабилизации. А покупатели не готовы верить в обещания со стороны

государства и банков, объясняет Алексей Аверьянов. Итог: крупные проекты так и не появились и теперь вряд ли увидят свет в ближайшие три–пять лет.

8. В середине октября произошел резкий всплеск спроса

Частичная мобилизация, объявленная 21 сентября, стала шоковым событием для россиян (соответственно, и для спроса): две–три недели был полный штиль. Все решения по недвижимости были поставлены на паузу, из-за чего развалились многие сделки, которые к этому моменту вышли на финишную прямую. Но уже к середине октября спрос резко активизировался, особенно — в высоком ценовом сегменте, говорит Алексей Аверьянов.

«Однозначно выиграли те, кто давно планировал покупку недвижимости и присматривался к рынку, а после всех событий твердо решил остаться в стране и улучшить жилищные условия. Этому способствовал и крепкий рубль. Те собственники, которым потребовалось резко выйти в кеш, готовы ощутимо двигаться по цене, чаще — на этапе переговоров с конкретными покупателями», — отмечает эксперт.

Как изменились цены?

Цены на загородную недвижимость выросли. Так, средняя стоимость полноценных домов для постоянного проживания в среднем по РФ в начале года равнялась 10,1 млн, сейчас — 11,6 млн рублей. Таким образом, прирост составил 15%, подсчитали эксперты Циан.Аналитики. За тот же период 2021 года цены выросли на 20%.

Отдельно по столичному региону стоимость с начала 2022 года увеличилась на 5% (в 2021 году — на 12%). Прирост цен в 2022 году существенно ниже, чем в 2021-м, и случился он преимущественно в I квартале, уточняет Виктория Кирюхина.

«Но с мая цены корректируются медленнее или идут вниз, как это происходит в столичном регионе. Среди регионов с наибольшим падением — Подмосковье, Краснодарский край (–4%) и Севастополь (–16%)».

Средняя стоимость полноценного дома (млн рублей)* в 2021–2022 годах

Месяц	в РФ, млн руб.	Динамика	в Московской области, млн руб.	Динамика
Январь 2021	8,1	–	24,6	–
Февраль 2021	8,3	2,3%	25,3	2,8%
Март 2021	8,4	1,0%	25,5	0,8%
Апрель 2021	8,7	4,2%	24,9	–2,4%
Май 2021	8,8	0,7%	24,8	–0,4%
Июнь 2021	8,9	1,5%	24,8	0,0%
Июль 2021	9,1	2,0%	25,5	2,8%
Август 2021	9,2	0,5%	25,9	1,6%
Сентябрь 2021	9,3	1,3%	26,1	0,8%
Октябрь 2021	9,6	3,5%	26,9	3,1%
Ноябрь 2021	9,7	1,4%	27,5	2,2%
Декабрь 2021	10,0	2,3%	28,2	2,5%
Январь 2022	10,1	1,1%	28,5	1,1%
Февраль 2022	10,3	2,8%	29,3	2,8%
Март 2022	10,6	2,4%	30,3	3,4%
Апрель 2022	10,9	3,1%	31,8	5,0%
Май 2022	11,0	0,3%	31,3	–1,6%
Июнь 2022	11,1	1,1%	30,9	–1,3%
Июль 2022	11,1	0,0%	30,3	–1,9%
Август 2022	11,2	1,3%	30,1	–0,7%
Сентябрь 2022	11,5	2,0%	30,4	1,0%
Октябрь 2022	11,5	0,4%	29,7	–2,3%
Ноябрь 2022	11,6	1,2%	29,9	0,7%

* В расчетах учитывались частные дома и коттеджи, пригодные для круглогодичного проживания (электричество, водоснабжение и газ явно обозначены в объявлении), стандартной площади (от 70 до 1 тыс. кв. м) стоимостью от 0,5 до 200 млн рублей на землях под индивидуальное жилищное строительство

По данным Циан.Аналитики

Прогнозы

1. Точечных проектов станет больше

По словам Алексея Аверьянова, в 2022 году ожидается рост точечных проектов в стадии под ключ, поскольку основная прибыль компании — именно на последней стадии (чистовая отделка и меблировка).

Девелоперам поселков такая маржинальность недоступна, им гораздо сложнее поставить отделку своих объектов на поток, хотя это и выгоднее, чем если заказчик сам бы заказывал и

контролировал весь процесс. По всей видимости, сейчас те строительные компании, у которых есть возможность, будут заниматься и точечными проектами.

Существует и другой путь: девелоперы коттеджных поселков могут начать пускать в свои проекты точечных застройщиков. Сами они возьмут на себя роль fee-девелоперов (внешний девелопер, который реализует проект, не является его собственником, а делает это по заказу инвестора за вознаграждение. — Прим. ред.). Они будут отвечать за инженерию и инфраструктуру: благоустройство, подведение дорог и сетей, а отдельные компании будут непосредственно строить дома.

2. Самостоятельных строек тоже станет больше

Всё больше россиян будут строить дом самостоятельно.

Этому будет способствовать сразу несколько причин:

— выбор готовых домов в продаже уменьшается;

— девелоперская активность по выводу новых коттеджных поселков невысока;

— можно воплотить мечту о доме на участке, который был куплен ранее ради инвестиций;

— популярность мнения, что построить дом самостоятельно дешевле и надежнее.

По последней причине, в том числе в 2022 году, зафиксирован высокий спрос на земельные участки, а не только на готовые дома. «С учетом появления новых льготных программ, направленных именно на ИЖС, стоимость земельных участков может вырасти больше, чем цена домов», — уточняет Виктория Кирюхина.

3. Строительство может подешеветь

Снижение стоимости ИЖС для круглогодичного проживания до 10% в первой половине 2023 года прогнозирует владелец строительной компании «Дом Лазовского» Максим Лазовский. По его словам, это связано с изменениями на ресурсном рынке и динамикой спроса.

А вот на вторую половину года делать прогнозы эксперт считает преждевременным: геополитическая ситуация в мире способна полностью всё изменить.

4. На готовое жилье цены сильно не изменятся

Большинство опрошенных Циан.Журналом экспертов сходятся во мнении, что сильных потрясений загородный рынок в ближайшем будущем не испытает.

Кроме того, последние два года растет число желающих переехать жить за город. Так что цены, вероятно, будут стагнировать, предполагает Татьяна Ананьева.

Дмитрий Таганов тоже ожидает, что нынешнее положение дел на загородном рынке сохранится — маловероятно, что ситуация в макросреде разрешится быстро. Поэтому вряд ли девелоперы массово выведут новые проекты — кое-что все-таки будет появляться, но не в достаточном объеме.

Рынок «загородки» подвержен сезонности, поэтому в среднесрочной перспективе произойдет замедление рынка — и по ценам, и по спросу — до начала следующего сезона весной 2023 года, резюмирует Виктория Кирюхина.

Источник: <https://spb.cian.ru/stati-zagorodnyj-rynok-glavnye-sobytiya-2022-go-i-prognozy-na-2023-j-328239/>

ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

https://www.economy.gov.ru/material/file/2cc62e650db4b2614144ef3d9fe9fb7f/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_iyun_2023_goda.pdf

Май - июнь 2023 г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г1 в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

2. Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

2.1. В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста — с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности — превышение на +8,6%. Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили машиностроительный и металлургический комплексы (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно). Драйвер роста — машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса

демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+10,2% г/г после -17,4% г/г). Metallургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста металлургического производства (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%. Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г. Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы деревообрабатывающий комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства бумаги и бумажных изделий (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

2.2. В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

3. Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

4. Выпуск в сельском хозяйстве в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%. По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство мяса до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – молока и яиц до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

6. Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

7. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

8. Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.). Оборот розничной торговли² в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.). Платные услуги населению³ в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.). Оборот общественного питания² в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

9. В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился

на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле). В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).

10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г. Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г. Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	0,6	5,4	3,4 (3,3) ¹	-1,8	-0,6	-2,6	-2,6	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	2,9	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,9	13,5	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Суммарный оборот	0,7	8,8	7,3	-3,9	-1,8	-5,4	-4,6	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	-0,7	9,3	7,8	-6,9	-4,8	-8,7	-7,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	3,5	5,2	4,3	2,8	4,5	2,5	1,4	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	15,2	22,4	16,9	12,2	16,4	8,0	11,8	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Оптовая торговля	-3,0	14,5	5,0	-10,7	-8,0	-15,0	-9,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Грузооборот транспорта	-2,6	-4,6	-3,0	-1,7	-3,3	0,0	-1,7	-2,5	-5,5	-5,3	-2,9	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	6,0	2,5/ 3,21 ²	2,3	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-7,9	-3,6	-12,7	-7,7	-10,6	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-24,3	-7,7	-33,1	-26,2	-32,1	-26,3	-18,6	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,1	-4,6	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2 ³	-	10,4	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	11,4 ³	-	13,0	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Уровень занятости													
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,7	75,8	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,0	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,1	73,4	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,5	-18,3	-18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,4	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,4	3,2	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценкой Росстата)

² В мае / по состоянию на 26 июня

³ Январь-апрель 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	1,8	7,1	8,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,8	-3,2	-3,1	0,8	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	1,0	6,3	8,4	-2,0	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-	-	-	-	-	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	-2,5	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,2	2,4	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,7	1,0	3,0	-0,4	-0,1	-0,8	-0,5	5,6	-3,1	5,9	0,1	17,1	9,0
Обрабатывающая промышленность	4,8	12,8	8,0	1,1	8,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,8	7,2	4,8	3,9	4,8	2,9	3,9	0,6	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.													
пищевые продукты	5,3	6,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,8	0,6	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	0,2	10,8	4,8	-0,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
текстильная промышленность	3,9	12,6	4,0	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,8
в т.ч.													
текстильные изделия	-1,3	7,4	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,2	13,4	3,3	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из нее	10,5	20,4	11,5	6,9	0,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-7,0	0,1	-4,8	-9,8	-5,8	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	8,3	10,5
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из нее	-12,6	-1,4	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-3,0	3,2	2,1	-8,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,9	-6,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,9	6,7	15,9	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-0,1	9,0	5,1	-4,8	-1,1	-8,1	-4,8	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	5,1	8,7
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	0,8	7,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-9,7	3,7	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,1	17,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-1,0	6,8	0,2	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв.22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	79,2	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	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	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублевым жилищным кредитам		8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублевое кредитование экономики (в % г/г)												
Кредит экономике	23,2	21,3	19,3	19,3	17,5	18,0	18,7	18,7	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организациям	27,2	26,2	24,8	24,8	23,0	23,4	24,3	24,3	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты		18,6	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,3	27,1	26,6
Потребительские кредиты		8,3	5,1	5,1	1,8	2,4	2,6	2,6	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		249,8	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1ite.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); 2б

- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич; стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: мебельровка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: мебельровка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади; дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц; собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних; собственная служба эксплуатации; дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок; дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон; дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение); консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение); консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение); консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 3 м ² на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 2,5 м ² на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м ² на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м ² на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках; дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство; дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория; дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория; ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

9.1. Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

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

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.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов затратного подхода

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Расчет стоимости с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и пересчёту цены с года выпуска данных справочников на дату оценки, приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Так же затратный подход не учитывает, реалии рынка, экономическую обстановку в стране и многие факторы, влияющие на стоимость.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Отказ от использования методов доходного подхода

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение земельного участка для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля земельных участков приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на земельные участки.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобной недвижимости сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Так же цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок земельный участков региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

9.3. Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

9.4. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из

открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого земельного участка и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету, установленными ЖК РФ.

Согласно п. 2 ФСО VI «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 5: Аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка

Характеристики (элементы сравнения)	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общее описание объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	рыночные	рыночные	рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, г.о. Истра, СНТ Агрополис	Московская область, г.о. Истра, СНТ Троицкий Парк, 65	Московская область, г.о. Истра, СНТ Троицкий Парк, 59
Категория земель	Земли сельхозназначения	Земли сельхозназначения	Земли сельхозназначения
Разрешенное использование земельного участка	для садоводства	для садоводства	для садоводства
Площадь земельного участка, кв. м	600	1 200	1 000
Цена предложения, руб.	1 000 000	2 120 000	1 850 000
Цена предложения, руб./кв. м	1 667	1 767	1 850
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации на участке
Источник информации	https://www.avito.ru/novopetrovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_snt_dnp_1125712110	https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_snt_dnp_2859010598	https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10s_ot_snt_dnp_2887730817
	н/д	8-934-555-99-80	8-985-174-41-39

Таблица 7: Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №3
Общее описание объекта	Земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена предложения, руб.		1 000 000	2 120 000	1 850 000
Общая площадь, кв. м	1 000	600	1 200	1 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	1 667	1 767	1 850
Состав передаваемых прав на объект	право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 667	1 767	1 850
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 667	1 767	1 850
Условия продажи (предложения)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 667	1 767	1 850
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-14,40%	-14,40%	-14,40%
Цена после корректировки, руб./кв.м	-	1 427	1 512	1 584
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июль 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 427	1 512	1 584
Характеристики местоположения земельного участка	Московская обл., р-н Истринский, с/пос. Лучинское, СНТ "Лесное", уч-к 125а	Московская область, г.о. Истра, СНТ Агрополис	Московская область, г.о. Истра, СНТ Троицкий Парк, 65	Московская область, г.о. Истра, СНТ Троицкий Парк, 59
Корректировка на место расположение объекта оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м		1 427	1 512	1 584
Категория земель	Земли сельхозназначения	Земли сельхозназначения	Земли сельхозназначения	Земли сельхозназначения
Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	1 427	1 512	1 584
Разрешенное использование земельного участка	для садоводства	для садоводства	для садоводства	для садоводства
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №3
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 427	1 512	1 584
Возможность круглогодичного подъезда	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на возможность круглогодичного подъезда, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 427	1 512	1 584
Площадь земельного участка, кв. м	1 000,00	600,00	1 200,00	1 000,00
Корректировка на площадь земельного участка, (%)	-	-5,95%	2,21%	0,00%
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	1 342	1 546	1 584
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации на участке
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	1 342	1 546	1 584
Показатель совокупной корректировки	-	0,20	0,17	0,14
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,92	6,02	6,94
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	27,49%	33,67%	38,84%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м	7%			
Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м	1 504			
Рыночная стоимость ЗУ, руб.	1 504 385			
Рыночная стоимость ЗУ, округленно, руб.	1 504 000			

Коэффициент вариации составляет 7% (низкая изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога. Все подобранные аналоги располагаются в одном районе с оцениваемым объектом, имеют близкие или идентичные с объектом оценки характеристики.

Введение корректировок для расчета рыночной стоимости земельного участка:

По следующим параметрам сравнения аналоги и объект оценки не отличались, поэтому корректировка по данным параметрам составила 0%.

- Корректировка на состав передаваемых прав;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на условия продажи;
- Корректировка на период между датами сделок;
- Корректировка на местоположение;
- Корректировка на вид разрешенного использования;
- Корректировка на категорию земель;
- Корректировка на возможность круглогодичного подъезда;

По следующим критериям корректировка вносилась, объяснение корректировок представлено ниже по тексту.

Корректировка на торг:

Корректировка вносилась на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2022», «Земельные участки», Лейфер Л.А. и составила -14,4%.

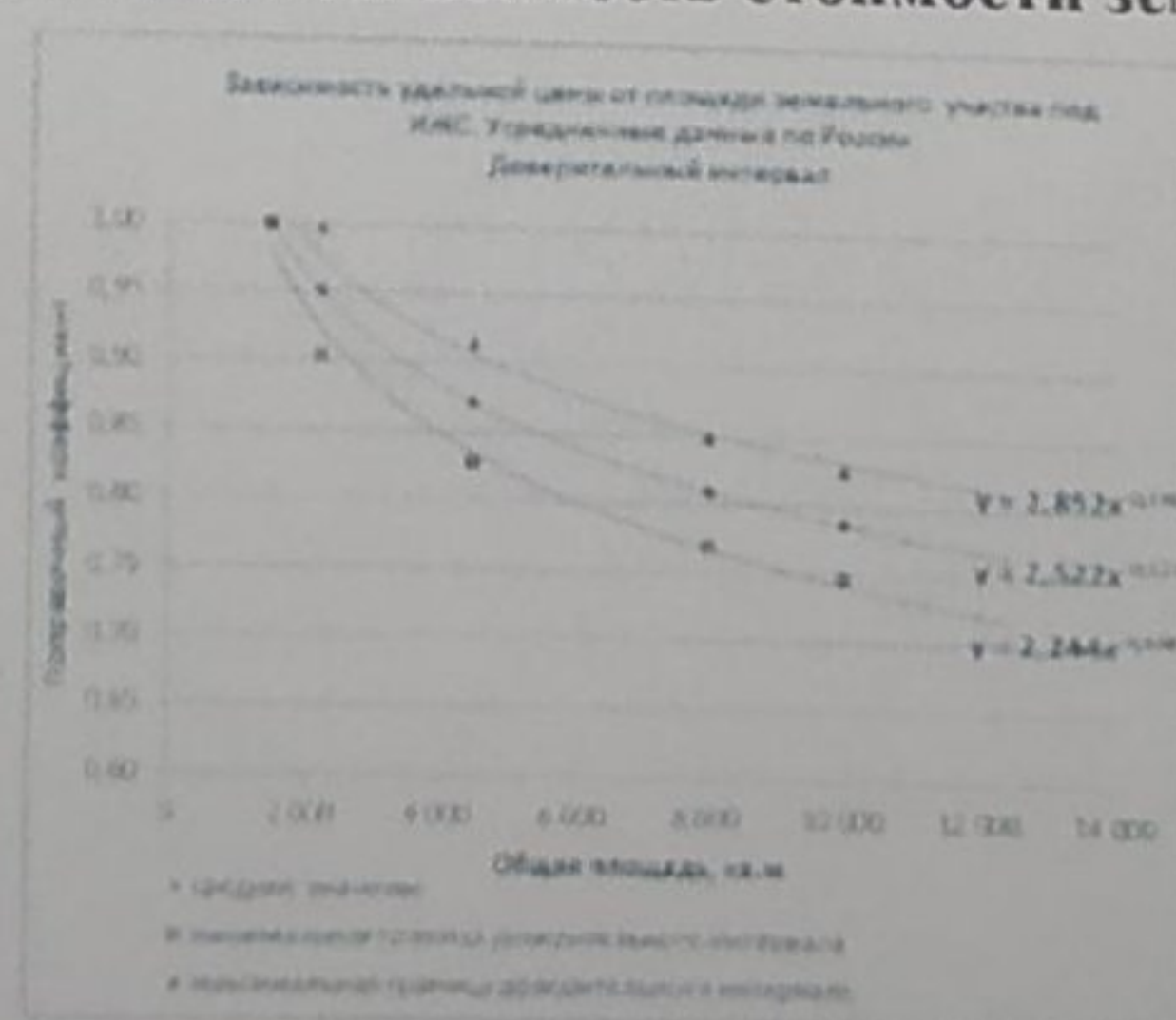
Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9% - 12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3% - 10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0% - 15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6% - 11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8% - 9,7%

Корректировка на площадь земельного участка:

В рынке земли стоимость большого земельного участка меньше стоимости меньшего по площади земельного участка в расчете на удельный показатель.

Размер корректировки для аналогов был рассчитан на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2022», «Земельные участки», Лейфер Л.А.:

Корреляционно-регрессионная зависимость стоимости земельных участков от площади



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2022», «Земельные участки», Лейфер Л.А.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 2,522 * x^{-0,120},$$

где:

K_s – коэффициент поправки; x – площадь земельного участка, кв. м.

Итоговое значение корректировки на площадь приведено в таблице:

Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	1 000,00	600,00	1 200,00	1 000,00
Корректировка, %	-	-5,95%	2,21%	0,00%

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемого земельного участка определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Расчет произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога; S_A – сумма корректировок по всем аналогам; $S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 – сумма корректировок 1-го аналога; S_2 – сумма корректировок 2-го аналога; S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Рыночная стоимость земельного участка, полученная с применением сравнительного подхода, округленно, составила:

1 504 000 (Один миллион пятьсот четыре тысячи) рублей

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой земельный участок, общей площадью 1000 кв.м., с КН № 50:08:0090316:390, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., р-н Истринский, с/пос. Лучинское, СНТ "Лесное", уч-к 125а по состоянию на дату оценки составляет округленно:

Рыночная стоимость земельного участка, округленно, составила:

1 504 000 (Один миллион пятьсот четыре тысячи) рублей

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 04.07.2023 г.:

Рыночная стоимость земельного участка, округленно, составила:

1 504 000 (Один миллион пятьсот четыре тысячи) рублей

Оценщик:



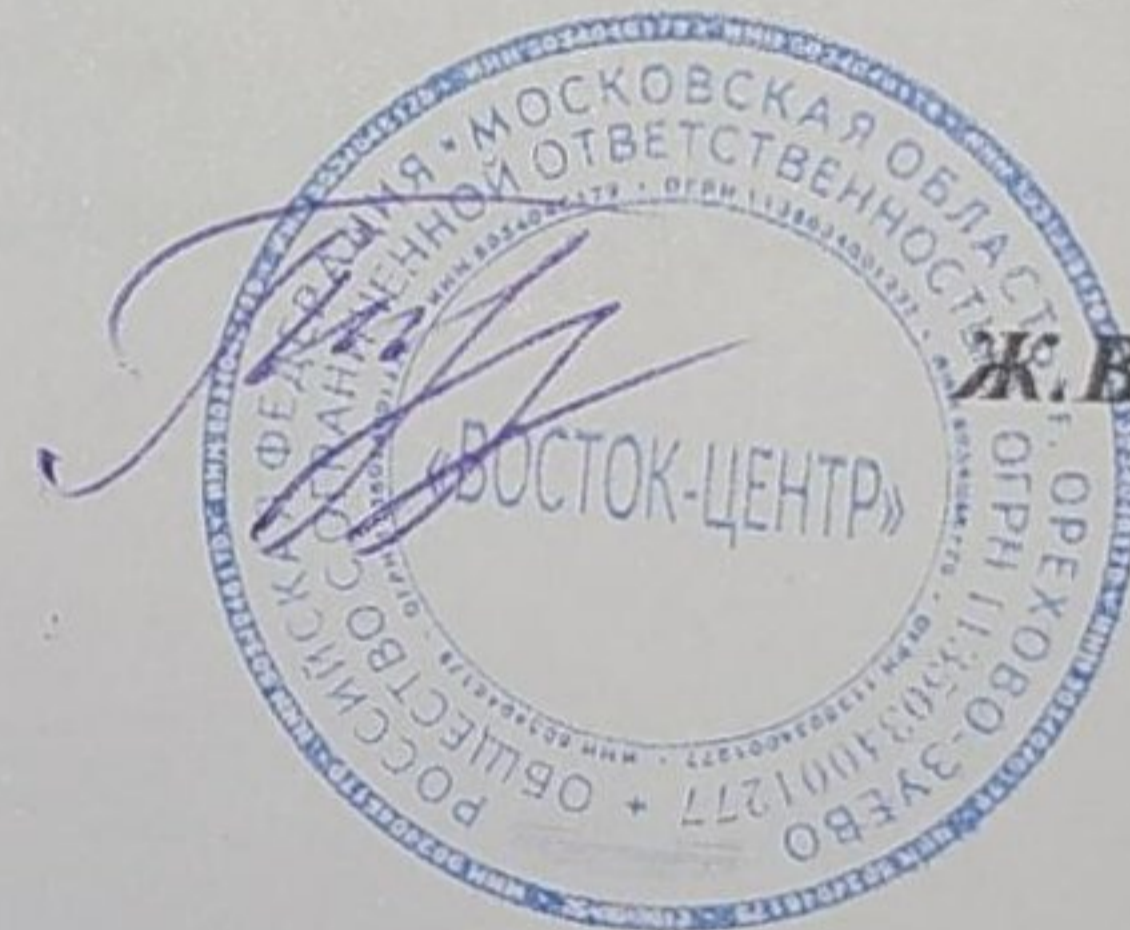
Ж.В. Царенко

12. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися в его распоряжении данными:

- Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI, 7);
- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

Оценщик:



Ж.В. Царенко

13. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ, ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ

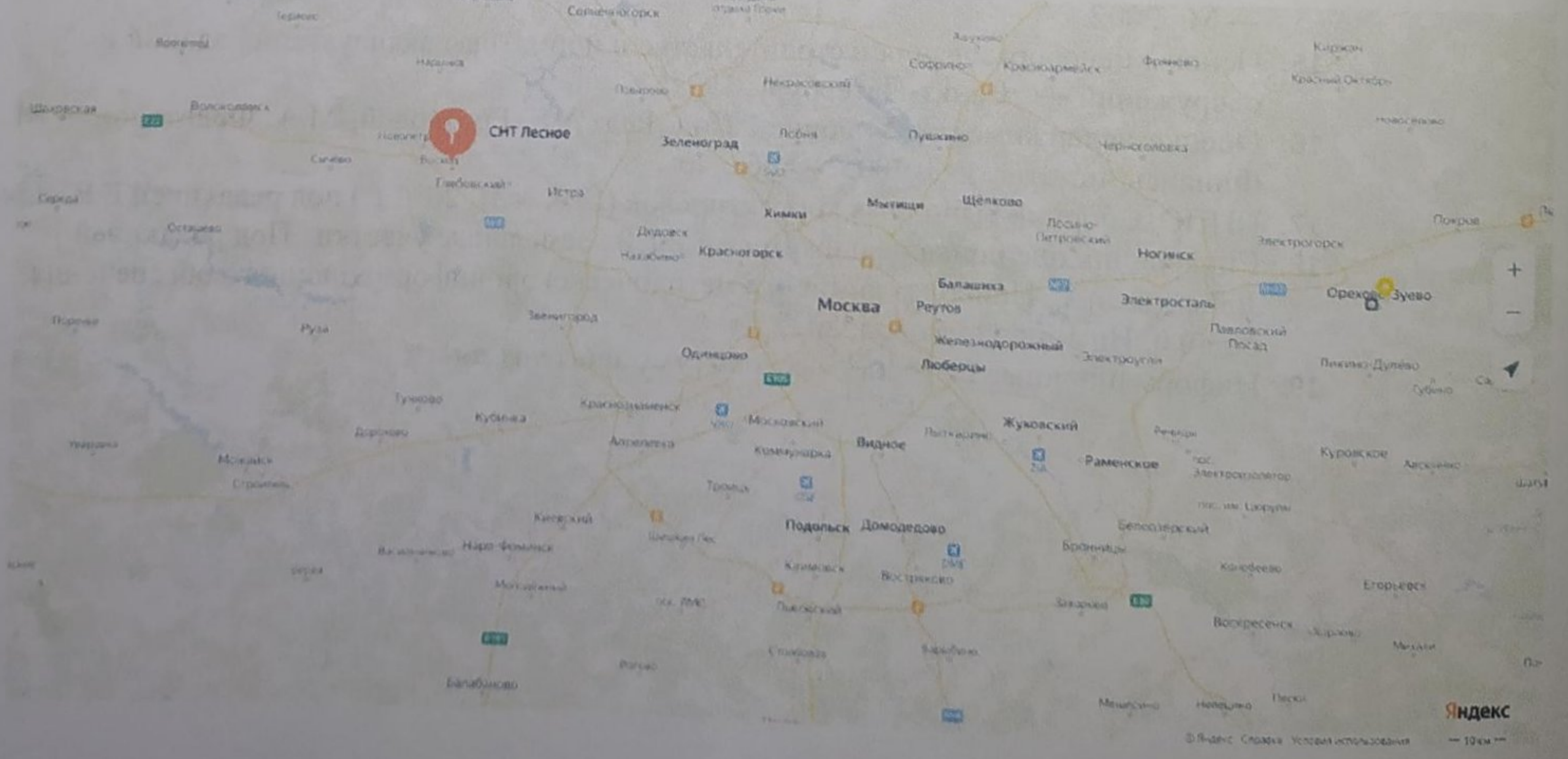
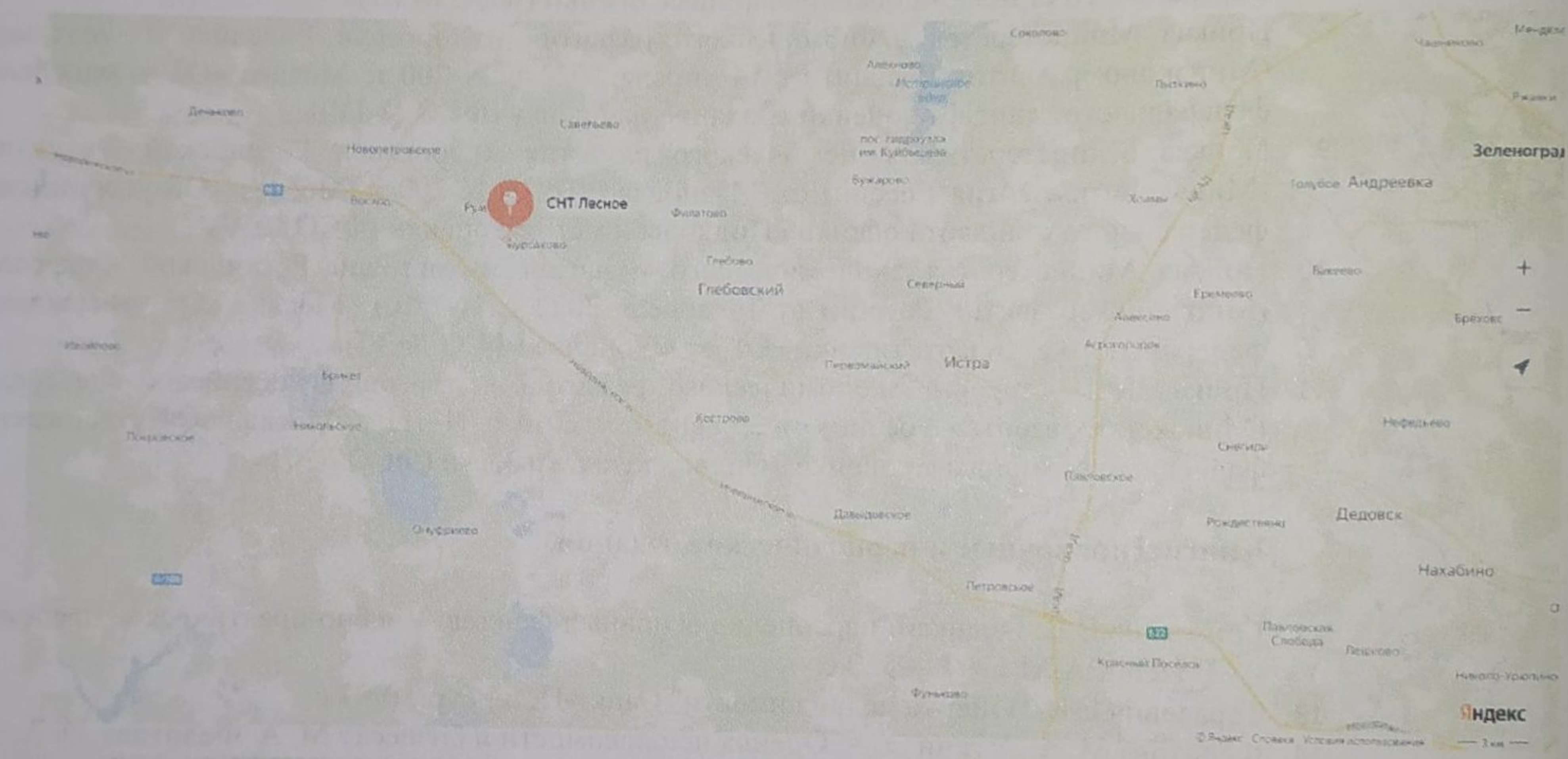
При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Книги, справочные и периодические издания.

12. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
13. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
14. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
15. Основы ценообразования в строительстве и нормы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
16. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
17. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
18. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022.
19. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

14. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ: КАРТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



15. ПРИЛОЖЕНИЕ №1
(КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018060-1 « 31 » июля 20 20 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

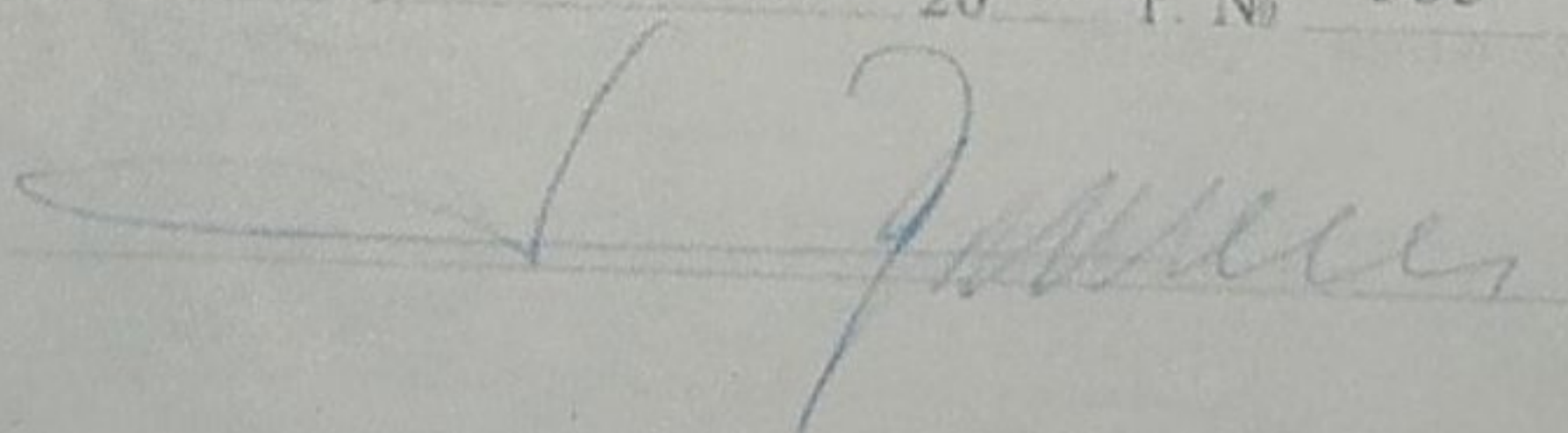
выдан

Царенко Жанне Владимировне

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

от « 31 » июля 20 20 г. № 165


Директор

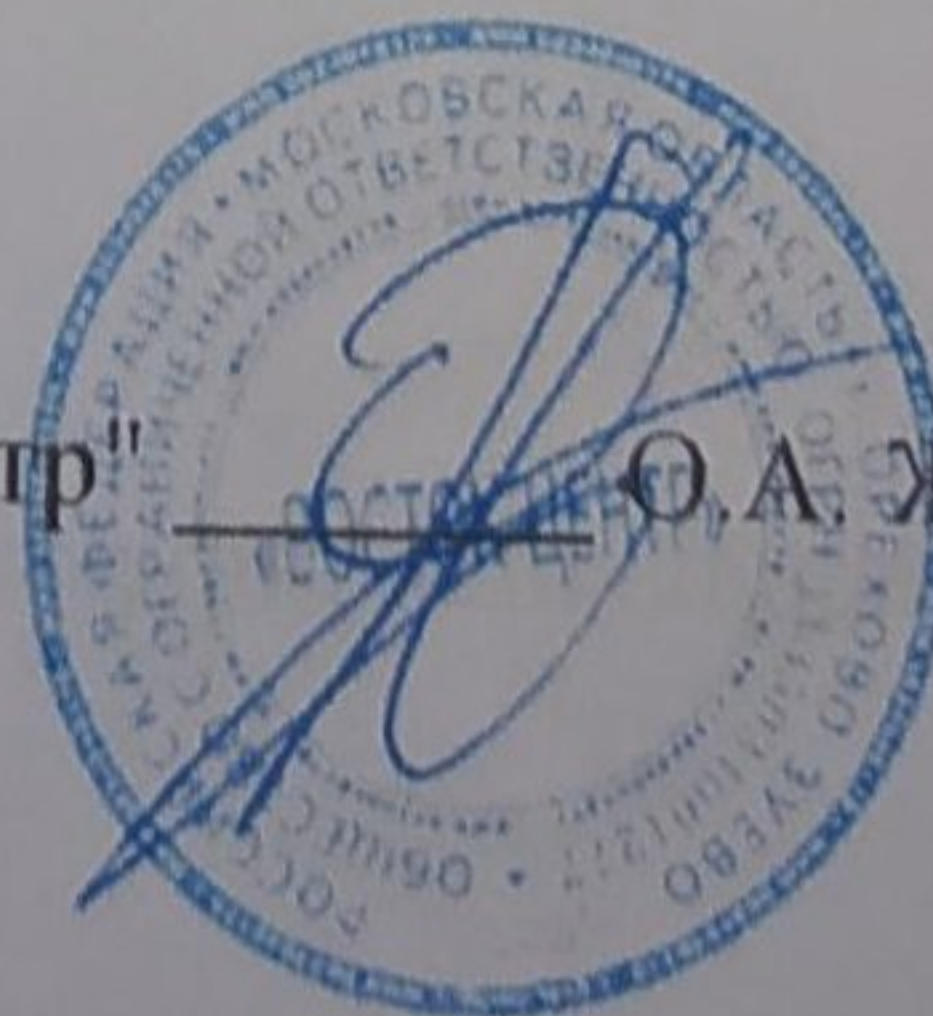


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » июля 20 23 г.

АО «Сбербанк России» (ОАО) (ИНН 77-07-08389) ОГРН 7707083893. Тел.: 800-705-41-41, www.sberbank.ru

Генеральный директор ООО "Восток-Центр"  О.А. Жеребцов





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. № 0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19.10.2020 г.

№ 2818

**Царенко
Жанна Владимировна**

Включен(а) в реестр членов от 19.10.2020 г.
Реестровый номер 2818

Основание: решение Совета Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 15.10.2020 г.


Исполнительный директор

КОПИЯ ВЕРНА

М. О. Ильин

000826

Срок действия настоящего свидетельства — до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

Генеральный директор ООО "Восток-Центр"  О.А. Жеребцов

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Номер: 001PIL-640470/2023

СТРАХОВЩИК: ПАО «Группа Ренессанс Страхование»
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11, эт. 10, пом. 121
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Царенко Жанна Владимировна
паспорт гражданина РФ: серия 4515 № 496951, выдан: 18.03.2016 Отделением УФМС России по гор. Москве по району Северное Бутово, ИНН 772792137630
адрес регистрации: г. Москва, ул. Старобитцевская, д. 23, к. 2/ж. 87

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после с «01» июня 2023 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ПАО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденными Приказом Генерального директора, №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
- заказчик, заключивший договор на проведение оценки и/или со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
- иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 2 400,00 (Две тысячи четыреста) рублей.
Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «03» июня 2023 года.
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «30» мая 2023 года.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ:
- форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования;
- подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что:
- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять;
- в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КЭН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КЭН-П-24;
- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;
- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе).
Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страхового случая и иных обращениях, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе).
Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК
ПАО «Группа Ренессанс Страхование»
От Страховщика
(Погорелая А.С., на основании доверенности №2022/72 от
05.03.2023)
МП

СТРАХОВАТЕЛЬ
Царенко Ж. В./

Генеральный директор ООО "Восток-Центр" О.А. Жеребцов

ДОГОВОР (ПОЛИС) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР


Номер Договора	001 РП-638097/2023
Страховщик	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/772501001 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12. Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021 г.
Страхователь	ООО «Восток-Центр» ИНН 5034046179 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Володарского, д.15, кв.25
Предмет Договора	По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).
Период страхования (срок действия Договора)	с «11» апреля 2023 г. по «10» апреля 2024 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.
Ретроактивный период	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «09» апреля 2023 года.
Лимит ответственности Страховщика	5.000.000,00 (пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю по всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.
Франшиза (безусловная)	не установлена.
Страховая премия, порядок оплаты	8 000,00 (восемь тысяч) рублей. Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «17» апреля 2023 года. В случае неоплаты Страхователем всей суммы страховой премии или оплаты Страхователем страховой премии в размере меньшем, чем установлено настоящим Полисом, Полис считается не вступившим в силу. Стороны не несут по нему обязательств.
Условия страхования	Настоящий Договор заключен на основании Заявления Страхователя 11.04.2023 (Приложение 1) и Правила страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (Приложение 2) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора. В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор.
Объект страхования	Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения

Генеральный директор ООО «Восток-Центр» **Восток-Центр** Ю.А. Жеребцов



убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай	<p>Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных условий, указанных в п. 4.2 Правил страхования.</p>
Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третьи лица, которым причинен вред, в результате осуществления Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), оценочной деятельности.
Объем страхового покрытия	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются: 1) реальный ущерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц.
Исключения из страхового покрытия	В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
Изменение условий Договора	Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления дополнений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.
Специальные условия и оговорки	<ol style="list-style-type: none">1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что:<ul style="list-style-type: none">- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять;- в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24;- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре.

Генеральный директор ООО "Восток-Центр"  Ю.А. Жеребцов



Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре.

3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Настоящий Договор составлен в г. Москве «10» апреля 2023 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

Приложения:

1. Заявление Страхователя 10.04.2023
2. «Правила страхования ответственности оценщиков» АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г.

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик: ПАО «Группа Ренессанс Страхование», ИНН/КПП 7725497022/772501001
115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12.
Расчетный счет 40702810600001400163 в АО «Райффайзенбанк».
Корреспондентский счет 30101810200000000700, БИК 050525700
Тел.: (495) 725-1050, 740-0404; факс: (495) 967-3535; e-mail: info@renins.com

Страхователь: ООО «Восток-Центр», ИНН 5034046179
Юр. адрес: 142600, Московская область, Орехово-Зуевский район, с/пос. Володарского д. 15, кв. 25
Расчетный счет _____ в _____
Корреспондентский счёт _____

Страховщик: _____

Страхователь: _____

(Баранова Е.Н., на основании доверенности
№2022/76 от 05.03.2022г.)
М.П.

(И.О., должность, основание по шtamпу)
М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор ООО "Восток-Центр" **Жеребцов О.А.**



16. АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Аналог № 1:

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)
1 000 000 Р
100 кв. м за соту
с/п. пр. земельной доли (д/п)

Без комиссии
с гарантией возврата денег

Написать сообщение
Готовы к сделке?

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще варианты? | Еще варианты? | Когда можно посмотреть?

Анна Архангельская
Частное лицо
На Авто с ноября 2018
Земельный участок 6 сот

3 объявления создателя
Подпишитесь на продавца

Об участке
Площадь: 6 сот
Расстояние от МКАД: 51 км

Расположение
Московская область, г. Истра, СНТ Аграрии,
Возле шоссе 53 км

Создать карту

Сообщения 123 07.07.2023

Аналог № 2:

Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)
2 120 000 Р
176 кв. м за соту
с/п. пр. земельной доли (д/п)

8 934 555-99-80

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще варианты? | Еще варианты? | Когда можно посмотреть?

Ирина
Частное лицо
На Авто с марта 2012
Земельный участок 12 сот

2 объявления создателя
Подпишитесь на продавца

Об участке
Площадь: 12 сот
Расстояние от МКАД: 52 км

Расположение
Московская область, г. Истра, СНТ Троицкий Парк, 66
Возле шоссе 52 км


Создать карту

Сообщения 143 07.07.2023

Аналог № 3:

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) 1 850 000 Р

Добавить в избранное Скрыть Добавить заметку



8 985 174-41-39

Написать объявлению

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще вопросы? Или услуги?

Когда можно посмотреть?

Частное лицо
На сайте с июля 2019

5-звездочный пользователь

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот. Индексация по ОКАД: 52 кв.

Расположение

Московская область, г. Истра, СНТ Троицкий Парк, 60
Вопрежнему шоссе: 52 кв.

Сообщения 124 07.07.2023

17. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (Документы заказчика)

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.06.2023, поступившего на рассмотрение 23.06.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145365285			
Кадастровый номер:	50:08:0090316:390		
Номер кадастрового квартала:	50:08:0090316		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.11.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:08:0090316:0390		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Дутышское, СНТ "Лесное", уч-к 125а.		
Площадь, м2:	1000		
Кадастровая стоимость, руб:	1103180		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для садоводства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Жуков Дмитрий Олегович		


	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8094879748345E1974A5C7AD8F473 Выдана ФЕДЕРАЛЬНЫМ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.01.2022 по 19.05.2025	
полное наименование должности		Инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145365285			
Кадастровый номер:	50:08:0090316:390		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Садоводческое Некоммерческое Товарищество "Лесное", ИНН: 5017023608
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:08:0090316:390-50/422/2022-9 05.08.2022 08:40:28
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

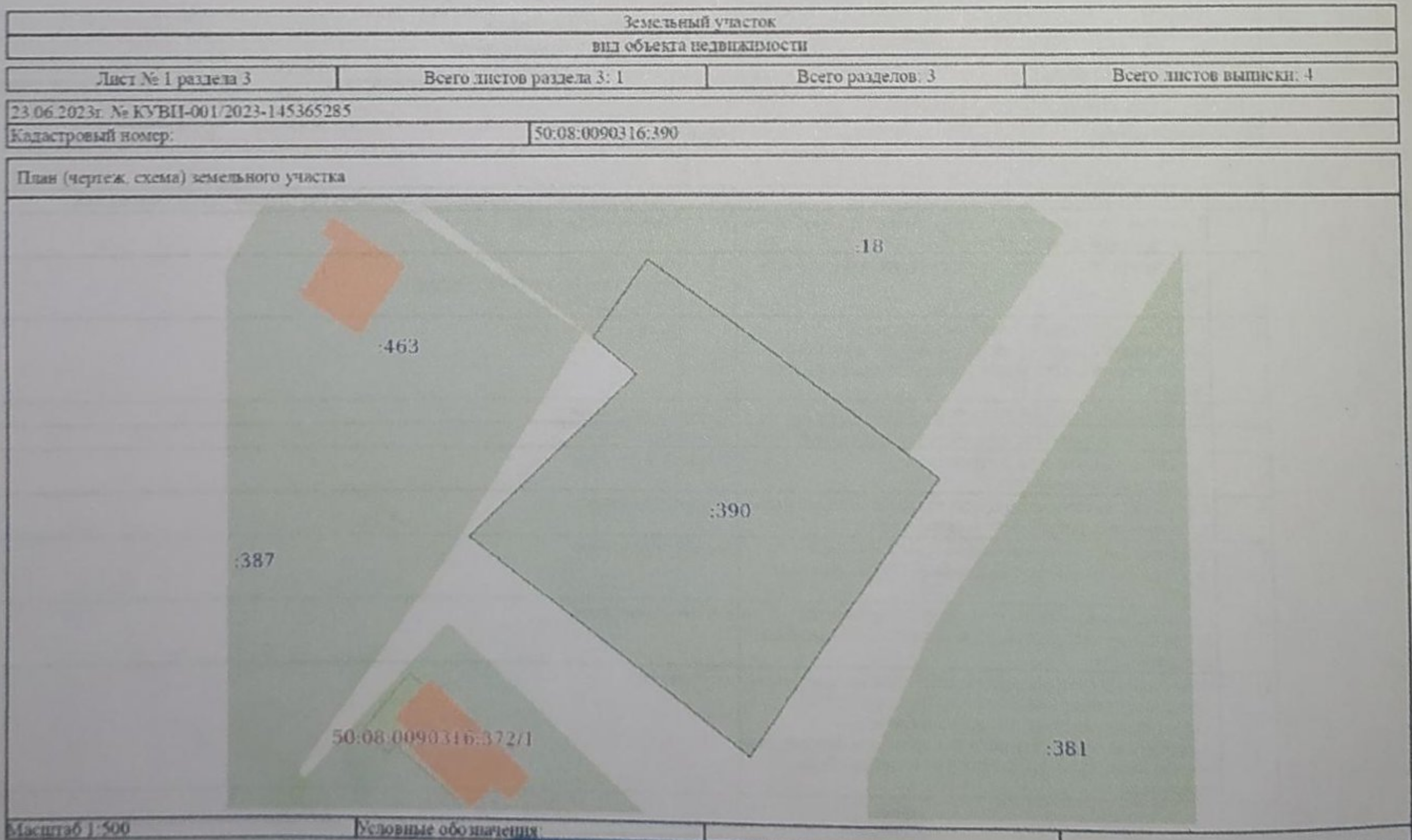
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8094879748345E1974A5C7AD8F473 Выдана ФЕДЕРАЛЬНЫМ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.01.2022 по 19.05.2025	
полное наименование должности		Инициалы, фамилия


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145365285			
Кадастровый номер:		50:08:0090316:390	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094879748348618701АМУСГАДБАГА7 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.01.2012 по 19.04.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка



полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094879748348618701АМУСГАДБАГА7 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.01.2012 по 19.04.2023	инициалы, фамилия

Садоводческое некоммерческое товарищество "Лесное"

ОГРН 1035003050730

Адрес: 143560, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИСТРА ГОРОД, ДУПЛЁВО ДЕРЕВНЯ

СНТ "ЛЕСНОЕ"

ИНН: 5017023608

КПП: 501701001

ОГРН/ОГРНИП: 1035003050730

Расчётный счёт: 40703810138000000499

Банк: ПАО Сбербанк

БИК банка: 044525225

Корр. счёт банка: 30101810400000000225

Председатель правления Елагина Анна Борисовна

Тел.: +7(910)483-07-67