



ООО "Европейский Центр Оценки"

ОГРН 1127747107553, ИНН/КПП 7709915321/772501001,
Адрес: 115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, эт. 6/3К, комн. 3Л
Тел. (495) 795-16-50, e-mail: euro.otsenka@gmail.com

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «Европейский Центр Оценки»
И. В. Попов



ОТЧЕТ № 5359-1221

Об оценке рыночной стоимости земельного участка, с кадастровым номером 40:13:020106:2081, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 1403 кв.м., расположенного по адресу: Калужская область, р-н Малоярославецкий, д. Дубровка.

Заказчик: Шаповалов Владислав Юрьевич (Финансовый управляющий)
Исполнитель: ООО «Европейский Центр Оценки»
Дата оценки: 21.12.2021 года
Дата составления отчета: 25.12.2021 года

Москва 2021

Г-ну Шаповалову В. Ю.
(Финансовому управляющему).

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №5359-1221 от 21.12.2021 года оценщик ООО «Европейский Центр Оценки» произвел определение рыночной стоимости земельного участка, с кадастровым номером 40:13:020106:2081, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 1403 кв.м., расположенного по адресу: Калужская область, р-н Малоярославецкий, д. Дубровка.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки была проведена по состоянию на 21.12.2021 года.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611.

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

453 169 (Четыреста пятьдесят три тысячи сто шестьдесят девять) руб.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор



Попов И. В.

СОДЕРЖАНИЕ

1 . ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1 . Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	4
1.2 . Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.3 . Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4 . Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	4
2 . ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	6
2.1 . Задание на оценку	6
3 . СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1 . Сведения о Заказчике.....	7
3.2 . Сведения об Оценщике.....	7
4 . ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
4.1 . Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	9
4.2 . Термины и определения	9
5 . ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
5.1 . Описание местоположения объекта оценки.....	11
5.1.1 . Описание Местоположения объекта оценки	12
5.2 . Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
5.3 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения... ..	16
5.3.1 . Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком)	16
5.3.2 . Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»)	16
5.3.3 . Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика)	17
5.3.4 . Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет)	17
6 . АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	18
6.1 . Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	18
6.2 . ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	24
6.2.1 . Аналитический обзор рынка земельных участков Калужской области 2021	24
6.3 . Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен Оцениваемый объект	26
6.4 . Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости... ..	27
6.5 . Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, НАПРИМЕР, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	30
7 . ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	31
7.1 . ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	31
7.2 . ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ	31
7.3 . Этапы процесса оценки	31
7.4 . Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	32
7.5 . Анализ применимости подходов.....	33
7.5.1 . Затратный подход	33
7.5.2 . Сравнительный подход	33
7.5.3 . Доходный подход.....	34
7.6 . СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	34
8 . ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	36
8.1 . Методология сравнительного подхода	36
8.2 . Подбор и описание объектов-аналогов	39
8.3 . Расчет стоимости земельного участка.....	39
9 . ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	45
10 . ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	47
ПРИЛОЖЕНИЯ	48

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является договор об оказании услуг по оценке №5359-1221 от 21.12.2021 года, заключенный между заказчиком – Шаповалов Владислав Юрьевич (Финансовый управляющий) и исполнителем - ООО «Европейский Центр Оценки».

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1¹.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 40:13:020106:2081, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 1403 кв.м., расположенного по адресу: Калужская область, р-н Малоярославецкий, д. Дубровка
Площадь, кв. м.	1403
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровый (или условный) номер	40:13:020106:2081
Местоположение	Калужская область, р-н Малоярославецкий, д. Дубровка
Балансовая стоимость	Н/д
Имущественные права на объект оценки	
Имущественные права	Право собственности
Оцениваемые права	Право собственности
Субъект права	Рахимова Ольга Борисовна
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано(ы)

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1-2.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	
Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчета)	
Сравнительный подход	
453 169 (Четыреста пятьдесят три тысячи сто шестьдесят девять) руб.	
Доходный подход	
Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчета)	
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки:	
453 169 (Четыреста пятьдесят три тысячи сто шестьдесят девять) руб.	

1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления

¹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных заказчиком (см. приложение №1), так же <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>, <https://pkk.rosreestr.ru/>, со слов заказчика

отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

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

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

2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 40:13:020106:2081, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 1403 кв.м., расположенного по адресу: Калужская область, р-н Малоярославецкий, д. Дубровка
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	Земельный участок с кадастровым номером 40:13:020106:2081, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 1403 кв.м., расположенного по адресу: Калужская область, р-н Малоярославецкий, д. Дубровка
Характеристики объекта оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, находятся в приложении №1 к настоящему отчету.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. существующие ограничения (обременения) права: без обременений и ограничений.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для предоставления данных в суд. Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.
Вид стоимости	Рыночная стоимость. В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичного объекта оценки; - цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Применяемые стандарты оценки	ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, стандарты Ассоциации СРОО «СВОД», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке выполнивший работы по настоящей оценке
Дата оценки	21.12.2021 года
Дата составления отчета	25.12.2021 года
Срок проведения оценки	21.12.2021 года – 25.12.2021 года
Дата осмотра	24.12.2021 года
Степень детализации осмотра	Полная
Период проведения осмотра	24.12.2021 года
Форма отчета	Письменная
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных заказчиком. Иные допущения приведены в главе 4 настоящего отчета.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3-1

Заказчик	
Данные заказчика	Шаповалов Владислав Юрьевич (Финансовый управляющий), Паспорт: 4510 600294, Выдан: Отделением УФМС России по гор. Москве по району Нагорный, Дата выдачи: 22.03.2011 г., к/п 770-038

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-2

Оценщик	
Ф.И.О.	Богомазова Полина Сергеевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Свободный оценочный департамент» (реестровый номер 726 включена 21.10.2015 г.) Адрес местонахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», № 772400404942, регистрационный номер 050414, выдан 05.06.2015 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность специалиста (Богомазовой Полины Сергеевны) застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ», полис обязательного страхования ответственности специалиста № 433-045566/21 от 19.05.2021 г., сроком действия с 01.06.2021 года по 31.05.2022 года, страховая сумма – 3 000 000 (Три миллиона) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 года
Номер контактного телефона	+7 (495) 795 16 50
Почтовый адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, эт.6/3К, комн.3Л
Местонахождение Оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19 (БЦ «OmegaPlaza»)
Адрес электронной почты Оценщика	euro.otsenka@gmail.com
Степень участия в оценке	- сбор и анализ информации об объекте оценки; - сбор и анализ информации о рынке объекта оценки; - расчет рыночной стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Европейский Центр Оценки»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1127747107553
Дата присвоения ОГРН	01.11.2012 г.
Адрес местонахождения	115280, город Москва, улица Ленинская Слобода, дом 19, эт 6/3к, комн 3л
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Договор страхования гражданской ответственности юридического лица № 022-073-007585/21 от 15.10.2021 г. Страховая сумма 10 000 000 руб. Настоящий полис действует с 22 ноября 2021 г. по 21 ноября 2022 г. Страховщик: ООО «Абсолют страхование»
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Сведения о независимости юридического лица: настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Европейский Центр Оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Европейский Центр Оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Сведения о независимости оценщика: настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

Требования о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», соблюдены.

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения, на которых должна основываться оценка, не указанные в задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях:

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.
2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных заказчиком.
3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.
4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.
10. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.
11. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
12. Описанные выше допущения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.
13. Настоящие допущения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.
14. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.
15. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
16. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.
17. Документы, предоставленные заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных заказчиком, оценщик не несет, в связи с этим копии

документов, используемые оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

18. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

19. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

4.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

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

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

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

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

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

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

4.2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

Согласно ст. 130 к **недвижимым вещам (не имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект расположен по адресу: Калужская область, р-н Малоярославецкий, д. Дубровка. На рисунке ниже представлена карта месторасположения объекта оценки:

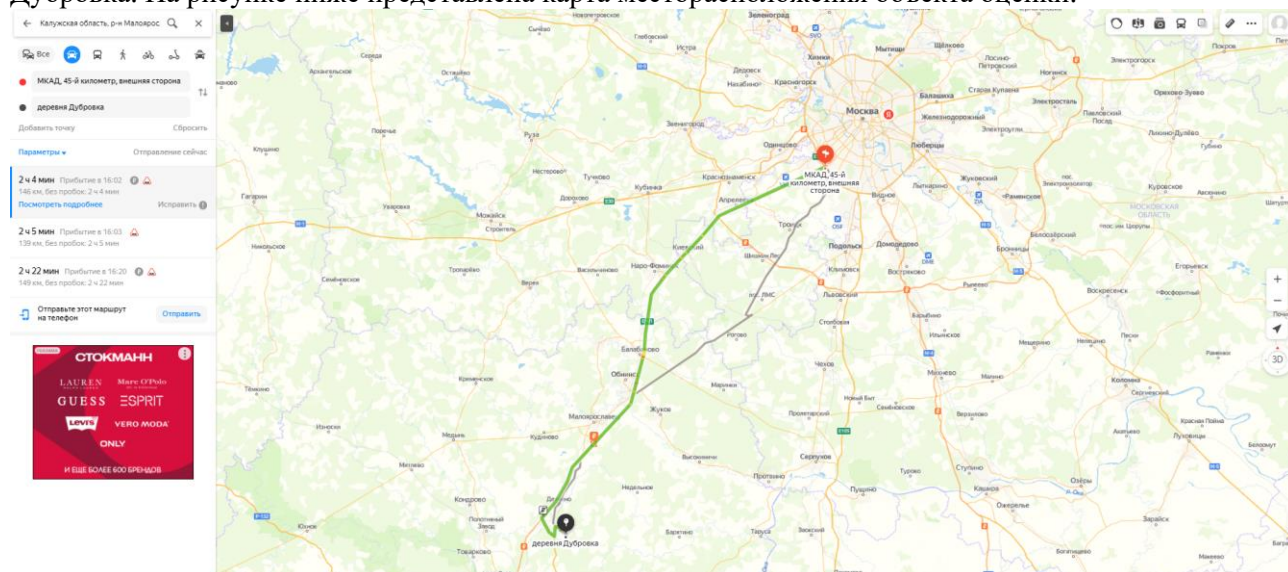


Рисунок 5-1 Местоположение объекта на карте²

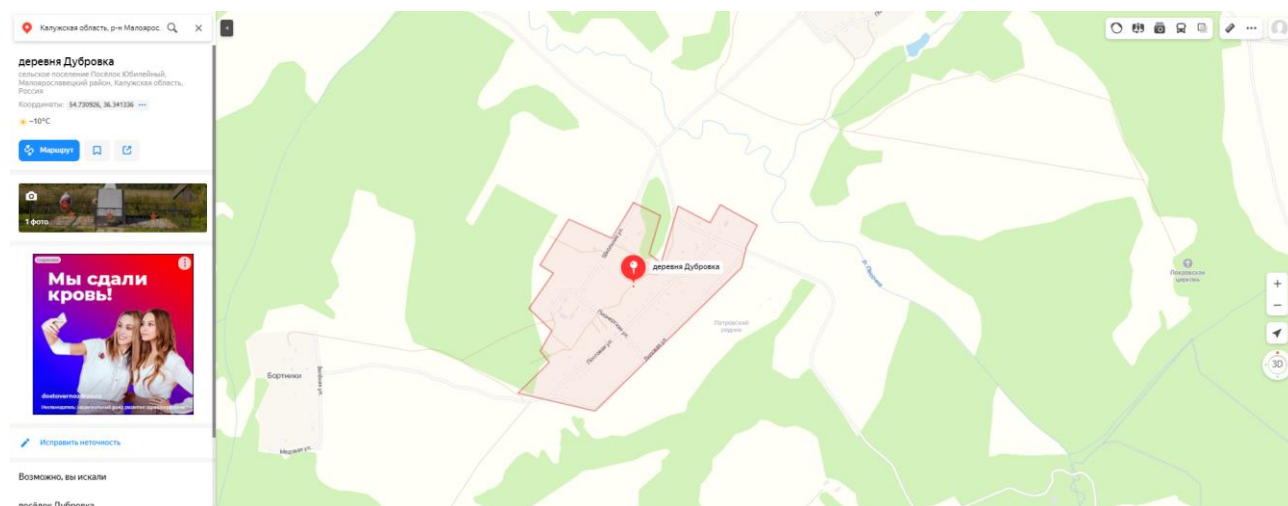


Рисунок 5-2 Местоположение объекта на карте²

² <http://maps.yandex.ru>, <https://pkk.rosreestr.ru>

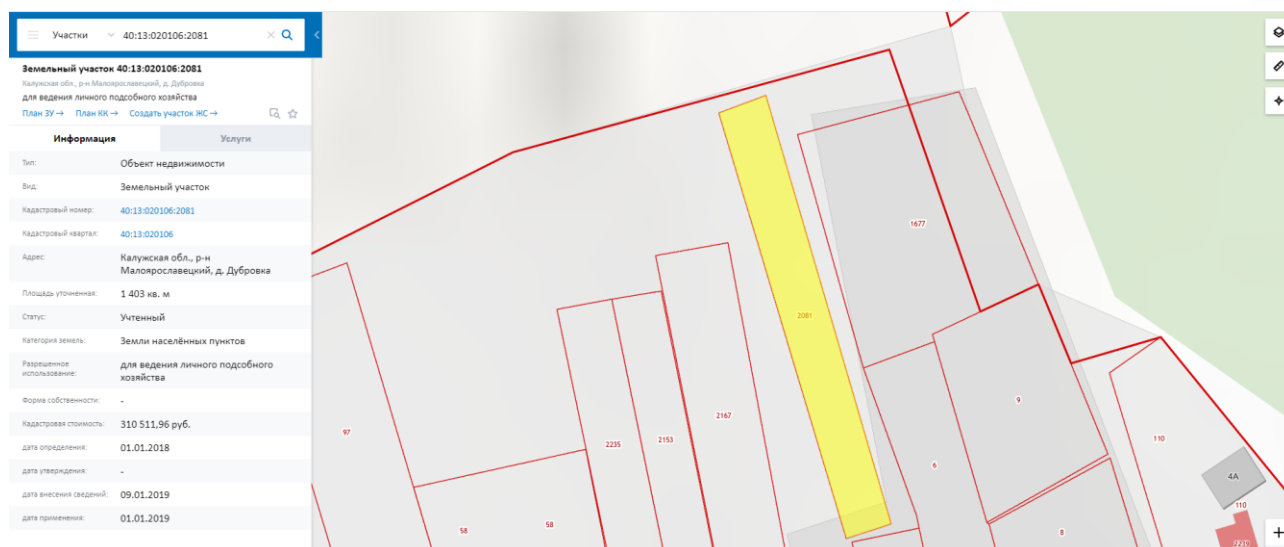


Рисунок 5-3 Местоположение объекта на карте²

5.1.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Калужская область³ - Расположена в центре Европейской части России. В XIV веке часть Калужских земель находилась под управлением Великого княжества Московского. С 1796 по 1929 год Калужская губерния являлась самостоятельной административно-территориальной единицей в составе Российской Империи и РСФСР. Область образована в 1944 году. Граничит с Троицким административным округом города Москвы, с Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями. Площадь — 29 777 км². Население — 1 000 980[7] чел. (2021), плотность населения — 33,62 чел./км² (2021), удельный вес городского населения: 75,98[9] % (2020). Областной центр — город Калуга, расположен в 143 км от МКАД. Калужская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Территория региона находится между Среднерусской (со средними высотами в пределах региона выше 200 м и максимальной отметкой 275 м на юго-востоке области), Смоленско-Московской возвышенностями и Днепровско-Деснинской провинцией. Большую часть области занимают равнины, поля и леса с разнообразным растительным и животным миром. Центр области расположен на Брятинско-Сухиничской возвышенности. В западной части области в пределах ледниковой равнины выделяется Спас-Деменская гряда. Южнее неё расположена возвышенная зандровая равнина, входящая в состав Брянско-Жиздринского полесья, средние высоты которого составляют до 200 м. На северо-западе области — моренная равнина с озо-камовыми образованиями. С севера на юг Калужская область протянулась более чем на 220 км от 53°30' до 55°30' северной широты, с запада на восток — на 220 км. Площадь территории составляет 29,777 тыс. км². Через территорию области проходят важнейшие международные автомобильные и железнодорожные магистрали: Москва — Калуга — Брянск — Киев — Львов — Варшава. Калужская область граничит с Брянской, Смоленской, Московской, Тульской, Орловской областями, городом Москва (с 1 июля 2012 года). В области 311 муниципальных образований, в том числе 24 района, 2 городских округа, 26 городских и 259 сельских поселений. Самый большой по площади — Ульяновский район, самый маленький — Тарусский. Города Калужской области: Калуга, Балабаново, Белоусово, Боровск, Ермолино, Жиздра, Жуков, Киров, Козельск, Кондрово, Кремёнки, Людиново, Малоярославец, Медынь, Мещовск, Мосальск, Обнинск, Сосенский, Спас-Деменск, Сухиничи, Таруса, Юхнов. Численность населения области по данным Росстата составляет 1 000 980 чел. (2021). Плотность населения — 33,62 чел./км² (2021). Городское население — 75,98% (2018). Уровень безработицы в Калужской области до начала пандемии COVID-19 считался не очень высоким — в 2019 году по уровню безработицы область была на девятом месте в ЦФО. Однако уже к маю 2020 года уровень безработицы заметно вырос, безработных стало в 1,5 раза больше по сравнению в тем же периодом 2019. В конце 2020 года ситуация выправилась и область вошла в топ-10 регионов с самой низкой

³ https://ru.wikipedia.org/wiki/Калужская_область

безработицей в стране (8-ое место). Все крупнейшие работодатели, вошедшие в конце 2020 года в составленный Государственной службой занятости список (по числу вакансий), представляют медицинские учреждения. Это Калужская областная клиническая больница, Центральная межрайонная больница № 1, Центральная межрайонная больница № 5, Клиническая больница № 8. Список 10 крупнейших промышленных предприятий по числу занятых (2019):

ООО «Фольксваген груп рус»
ООО «Калужский турбинный завод»
ПАО «Кадви»
АО «Тайфун»
АО «ОНПП „Технология“ им. А. Г. Ромашина»
АО «Калугапутьмаш»
ООО «ПСМА Рус»
АО ЛТЗ
АО «Калужский завод „Ремпутьмаш“»
АО «Итера»
Административно-территориальное устройство
24 района

2 города областного значения
Муниципальное устройство. Количество муниципальных образований (на 1 января 2018 года) — 312, в том числе:

городских округов — 2
муниципальных районов — 24
городских поселений — 28
сельских поселений — 259

Калужская область — субъект Российской Федерации. Экономико-географическое положение области определяется также и географической близостью индустриальных центров Центральной России, таких как Москва, Тула и Брянск. В Калужской области созданы все условия для развития не только крупных, но малых и средних производств. Инвесторы, разместившие свои производства на территории региона, признают, что инвестиционная политика Калужской области отвечает лучшим мировым стандартам. Законодательная и нормативная базы региона гарантируют безопасность капиталовложений. С 2006 по 2018 годы открыто 112 новых предприятий, создано более 30 тыс. рабочих мест. В том числе 9 новых крупных производств начали работать в 2018 году. Более 200 международных проектов реализуются на территории региона. Калужская область в ежемесячном рейтинге социально-политической устойчивости регионов от Фонда «Петербургская политика» за ноябрь 2018 года получила 8,4 балла (группа с максимальной социально-политической устойчивостью). Свои производства в регионе открыли крупнейшие международные корпорации: Volkswagen, Volvo, Peugeot, Citroen, Mitsubishi, Samsung, Berlin-Chemie и другие. Активно развиваются предприятия, представляющие традиционные сектора экономики, — это производители турбогенераторов и газотурбинных двигателей, железнодорожной техники, строительных материалов, электроники, оптики и многого другого. Создаются новые высокотехнологичные производства, занимающиеся исследованиями и разработками в различных сферах: от ядерных технологий, авиации и космонавтики до нано-механики и очистки воды. С 2006 по 2017 гг. в Калужской области открыто 99 новых предприятий, создано более 27 тысяч рабочих мест. В том числе в 2017 году открыто 5 крупных промышленных производств. Более 180 проектов со всего мира реализуются на калужской земле.

Малоярославецкий район ⁴ — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Калужской области России. Административный центр — город Малоярославец. Площадь — 1 547 км² (2-е место среди районов). Район граничит с Боровским, Жуковским, Ферзиковским, Дзержинским, Медынским и Тарусским районами Калужской области. Основные реки — Лужа, Суходрев. Малоярославецкий район как административно-территориальная единица включает 18 административно-территориальных единиц: 1 город, 2 посёлка, 7 сёл, 8 деревень, как муниципальное образование со статусом муниципального

⁴ https://ru.wikipedia.org/wiki/Малоярославецкий_район

района — 18 муниципальных образований, в том числе 1 городское и 17 сельских поселений. Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по обрабатывающие производства (2008): 7,3 млрд руб. В селе Недельное в 2005 году создана компания «Розовый Сад» для выращивания элитных сортов цветов. В селе Поречье находится и действует ткацкая фабрика. В совхозе Недельное восстановлен животноводческий комплекс. Через район проходят железнодорожная магистраль Москва — Брянск — Киев, а также автодороги Москва — Брянск — Киев и Москва — Рославль.

Численность населения						
1931 ^[6]	1939 ^[7]	1959 ^[8]	1970 ^[9]	1979 ^[10]	1989 ^[11]	2002 ^[12]
31 443	↗36 333	↗50 530	↗53 301	↘51 577	↘51 377	↗55 910
2009 ^[13]	2010 ^[14]	2011 ^[15]	2012 ^[16]	2013 ^[17]	2014 ^[18]	2015 ^[19]
↘53 285	↗54 269	↘54 120	↘53 409	↘52 672	↘51 665	↘50 808
2016 ^[20]	2017 ^[21]	2018 ^[22]	2019 ^[23]	2020 ^[24]	2021 ^[2]	
↘50 220	↘49 909	↘49 479	↗49 598	↗50 172	↘50 149	

Рисунок 5-4

№ ↕	Муниципальное образование ↕	Административный центр ↕	Количество населённых пунктов ↕	Население ↕	Площадь, км ² ↕
Городское поселение:					
1	Город Малоярославец	город Малоярославец	1	↗27 922 ^[2]	18,08 ^[1]
Сельские поселения:					
2	Деревня Берёзовка	деревня Березовка	14	↘603 ^[2]	86,69 ^[1]
3	Деревня Воробьёво	деревня Воробьёво	9	↗1532 ^[2]	46,76 ^[1]
4	Деревня Ерденево	деревня Ерденево	8	↗726 ^[2]	59,23 ^[1]
5	Деревня Захарово	деревня Захарово	15	↘318 ^[2]	110,72 ^[1]
6	Деревня Михеево	деревня Михеево	3	↘648 ^[2]	44,78 ^[1]
7	Деревня Прудки	деревня Прудки	17	↘347 ^[2]	136,21 ^[1]
8	Деревня Рябцево	деревня Рябцево	10	↗326 ^[2]	81,01 ^[1]
9	Деревня Шумятино	деревня Шумятино	17	↘1088 ^[2]	78,84 ^[1]
10	Посёлок Детчино	село Детчино	16	↗5358 ^[2]	80,71 ^[1]
11	Посёлок Юбилейный	посёлок Юбилейный	18	↘1157 ^[2]	118,68 ^[1]
12	Село Головтеево	село Головтеево	15	↘1556 ^[2]	64,81 ^[1]
13	Село Ильинское	село Ильинское	15	↗1115 ^[2]	122,83 ^[1]
14	Село Коллонтай	село Коллонтай	9	↘621 ^[2]	48,37 ^[1]

15	Село Кудиново	село Кудиново	11	↘3104 ^[2]	126,87 ^[1]
16	Село Маклино	село Маклино	11	↘1330 ^[2]	74,56 ^[1]
17	Село Недельное	село Недельное	21	↘873 ^[2]	194,26 ^[1]
18	Село Спас-Загорье	село Спас-Загорье	7	↘1525 ^[2]	53,76 ^[1]

Рисунок 5-5

Дубровка⁵ — деревня в Малоярославецком муниципальном районе Калужской области в составе сельского поселения «Деревня Шумятино». На 2021 год в Дубровке числится 3 улицы: Дубравная, Заречная, Сосновая, высота центра селения над уровнем моря — 156 м. На 2013 год общая площадь населённого пункта составляла 0,343 км². По данным Всероссийской переписи населения 2010 года в гендерной структуре населения мужчины составляли 60 % женщины — соответственно 40 %.

Численность населения	
2002 ^[4]	2010 ^[1]
38	↘15



Рисунок 5-6

Описание локального местоположения объекта оценки⁶. Объект оценки расположен по адресу: Калужская область, р-н Малоярославецкий, д. Дубровка. Объект расположен на расстоянии от МКАД – 139,0 км. Ближайшая транспортная магистраль – Киевское шоссе (порядка 15 км.). Ближайшее окружение составляет индивидуальная жилая застройка, зеленые насаждения, водоем. Участок не огорожен. Подъезд круглогодичный асфальтированный и грунтовый.

Выводы: положительные характеристики местоположения объекта оценки: близость к зеленым насаждениям, водоему.

Отрицательные характеристики местоположения объекта оценки: не выявлено.

⁵ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Дубровка_\(сельское_поселение_деревня_Шумятино\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Дубровка_(сельское_поселение_деревня_Шумятино))

⁶ <http://maps.yandex.ru/>

5.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 5-1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ⁷	
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 40:13:020106:2081, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 1403 кв.м., расположенного по адресу: Калужская область, р-н Малоярославский, д. Дубровка
Площадь, кв. м.	1403
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровый (или условный) номер	40:13:020106:2081
Местоположение	Калужская область, р-н Малоярославский, д. Дубровка
Инженерные коммуникации	По границе
Подъездные пути	Асфальт, грунт
Лесной массив, водоем	По границе населенного пункта
Рельеф	Ровный
Расстояние от МКАД	139
Текущее использование	По назначению
Имущественные права на объект оценки	
Имущественные права	Право собственности
Оцениваемые права	Право собственности
Субъект права	Рахимова Ольга Борисовна
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано(ы)

5.3 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

5.3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ИСТОЧНИК: ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ЗАКАЗЧИКОМ)

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

5.1.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-159278491 от 06.12.2021 г.
5.2.	Решение Арбитражный суд Московской области по делу № А41-47981/2020 от 27 октября 2020 года

5.3.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»)

5.2.	Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года
5.3.	Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года
5.4.	Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями).
5.5.	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.
5.6.	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
5.7.	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
5.8.	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

⁷ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных заказчиком (см. приложение №1), так же на основании <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>, <https://pkk.rosreestr.ru/>, со слов заказчика, визуального осмотра

5.3.3. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА)

5.9.	Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
5.10.	Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
5.11.	Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
5.12.	«Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», Научный руководитель: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г.

5.3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ)

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. www.cian.ru;
3. <https://statrelt.ru/>;
4. <http://economy.gov.ru/minrec/main>;
5. <http://www.rosrealt.ru>;
6. <http://www.realty.dmir.ru>;
7. www.ilm.ru/ru/market-index;
8. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>;
9. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего отчета.

Оценка производится из допущения, что вся представленная заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в приложении №1 отчета об оценке.

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

6.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

⁸ Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Положение России в мире. Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Российская Федерация унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. В результате, сегодня Россия играет ведущую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал. Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги. В настоящее время мировая экономика восстанавливается, **прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%.** Растёт спрос на энергию, **нефть**, газ, **сталь**, **алюминий**, медь и другое сырье, растут **биржевые индексы и курсы акций** котирующихся на мировом рынке компаний. Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

⁸ <https://stattrielt.ru/arkhiv-analizov>

Основные экономические показатели России

(данные периодически уточняются)

зеленый – положительная динамика, **красный** - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

№		2020 г.		Янв-сент 2021г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	+4,6
2.	Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+7,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5	+4,1

		2020г.	Янв-окт 2021г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-1,7	+5,0
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,5	-2,9
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+0,1	+5,3
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	н/д
8.	- жилых помещений	+32,5	+30,3
9.	- нежилых помещений	-5,5	+18,1 (руб-сент)
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	-38,6	+37,7
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9	+5,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2	+4,3
13.	трубопроводного	-8,0	+7,4
14.	автомобильного	-1,4	+5,0
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1	+7,9
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	-17,3	+18,4
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	-20,7	+25,5
18.	Внешнеторговый оборот (январь-сент 2021, млрд.долл.США), (сальдо положительное)	-15,3	+37,4
19.	в том числе: экспорт товаров	-21,0	+43,6
20.	импорт товаров	-5,8	+28,6
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-сентябрь 2021, руб.:		
22.	- номинальная	+6,0	+9,3
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+3,0
24.	Ключевая ставка с 25.10.2021г., %	+4,25	+7,5
25.	Инфляция (годовая) на конец октября 2021 года (г/г)	+5,7	+8,4

(в текущих ценах)

		2020/2019, %	2021/2020, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-сентябрь 2021 г.	-29,6	+2,8р
27.	Кредиторская задолженность на 01.10	+2,4	+21,0
28.	просроченная		5,8 % от кредитных задолж.
29.	Депозиты и прочие привлеченные банками средства юридических лиц, на 01.11	+0,3	+21,5
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.11	+9,2	+2,6
31.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.11	+4,5	+11,8
32.	Кредиты физическим лицам на 01.11	+12,7	+23,5
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+25,5
34.	- <u>средневзвешенная ставка</u> на 01.11	8,7%	7,70% - повышается
35.	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	1%	(0,6%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-сентябрь		
37.	- доходы	+1,8	+27,7
38.	- расходы	+13,2	+10,2
39.	- профицит, млрд. руб.	-1860,4	+2605,3
39.	Международные резервы, на 03.12.21г. 622,8 млрд. долл. США	+15,4	+6,0
40.	Фонд национального благосостояния, на 01.12.21г. 185,2 млрд.долл.США	13,5	+4,4
41.	Государственный внешний долг, на 01.11.21г. 59,3 млрд.долл.США		+14,0

Рисунок 6-1

Выводы и перспективы российской экономики. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП в сопоставимых ценах составлял +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., средний ежегодный прирост составлял +4,6%. В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП +4,6%) в целом скомпенсировала падение пандемийного 2020 года (-3,0%), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (+1,5%). По итогам за два 2020-2021 года многие ключевые показатели прямо и косвенно показывают ухудшение экономического положения по сравнению с 2019 годом:

- в сельскохозяйственном производстве снижение составило -1,4%;
- грузооборот транспорта - рост минимальный (+0,5%);
- пассажирские перевозки – падение на -15,4%;
- розничная торговля - +3,5%, но платные услуги - -2,1%, общепит - -0,5%;
- инфляция официальная - +14,5%, реальная, по данным bankiros.ru/ , - +21-25% и, учитывая высокую импортозависимость России, может увеличиться ещё больше (по мнению экономиста Хазина М.Л. <https://radiosputnik.ria.ru/>, инфляция в США - +25%);

- финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года в целом ухудшилось: с одной стороны видим рост депозитов +22% (что на фоне незначительного роста ВВП (+1,5%) и некоторого роста инвестиций (+6%) означает отказ большей части организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) (+24%) и рост объема кредитов, выданных организациям (+17%), существенно превышающие общий рост ВВП за это период (+1,5%), - в целом означают снижение финансовой устойчивости значительного их числа, нарастание закредитованности и зависимости от банков, проблемы с выплатой зарплат и нарастание структурных перекосов в экономике (предприятия одних отраслей пока ещё держатся на плаву, других - погибают);

- рост кредитов населения (+39,2%), превышающий рост зарплат (+15,8%), при высокой реальной инфляции (+14-25%) и ухудшении финансового положения работодателей ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности, что чревато социальными конфликтами;

- рост ввода в эксплуатацию жилья (+72,6%) объясним бегством населения от инфляции и девальвации рубля и вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также ростом объемов ипотечного кредитования (+46,5%), обусловленного поддержкой государством ипотечного кредитования в период пандемии 2020 года.

Такое положение в российской экономике, сложившееся в результате пандемии и импортозависимости не позволяет надеяться на ощутимый рост доходов населения и бизнеса в ближайшей перспективе и ждёт от государства изменения экономического курса, купирования внешних факторов и рисков, изменения структуры экономики и финансово-кредитной политики, реальной поддержки и создания условий развития бизнеса (прежде всего, производственного - среднего и малого) и населения. Учитывая политическую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные накопленные золотовалютные резервы, ресурсные возможности страны и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей в 2021 году, политическую и социально-экономическую обстановку в стране относительно большинства других стран можно считать устойчивой, но ожидающей серьезных мер регулирования со стороны государства. Россия – одна из самых влиятельных, политически и экономически стабильных стран с богатейшими ресурсами, что гарантирует поступательное экономическое развитие. Ситуация и перспективы рынка недвижимости. Отрицательные показатели экономики и денежная эмиссия 2020 года предвещали инфляцию и девальвацию, а стимулирование государством ипотечного кредитования по относительно низким ставкам поддерживали спрос на рынке недвижимости. Эти меры позволили спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. В 2021 году локомотивом рынка стал сектор жилой недвижимости, наблюдался рост спроса и объемов продаж как квартир, так и индивидуальных домов, за ними - земельных участков под жильё. По данным Росреестра за девять месяцев 2021 года:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 2,8 млн. (+24% к 9 мес. 2020г.)

- договоров участия в долевом строительстве - 632 тыс. (+29%),

—на вторичном рынке жилья - 3 млн. сделок (+22%).

Тенденции на рынке недвижимости

1.Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность, стабильность и защиту собственности, комплексное развитие территорий, госрегулирование и умеренные налоги на бизнес привлекут новые инвестиции, приведут к росту экономики, росту доходов и росту активности на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2.Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми ресурсами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. Повышаются требования к качеству строительства, нормам площади и функциональным свойствам зданий. Растет спрос на новые и реконструированные здания и помещения. По мере становления экономики нового технологического уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4.Раздача денег и кредитов населению и бизнесу во всех странах в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало развитие мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года обусловили взрывной рост цен на рынке недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически необоснованным и должен привести либо к снижению (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту всех других рынков с ростом цен на них. Неизбежно сопутствующие этому дисбалансы между отраслями потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Этому способствуют и внешнеполитические, и внешнеэкономические факторы нестабильности (т.н. «зеленая повестка», привязка рубля к мировым валютам, санкции США, украинская истерия, влияние мировых цен на госбюджет и ценообразование при большой импортозависимости и т.д.). Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Нужны избирательные и существенные меры помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых вытянет впоследствии остальную экономику, но при сегодняшнем либерально-рыночном экономическом курсе это маловероятно. В ином случае экономику ждёт стагнация или высокая инфляция. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность. Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты. Источники:

1.Социально-экономическое положение России

2.<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2021.pdf>,

3.<http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,

4.https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,

5.<https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 16.12.2021 года.

Социально-экономическое развитие Калужской области в 2021 году⁹.

1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Октябрь 2021г.	Октябрь 2021г. в % к		Январь-октябрь 2021г.	Январь-октябрь 2021г. в % к январю-октябрю 2020г.	Справочно январь-октябрь 2020г. в % к январю-октябрю 2019г.
		октябрю 2020г.	сентябрю 2021г.			
Индекс промышленного производства	x	96,6	98,5	x	110,0	97,8 ¹⁾
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	3183,7	98,2	26,0	48471,6	100,2	107,0
Объем работ, услуг по виду деятельности «Строительство» млн руб.	7692,8	97,8	113,9	56693,7	93,0	114,3
Грузооборот автомобильного транспорта, млн т-км	46,5	95,6	105,3	414,3	107,2	124,2
Оборот розничной торговли, млн руб.	20515,6	99,7	100,7	195255,9	102,7	97,4
Объем платных услуг, млн руб.	4612,3	109,8	101,8	47519,3	116,5	86,7

¹⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020г. № 470).

	Октябрь 2021г. в % к			Январь-октябрь 2021г. в % к январю-октябрю 2020г.	Справочно октябрь 2020г. в % к декабрю 2019г.
	октябрю 2020г.	сентябрю 2021г.	декабрю 2020г.		
Индекс потребительских цен на товары и услуги	109,0	101,6	107,2	107,2	104,0
Индекс цен производителей промышленных товаров	114,1	100,1	112,7	109,5	101,5

II. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Производство товаров и услуг¹⁾

1.1. Оборот организаций

Оборот организаций по видам экономической деятельности характеризуется следующими данными:

	в действующих ценах	
	Январь-октябрь 2021г. млн рублей	В % к январю-октябрю 2020г.
Всего	1514929,7	119,3
в том числе:		
сельское хозяйство, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	29144,9	111,3
добыча полезных ископаемых	3226,2	104,6
обрабатывающие производства	903556,5	129,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	53039,5	112,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12363,7	139,4
строительство	43379,2	105,5
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	352806,0	113,2
транспортировка и хранение	28435,6	119,0
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	9038,9	171,4
деятельность в области информации и связи	13216,8	98,1
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	20769,8	44,1
деятельность профессиональная, научная и техническая	16896,4	80,5

¹⁾ При расчетах динамики показателей в качестве информации по соответствующему периоду предыдущего года используются данные, сформированные на основе отчетности респондентов, предоставленной в предыдущем году.

	III квартал 2021г. в % к		Январь-сентябрь 2021г. в % к январю-сентябрю 2020г.	Справочно январь-сентябрь 2020г. в % к январю-сентябрю 2019г.
	III кварталу 2020г.	II кварталу 2021г.		
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾	104,6	99,5	100,8	98,5

¹⁾ Предварительные данные.

	Сентябрь 2021г.	Сентябрь 2021г. в % к		Январь-сентябрь 2021г.	Январь-сентябрь 2021г. в % к январю-сентябрю 2020г.	Справочно январь-сентябрь 2020г. в % к январю-сентябрю 2019г.
		сентябрю 2020г.	августу 2021г.			
Средняя численность занятых в экономике, тыс. человек ¹⁾	518,3	x	x	x	x	x
Общая численность безработных, тыс. человек ¹⁾	20,5	x	x	x	x	x
Начисленная средняя заработная плата одного работника номинальная, руб.	46839,3	107,9	105,1	46480,5	109,6	104,3
реальная	x	99,7	104,2	x	102,4	101,1

¹⁾ Данные выборочного обследования рабочей силы (скользящая средняя за июль-сентябрь 2021г.).

	Январь-октябрь 2021г. млн рублей	В % к январю-октябрю 2020г.
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	4997,8	110,3
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	501,2	97,4
образование	3427,3	126,8
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	18958,7	128,8
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	469,0	в 2,8р.
предоставление прочих видов услуг	702,2	78,4

1.2. Промышленное производство

Индекс промышленного производства за январь-октябрь **т.г.** по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил **110%**. Динамика индекса промышленного производства представлена в таблице:

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2020г. ¹⁾		
Январь	97,2	69,3
Февраль	93,5	110,7
Март	97,2	112,5
I квартал	96,0	71,6
Апрель	72,1	72,4
Май	97,0	125,9
Июнь	96,7	111,9
II квартал	88,6	98,7
I полугодие	92,2	x
Июль	114,2	112,1
Август	93,6	87,9
Сентябрь	104,6	120,1
III квартал	103,9	126,3
Январь-сентябрь	96,4	x
Октябрь	107,0	117,2
Ноябрь	116,3	105,4

⁹ <https://kalugastat.gks.ru/folder/30902?print=1>

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Декабрь	115,6	90,0
IV квартал	112,8	126,6
Год	101,3	х
2021г.¹⁾		
Январь	96,5	57,8
Февраль	108,0	124,3
Март	114,9	120,9
I квартал	107,1	75,5
Апрель	155,2	93,4
Май	123,6	94,4
Июнь	117,6	111,1
II квартал	126,4	119,4
I полугодие	115,8	х
Июль	88,4	83,5
Август	116,0	116,8
Сентябрь	115,2	119,1
III квартал	106,5	106,5
Январь-сентябрь	112,2	х
Октябрь	96,6	98,5
Январь-октябрь	110,0	х

¹⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказа Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

Индексы промышленного производства по основным видам деятельности характеризуются следующими данными:

	Октябрь 2021г. в % к		Январь- октябрь 2021г. в % к январю- октябрю 2020г.
	октябрю 2020г.	сентябрю 2021г.	
Добыча полезных ископаемых – всего	105,1	91,1	107,5
добыча прочих полезных ископаемых	105,1	91,1	107,5
Обрабатывающие производства – всего	96,4	98,1	109,4
из них:			
производство пищевых продуктов	113,1	102,5	110,6
производство напитков	151,6	97,3	112,7

	Октябрь 2021г. в % к		Январь- октябрь 2021г. в % к январю- октябрю 2020г.
	октябрю 2020г.	сентябрю 2021г.	
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	88,2	131,4	116,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	88,2	131,4	116,8
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	119,9	103,1	133,3
из них:			
забор, очистка и распределение воды	99,2	101,0	99,5
сбор и обработка сточных вод	118,3	99,0	107,0
сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья	132,4	104,8	166,7
предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов	35,8	113,6	29,0

Динамика промышленного производства
(в % к соответствующему месяцу прошлого года)



	Октябрь 2021г. в % к		Январь- октябрь 2021г. в % к январю- октябрю 2020г.
	октябрю 2020г.	сентябрю 2021г.	
производство текстильных изделий	104,0	112,0	104,1
производство одежды	194,9	78,9	114,0
производство кожи и изделий из кожи	92,8	151,4	106,3
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	97,5	99,3	109,0
производство бумаги и бумажных изделий	104,2	110,8	108,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	27,9	128,3	88,6
производство кокса и нефтепродуктов	в 5,9р.	113,9	193,5
производство химических веществ и химических продуктов	119,5	109,2	118,4
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	179,6	94,7	133,7
производство резиновых и пластмассовых изделий	119,3	105,3	115,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	100,3	131,6	103,9
производство металлургическое	92,7	120,1	104,7
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	86,1	101,9	85,6
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	75,3	85,8	103,6
производство электрического оборудования	69,6	87,3	95,1
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	в 2,2р.	86,4	127,1
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	63,0	71,4	117,1
производство прочие транспортные средства и оборудования	63,8	42,0	79,3
производство мебели	97,8	78,8	91,6
производство прочих готовых изделий	100,7	97,3	116,0
ремонт и монтаж машин и оборудования	145,8	в 2,5р.	115,1

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по видам деятельности характеризуется следующими данными:

	Октябрь 2021г.		Январь-октябрь 2021г.	
	млн рублей	в % к октябрю 2020г.	млн рублей	в % к январю- октябрю 2020г.
Добыча полезных ископаемых – всего	409,8	97,7	2982,7	102,5
добыча прочих полезных ископаемых	409,8	97,7	2982,7	102,5
Обрабатывающие производства – всего	94638,5	110,2	867335,8	128,2
из них:				
производство пищевых продуктов	17249,5	128,4	144440,4	121,3
производство напитков	1258,2	126,0	10988,9	112,5
производство текстильных изделий	44,9	159,4	376,4	145,7
производство одежды	207,8	20,5	1512,2	27,6
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	722,2	140,4	6611,1	182,2
производство бумаги и бумажных изделий	2764,4	149,9	22628,6	147,4
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	116,8	27,0	1626,7	85,7
производство кокса и нефтепродуктов	5614,2	в 6,4р.	41135,6	в 2,4р.
производство химических веществ и химических продуктов	2188,5	105,3	19419,6	116,7
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	3894,3	120,0	32062,8	103,0

	Октябрь 2021г.		Январь-октябрь 2021г.			Октябрь 2021г.		Январь-октябрь 2021г.	
	млн рублей	в % к октябрю 2020г.	млн рублей	в % к январю-октябрю 2020г.		млн рублей	в % к октябрю 2020г.	млн рублей	в % к январю-октябрю 2020г.
производство резиновых и пластмассовых изделий	3210,2	113,2	29940,5	143,2	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1929,1	115,0	19956,4	111,9
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4194,9	112,1	39568,6	125,6					
производство металлургическое	5858,4	100,1	68495,2	160,5	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1929,1	115,0	19956,4	111,9
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	6541,1	153,0	46354,3	157,8	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1371,1	127,8	13134,5	148,7
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	11948,4	119,7	68539,8	111,0	в том числе:				
производство электрического оборудования	2163,7	77,1	18467,7	103,7	забор, очистка и распределение воды	192,5	101,8	1887,0	102,8
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	1206,1	в 2,5р.	10564,3	116,2	сбор и обработка сточных вод	143,1	121,4	1301,5	110,7
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	22399,1	77,9	276430,1	130,1	сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья	1033,4	135,9	9927,8	172,3
производство прочих транспортных средств и оборудования	1480,2	84,1	16363,4	75,1	предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов	2,1	36,7	18,2	30,0
производство мебели	249,1	181,9	1838,1	142,4					
производство прочих готовых изделий	563,7	175,3	3533,1	157,2					
ремонт и монтаж машин и оборудования	478,7	167,9	3529,5	129,2					

Рисунок 6-2

Вывод: политическая обстановка и социально-экономическое положение (макроэкономические показатели) в Российской Федерации и в регионе расположения объекта оценки (Калужской области) не влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион.

6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок – сегмент загородной жилой недвижимости, который будет проанализирован ниже.

6.2.1. АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ 2021¹⁰

Цена продажи участков в Калужской области

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже участков в Калужской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Продажа

Аренда

Регион

Калужская область

Тип недвижимости

Участки

Период

1 год

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли
 ☐ доллары
 ☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Калужская область. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку

¹⁰<https://kaluzhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Рассчитываем по параметрам: Калужская область. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Рисунок 6-3

6.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оценщиком проанализирован рынок земельных участков с категорией земель – земли населенных пунктов и видом разрешенного использования - для ЛПХ/ИЖС/ДНП и пр., в районе расположения объекта оценки. Обнаруженные предложения по продаже аналогичных земельных участков представлены ниже:

Таблица 6-1

№ п/п	Дата предложения	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. кв.м.	Источник
1	Актуально на дату оценки	Калужская область, Малоярославецкий район, Поселок Юбилейный с/пос, Пнево деревня	Земли населённых пунктов	Для индивидуально жилищного строительства	3 700	550 000	149	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/199955081/
2	Актуально на дату оценки	Калужская область, Малоярославецкий район, Поселок Юбилейный с/пос, Пнево деревня	Земли населённых пунктов	Для индивидуально жилищного строительства	2 000	750 000	375	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/234404185/
3	Актуально на дату оценки	Калужская область, Малоярославецкий район, Поселок Юбилейный с/пос, Пнево деревня	Земли населённых пунктов	Для индивидуально жилищного строительства	1 200	390 000	325	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/159393056/
4	Актуально на дату оценки	Калужская область, Малоярославецкий район, Поселок Юбилейный с/пос, Пнево деревня	Земли населённых пунктов	Для индивидуально жилищного строительства	2 200	350 000	159	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/258561782/
5	Актуально на дату оценки	Калужская область, Малоярославецкий район, Поселок Юбилейный с/пос, Земляничная поляна дп	Земли населённых пунктов	Дачное некоммерческое партнерство	2 660	2 500 000	940	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/255952243/
6	Актуально на дату оценки	Калужская область, Малоярославецкий район, Поселок Юбилейный с/пос, Павловка деревня	Земли населённых пунктов	Для индивидуально жилищного строительства	1 600	930 000	581	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/237022333/
7	Актуально на дату оценки	Калужская область, Малоярославецкий район, Поселок Юбилейный с/пос, Дурово деревня	Земли населённых пунктов	Садоводство	3 000	850 000	283	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/257087243/
8	Актуально на дату оценки	Калужская область, Малоярославецкий район, Поселок Юбилейный с/пос, Дубровка деревня	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	1 200	450 000	375	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/260774303/

Как видно из приведенной таблицы, диапазон стоимости 1 кв.м. земельных участков с категорией земель – земли населенных пунктов и видом разрешенного использования - для ЛПХ/ИЖС/ДНП и пр., в районе расположения объекта оценки составляет от 149 до 940 рублей за кв. м.

6.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ ценообразующих факторов для земельных участков. Исходя из обнаруженных предложений по продаже земельных участков, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков в районе расположения объекта оценки.

Передаваемые имущественные права. Поправочный коэффициент принимается согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. 2020 г.

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,28
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,10
	краткосрочная аренда	0,78	0,90	1,00

Рисунок 6-4

Назначение. Поправочный коэффициент принимается согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. 2020 г.

4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	2.1-2.3, 2.7
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

Рисунок 6-5

Время продажи/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Выбранные объекты аналоги актуальны на дату оценки, следовательно, анализ не проводился.

Местоположение. К основным ценообразующим факторам принято относить район, квартал расположения. Размещение объекта недвижимости описывается рядом характеристик: для объектов недвижимости селитебных территорий — это транспортная доступность, состояние окружающей среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Все объекты-аналоги расположены в районе расположения объекта оценки. Анализ по данному фактору не проводился.

Наличие строений на земельном участке (дом по снос). Корректировка получена с информационного сайта <https://statielt.ru/>¹¹

¹¹ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2637-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,76	0,98	0,88

Рисунок 6-6

Удаленность от МКАД. Поправочный коэффициент принимается согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. 2020 г.

Данные для корректировки цен земельных участков под ИЖС в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД									
Расстояние до МКАД, км	аналог								
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100	
объект оценки	<10	1,00	1,62	2,02	2,34	2,61	2,96	3,45	3,70
	10-20	0,62	1,00	1,25	1,45	1,62	1,83	2,13	2,29
	20-30	0,49	0,80	1,00	1,16	1,29	1,47	1,71	1,83
	30-40	0,43	0,69	0,86	1,00	1,12	1,27	1,47	1,58
	40-50	0,38	0,62	0,77	0,90	1,00	1,13	1,32	1,42
	50-70	0,34	0,55	0,68	0,79	0,88	1,00	1,16	1,25
	70-100	0,29	0,47	0,59	0,68	0,76	0,86	1,00	1,07
	>100	0,27	0,44	0,55	0,63	0,71	0,80	0,93	1,00

Рисунок 6-7¹²

Наличие вблизи земельного участка водоёма, лесного массива. Данная корректировка определяется на основании исследований рынка, приведенных в (Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2021 под ред. Яскевича Е.Е.).

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...10%	М.О.

Рисунок 6-8

Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков. Корректировка получена с информационного сайта <https://statirelt.ru/>¹³

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,07	1,22	1,14
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,06	1,05

Инженерные коммуникации. Поправочный коэффициент принимается согласно «Справочника оценщика недвижимости- 2020. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. 2020 г.

¹² Несмотря на тот факт, что объект оценки и объекты аналоги расположены не в Московской области (как это приведено в корректировке), а в Калужской области, корректировка имеет место быть для Калужской области, так как Московская область фактически граничит с Калужской/Расположена в непосредственной близости

¹³ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2636-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,06	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,05	1,36
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммунационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммунационные связи)	1,18	1,04	1,35

Рисунок 6-9

Площадь земельного участка. На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта. Поправочный коэффициент принимается согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. 2020 г.

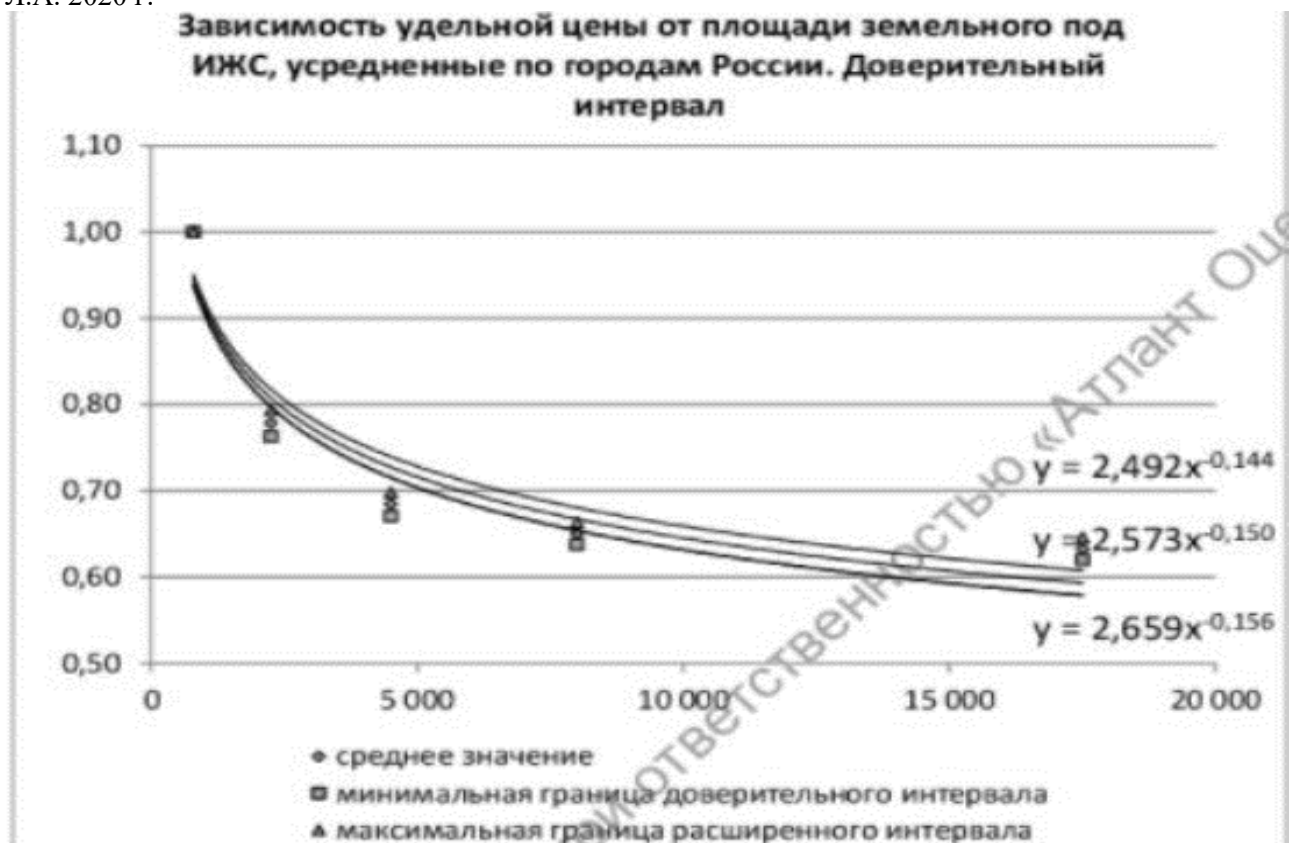


Рисунок 6-10

6.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР, ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ

По результатам анализа рынка земельных участков, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте:

- передаваемые имущественные права;
- площадь;
- наличие вблизи земельного участка водоёма, лесного массива;
- удаленность от МКАД;
- инженерные коммуникации;
- благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков;
- наличие построек (ветхое жилье, дом под снос).

Вывод: Диапазон стоимости 1 кв.м. земельных участков с категорией земель – земли населенных пунктов и видом разрешенного использования - для ЛПХ/ИЖС/ДНП и пр., в районе расположения объекта оценки составляет от 149 до 940 рублей за кв. м. Типичный срок рыночной экспозиции объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, составляет 6 месяцев¹⁴.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6

Рисунок 6-11

¹⁴ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2625-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2021-goda>

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

7.2. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3,7,9), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами Минэкономразвития России.

Согласно Федерального Стандарта Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

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

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

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

7.3. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности

оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества. НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки. Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

Допустимость с точки зрения законодательства. Проведенное исследование не выявило законодательных ограничений, которые нарушал бы существующий вариант использования объекта.

Физическая возможность. Учитывая специфику объекта оценки, единственный вариант физического использования является текущим и единственно возможным.

Финансовая оправданность. Объект оценки способен обеспечивать доход путем эксплуатации по прямому назначению (путем продажи).

Максимальная эффективность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имущества.

Вывод. Наиболее эффективное использования – использование объекта согласно его фактического использования – земельный участок населенных пунктов, под личное подсобное хозяйство (жилое назначение).

7.5. АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

7.5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Согласно п. 24 в ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». Затратный подход не учитывает многие факторы, связанные с влиянием на цену объекта рыночных условий. Затратный подход не будет использован для земельного участка в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 19 ФСО-1, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

7.5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки». Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж; - методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому. Для объекта оценки применяется сравнительный подход, так как при анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов, оценщиком было обнаружено достаточное количество объектов аналогов, необходимых для расчёта рыночной стоимости

объекта оценки. На основании вышесказанного для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход (метод сравнения продаж).

7.5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.» Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.
- метод капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости Объекта оценки через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации. Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с Объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта. Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой, в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем. Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение земельным участком в течение соответствующего периода. В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за коммерческую недвижимость. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. В рамках настоящего отчета доходный подход для оценки земельного участка не используется. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. В процессе анализа рынка земельных участков в районе расположения объекта оценки не было выявлено достаточного количества предложений по аренде земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, что не позволяет рассчитать рыночную стоимость земельного участка доходным подходом.

7.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии). После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость,

если в задании на оценку не указано иное. В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1. МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- Метод сравнения продаж;
- Метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж для объекта недвижимого имущества. При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K' _{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах. Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д. Выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение ≥ 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса должно быть не более трех. Выборка объектов – аналогов проверяется на наличие выбросов.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям. Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов. В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект;
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка. Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам. В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки). Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times Ппр = (V_{ед} \times Ппр) \times K_{ед}$$

где:

V - стоимость оцениваемого объекта;

V_{ед} - цена единицы сравнения;

K_{ед} - количество единиц сравнения;

(V_{ед} × K_{ед}) - цена аналога до учета поправки;

Ппр - величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные - лишь одной единицы сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + (Под \times K_{ед}) = (V_{ед} + Под) \times K_{ед}$$

где:

Под - величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + Пад$$

где:

Пад - величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

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

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

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

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

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

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Метод валового рентного мультипликатора. Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу. Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;

- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$C = \text{ПВДо} \times \text{ВРМа} = \text{ПВДо} \times (C_{ia} / \text{ПВД}_{ia}) / m$$

где:

C - рыночная стоимость объекта оценки;

ПВДо - валовой доход объекта оценки;

ВРМа - усредненный валовой рентный мультипликатор;

C_{ia} - цена продажи i-го сопоставимого аналога;

ПВД_{ia} - потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;

m - количество отобранных аналогов.

Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовой доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта. Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор;
- определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

Вывод: Учитывая объем и качество имеющейся информации, в рамках настоящей работы, рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки была определена путем использования метода сравнения продаж.

8.2. ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

Выбор единицы сравнения. При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади помещения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже объектов жилой загородной недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков жилой загородной недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример жилой дом площадью 50 м² не обязательно в два раза дороже, чем жилой дом площадью 100 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² жилого дома площадью 50 м² может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м² жилого дома площадью 100 м². Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

8.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Полный объем имеющихся у оценщика данных об объектах-аналогах приведен в таблице 8.1 настоящего отчета. Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам. Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки (расположенные в районе расположения объекта оценки на сопоставимом расстоянии от МКАД, категория земель, вид разрешенного использования, удаленные от водоема и леса, и др.). Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 8-1. Аналоги для объекта оценки¹⁵

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуально жилищного строительства	Для индивидуально жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Дата продажи/предложения	24 дек 21	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Факт сделки/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Калужская обл., р-н Малоярославецкий, д. Дубровка	Калужская область, Малоярославецкий район, Поселок Юбилейный с/пос, Пнево деревня	Калужская область, Малоярославецкий район, Поселок Юбилейный с/пос, Пнево деревня	Калужская область, Малоярославецкий район, Поселок Юбилейный с/пос, Дубровка деревня
Расстояние от МКАД	139	136	136	139
Цена предложения, руб	Определяется	750 000	390 000	450 000
Площадь земельного участка, кв.м	1 403	2 000	1 200	1 200
Стоимость 1 кв.м, руб	Определяется	375	325	375
Наличие улучшений	Не застроен	Не застроен	Ветхое строение	Не застроен
Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков	Отсутствуют	Огорожен	Отсутствуют	Отсутствуют
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Лесной массив, водоем	По границе населенного пункта	По границе населенного пункта	По границе населенного пункта	По границе населенного пункта
Характер подъездных путей	Асфальт, грунт	Асфальт, грунт	Асфальт, грунт	Асфальт, грунт
Наличие инженерных коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе
Источник информации		https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/234404185/	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/159393056/	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/260774303/

Определение величины корректировок. Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

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

Состав передаваемых прав собственности. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех

¹⁵ Дополнительная информация уточнялась по интервью с продавцами

или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, как и объект оценки - корректировка не вводится.

Назначение и разрешенное использование земельного участка. Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель различных категорий. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги категории - земли населенных пунктов, как и оцениваемый объект, назначение – для ЛПХ/ИЖС, согласно анализу рынка (глава 6, п. 6.4 данного отчета) корректировка не требуется.

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

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

Дата продажи/предложения. Согласно анализу рынка, в глава 6, п. 6.4 данного отчета, объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору.

Факт сделки/предложение. Поправочный коэффициент принимается согласно информационному сайту <https://statirelt.ru/>. Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -8,0%.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹⁶	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92

Рисунок 8-1¹⁶

Местоположение. Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги расположены в непосредственной близости от объекта оценки, а также на сопоставимой удаленности от МКАД (далее 100 км.) – корректировка не вводится (расположены в том же населенном пункте и в соседних населенных пунктах).

Площадь земельного участка. Площадь земельных участков является одним из важных ценообразующих факторов. Согласно анализу рынка (глава 6, п. 6.4 данного отчета) вводятся корректировки.

Таблица 8-2. Корректировка на площадь для объекта оценки

¹⁶ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda>

	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Площадь земельного участка	1 403,00	2 000,00	1 200,00	1 200,00
Коэффициент	0,87	0,82	0,89	0,89
Корректировка		6,10%	-2,25%	-2,25%

Лесной массив и водоемы. У всех объектов-аналогов, как и у объекта оценки лес и водоем расположены по границам населенных пунктов, корректировка не требуется.

Физические характеристики (рельеф, конфигурация и пр.). Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, близкие по физическим характеристикам оцениваемому объекту – корректировка не вводится.

Наличие построек. Согласно анализу рынка, п. 6.4 главы 6 данного отчета, к объекту оценки применяются корректировки.

Таблица 8-3. Корректировка на наличие построек

	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Наличие построек	Не застроен	Не застроен	Ветхое строение	Не застроен
Корректировка, %		0,00%	-2,00% = 0,98/1-1 ¹⁷	0,00%

Наличие инженерных коммуникаций. Согласно анализу рынка, п. 6.4 главы 6 данного отчета, к объекту оценки применяются корректировки.

Таблица 8-4. Корректировка на инженерные коммуникации

	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Наличие благоустройства земельного участка. Согласно анализу рынка, п. 6.4 главы 6 данного отчета, к объекту оценки применяются корректировки.

Таблица 8-5. Корректировка на благоустройство

	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	Огорожен	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		-4,76% = 1/1,05-1	0,00%	0,00%

Подъездные пути. Объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, следовательно, корректировка не вводится.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта. Удельные веса рассчитываются по формуле:

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

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

¹⁷ На основании телефонных переговоров с продавцом было установлено, что на территории объекта аналога №2 расположены строения в виде части старого забора и хозяйственной постройки, которые оценщик принимает как «ветхие строения». Данные объекты являются незначительными и при покупке данного земельного участка, данные объекты будут с наибольшей степенью вероятности сноситься (по данным продавца). Оценщик принимает минимальное значение диапазона, так расположенные на земельном участке постройки потребуют незначительных затрат на снос и вывоз строительного мусора от них.

p_i - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

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

Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Таблица 8-6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.	Определяется	750 000	390 000	450 000
Площадь земельного участка, кв.м	кв.м	1 403,00	2 000	1 200	1 200
Стоимость 1 кв.м, руб	руб. /квм	Определяется	375	325	375
Состав передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		375	325	375
Условия финансирования		Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		375	325	375
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		375	325	375
Категория земель		Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:		Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуально жилищного строительства	Для индивидуально жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		375	325	375
Дата продажи/предложения		24 дек 21	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		375	325	375
Факт сделки/предложение			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		345	299	345
Местоположение		Калужская обл., р-н Малоярославецкий, д. Дубровка	Калужская область, Малоярославецкий район, Поселок Юбилейный с/пос, Пнево деревня	Калужская область, Малоярославецкий район, Поселок Юбилейный с/пос, Пнево деревня	Калужская область, Малоярославецкий район, Поселок Юбилейный с/пос, Дубровка деревня
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		345	299	345
Расстояние от транспортной магистрали		139	136	136	139
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		345	299	345
Площадь земельного участка	кв.м	1 403,00	2 000,00	1 200,00	1 200,00
Коэффициент		0,87	0,82	0,89	0,89
Корректировка	%		6,10%	-2,25%	-2,25%
Скорректированная цена	руб. /квм		366	292	337
Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков		Отсутствуют	Огорожен	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		-4,76%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		349	292	337
Наличие улучшений		Не застроен	Не застроен	Ветхое строение	Не застроен
Корректировка	%		0,00%	-2,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		349	286	337
Рельеф		Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		349	286	337

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Лесной массив, водоем		По границе населенного пункта	По границе населенного пункта	По границе населенного пункта	По границе населенного пункта
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		349	286	337
Характер подъездных путей		Асфальт, грунт	Асфальт, грунт	Асфальт, грунт	Асфальт, грунт
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			349	286	337
Наличие инженерных коммуникаций		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			349	286	337
Общая величина корректировки, n			10,86%	4,25%	2,25%
1/n			9,208	23,529	44,444
Сумма 1/n			77,181	77,181	77,181
Весовой коэффициент	доли ед.		0,1193	0,3049	0,5758
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв.м	323			
Рыночная стоимость земельного участка	руб	453 169			

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик, оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на Оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего отчета для объекта оценки оценщиком был использован единственный подход - сравнительный, поэтому согласование не требуется.

Суждение оценщика о возможных границах интервала стоимости объекта оценки. Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

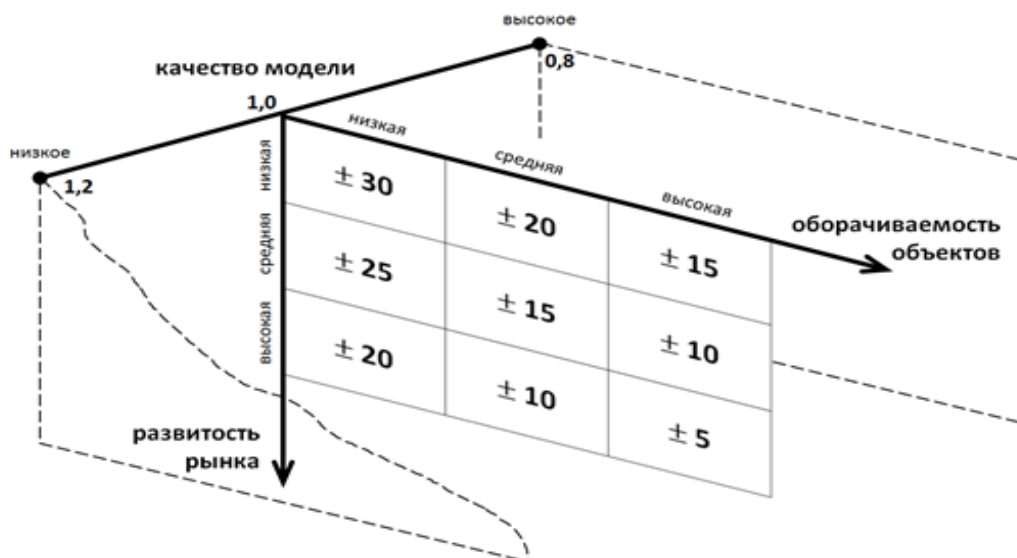


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет». Возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки составляют.

Таблица 9-1

№	Объект оценки	Нижняя граница диапазона, руб.	Верхняя граница диапазона, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 40:13:020106:2081, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 1403 кв.м., расположенного по адресу: Калужская область, р-н Малоярославецкий, д. Дубровка	385 194	521 144

10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу - итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 21.12.2021 года составляет:

453 169 (Четыреста пятьдесят три тысячи сто шестьдесят девять) руб.

Оценку провел специалист-оценщик, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами. Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик



П.С. Богомазова/

ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии 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 30.11.2021, поступившего на рассмотрение 30.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.12.2021г. № КУВН-002/2021-159278491			
Кадастровый номер:		40:13:020106:2081	

Номер кадастрового квартала:	40:13:020106
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Калужская обл., р-н Малоярославский, д. Дубровка
Площадь, м²:	1403 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб:	310511,96
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Шабонов Владимир Вячеславович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	Сертификат: 9976757135-ММ0515711381793445926650 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
8.12.2021г. № КУВИ-002/2021-159278491		40:13:020106:2081		
Кадастровый номер:				

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рахимова Ольга Борисовна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 40-40-13/029/2009-500 11.01.2010 00:00:00
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 возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии посягавших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

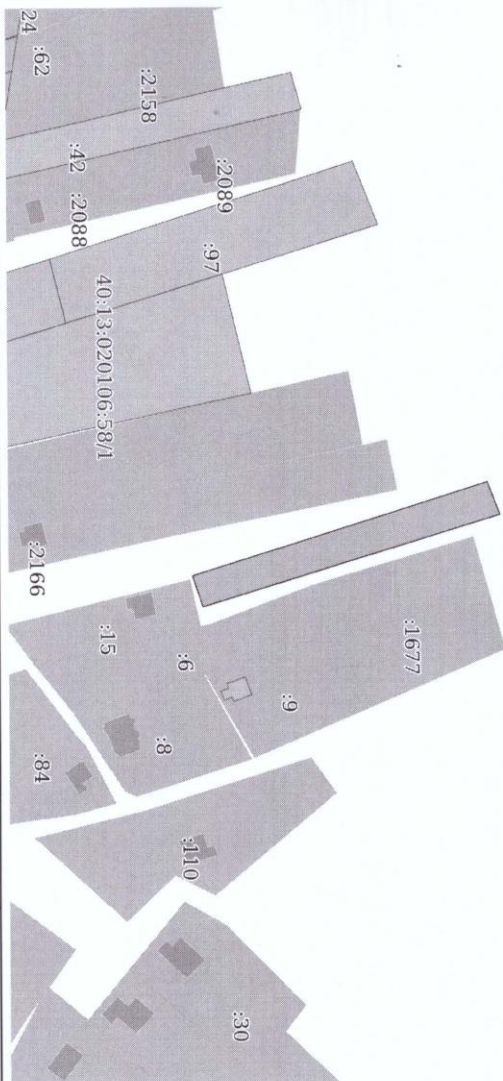
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767571357-МФД Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1	Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
12.2021г. № КУВН-002/2021-159278491		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		40:13:020106:2081	

План (чертеж, схема) земельного участка

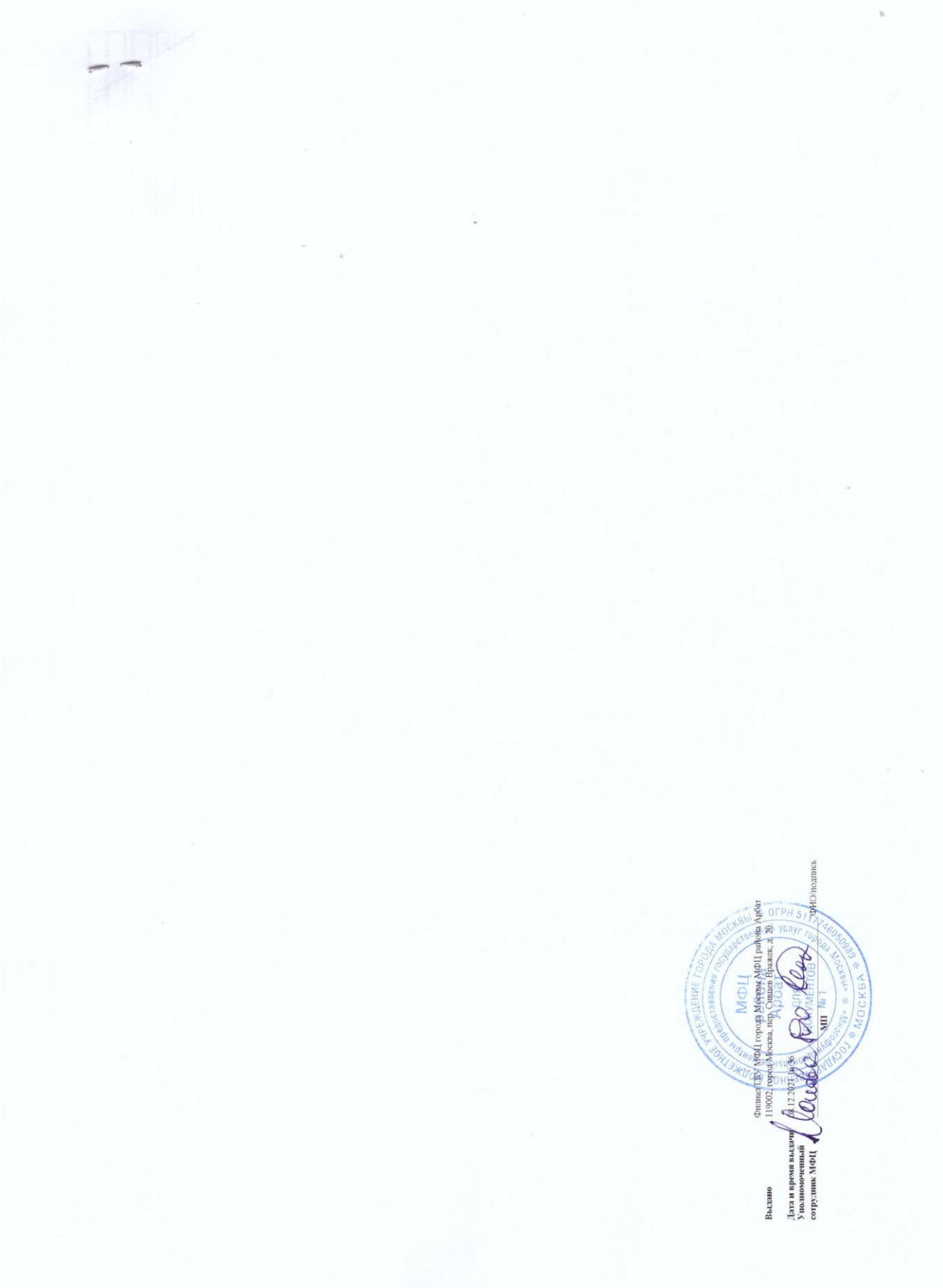


Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

полное наименование должности		документ подписан	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ №		

Сертификат: 9976757135-ММ
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



Выдано
Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

119002, город Москва, пер. Спасский, д. 20
Филиал ТУС МФЦ города Москвы, МФЦ района Арбат
ОГРН 5174746090939
услуг города Москва

МФЦ
Адрес
ИНН
ОГРН
ТОУЛДАН
№ 1
МФЦ
Подпись

ОПОПОЛН



63_10182520



Арбитражный суд Московской области
107053, 107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва

27 октября 2020 года

Дело № А41-47981/2020

Арбитражный суд Московской области в составе: судья А.А. Бобринев
протокол судебного заседания вёл помощник судьи Г.А. Мамсуров
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Рахимова Р.В.
о признании несостоятельным (банкротом)
при участии в судебном заседании: согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

Должник обратился в суд с заявлением о признании себя банкротом.

Лица, участвующие в деле, извещены надлежащим образом, возражений по заявлению не поступило.

Из материалов дела следует, что у должника имеются обязательства перед кредиторами в сумме 2.415.107 рублей 36 копеек.

Статьей 213.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что план реструктуризации долгов гражданина может быть представлен в отношении задолженности гражданина, соответствующего следующим требованиям:

гражданин имеет источник дохода на дату представления плана реструктуризации его долгов;

гражданин не имеет неснятой или непогашенной судимости за совершение умышленного преступления в сфере экономики и до даты принятия заявления о признании гражданина банкротом истек срок, в течение которого гражданин считается подвергнутым административному наказанию за мелкое хищение, умышленное уничтожение или повреждение имущества либо за фиктивное или преднамеренное банкротство; гражданин не признавался банкротом в течение пяти лет, предшествующих представлению плана реструктуризации его долгов; план реструктуризации долгов гражданина в отношении его задолженности не утверждался в течение восьми лет, предшествующих представлению этого плана.

Под неплатежеспособностью гражданина понимается его неспособность удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Если не доказано иное, гражданин предполагается неплатежеспособным при условии, что имеет место хотя бы одно из следующих обстоятельств:

гражданин прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил;

более чем десять процентов совокупного размера денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей, которые имеются у гражданина и срок исполнения которых наступил, не исполнены им в течение более чем одного месяца со дня, когда такие обязательства и (или) обязанность должны быть исполнены;

размер задолженности гражданина превышает стоимость его имущества, в том числе права требования;

наличие постановления об окончании исполнительного производства в связи с тем, что у гражданина отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание.

Если имеются достаточные основания полагать, что с учетом планируемых поступлений денежных средств, в том числе доходов от деятельности гражданина и погашения задолженности перед ним, гражданин в течение непродолжительного времени сможет исполнить в полном объеме денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил, гражданин не может быть признан неплатежеспособным.

По результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом, если гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 настоящего Федерального закона, арбитражный суд вправе на основании ходатайства гражданина вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина (пункт 8 статьи 213.6 Закона о банкротстве).

Должник заявил о введении процедуры реализации имущества. Как установлено судом источники доходов должника не позволяют погашать имеющуюся задолженность, обеспечивая необходимый минимум уровня жизни

гражданина. Следовательно, процедура реструктуризации задолженности не может быть применима в данном случае.

При данных обстоятельствах, суд приходит к выводу, что должник не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», является неплатежеспособным, вследствие чего ходатайство о признании банкротом и открытии процедуры реализации имущества является обоснованным.

Арбитражный суд утверждает финансового управляющего в порядке, установленном статьей 45 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», с учетом положений статей 213.4, 213.5, 213.9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Ассоциация «ЦФОП АПК» представила документы по кандидатуре Шаповалова В.Ю. для утверждения судом в качестве финансового управляющего должника - гражданина, и сведения о его соответствии требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Руководствуясь ст.ст. 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст.ст. 45, 52, 53, 75, 124, 127 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать должника – Рахимова Равиля Васильевича, 18.06.1956 года рождения, место рождения – г. Свердловск, СНИЛС 119-099-570 89, ИНН 668600112770, зарегистрирован по адресу: Московская область, Чеховский район, д. Панино, д. 86, несостоятельным (банкротом) и ввести процедуру реализации имущества сроком на 6 месяцев, до 27 апреля 2021 года.

Утвердить финансовым управляющим должника Шаповалова Владислава Юрьевича (ИНН 772603322608, адрес для корреспонденции 117042 г. Москва, Плавский проезд, д. 5, кв. 34).

Назначить судебное заседание по вопросу продления или завершения процедуры реализации имущества на 22 апреля 2021 года в 10.20 в кабинете 606.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

А.А. Бобринев

ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

kaluga.cian.ru/sale/suburban/234404185/

тихие кро... 2400 595

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека

Недвижимость в Калуге > Продажа > Продажа земельных участков в Калужской области > Малоярославский район > Поселок Юбилейный с/пос

18 окт, 10:19 51 просмотр, 0 за сегодня

Участок, 20 сот.

Калужская область, Малоярославский район, Поселок Юбилейный с/пос, Пнево деревня На карте

В избранное

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%

Ипотека онлайн

750 000 Р 37 500 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 910 860-80-39

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

Собственник
ID 27077662

КП «Солнечный парк»
Последние участки в поселке. От 10 тыс. руб. за сотку. Лес, пруд, круглогодичный подъезд.
+7 (965) 212-82-12

Перейти на сайт

20.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

Продается отличный участок с забором по периметру

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 910 860-80-39

kaluga.cian.ru/sale/suburban/159393056/

тихие кро... 2400 595

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека

Недвижимость в Калуге > Продажа > Продажа земельных участков в Калужской области > Малоярославский район > Поселок Юбилейный с/пос

17 окт, 23:10 674 просмотра, 0 за сегодня

Участок, 12 сот.

Калужская область, Малоярославский район, Поселок Юбилейный с/пос, Пнево деревня На карте

В избранное

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%

Ипотека онлайн

390 000 Р 32 500 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 981 666-26-29
+7 981 666-88-42

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

Moscow-Reality
PRO
Агентство недвижимости
Еще 22 объекта

КП «Солнечный парк»
Последние участки в поселке. От 10 тыс. руб. за сотку. Лес, пруд, круглогодичный подъезд.
+7 (965) 212-82-12

Перейти на сайт

12.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

Продать земельный участок 12 соток, ИЖС в д. Пнево, Малоярославского р-на, 140 км от МКАД по Киевскому шоссе. Участок правильной формы 31x47м, ровный, сухой, круглогодичный подъезд, частично огорожен, есть хоз. постройка. Электричество по границе, газ рядом. Экологически чистый район, вокруг очень живописные места, рядом лес, реки Песочня и Суходрев, в 9 км от деревни находится база отдыха Лаврово-Песочня. Вся городская инфраструктура (школа, дет.сад, медпункт, магазины, почта, банк) находится в поселках Юбилейный (4 км) и Детчино (9 км). Отличный вариант для жизни и отдыха. Есть возможность добраться общественным транспортом: ж/д станция Родинка в 2 км и маршруткой от Малоярославца. Документы более 3-х лет, 1 соб.

kaluga.cian.ru/sale/suburban/260774303/

тленные сро... 2400 595



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека



Разместить объявление

Войти

Недвижимость в Калуге > Продажа > Продажа земельных участков в Калужской области > Малоярославский район > Поселок Юбилейный с/пос
18 авг, 21:41 28 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 12 сот.

Калужская область, Малоярославский район, Поселок Юбилейный с/пос.
Дубровка деревня На карте

В избранное

Ипотека онлайн

Подходит для господдержки от 5.5%

Ипотека онлайн



3 фото



12.0 сот.

Площадь

Личное подсобное хозяйство

Статус земли

Продается участок 12.8 соток. Кадастровый номер 40-13-170603-163. Калужская область, Малоярославский район, сельское поселение Поселок Юбилейный, д. Дубровка. 25 километров от Калуги, 90 км от Москвы. До ж.д. станции 5 км. В 50 м бывшая усадьба Л.Н. Толстого. Подъезд отличный, круглогодичный (АСФАЛЬТИРОВАННЫЙ). Тихое, живописное место. Рядом лес. Есть возможность подключить газ, электричество. Коммуникации проходят рядом с участком. Звоните! Торг уместен.

Только на Циан

450 000 Р 37 500 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 905 642-68-04

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Покупателя, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Ипотека онлайн

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Лариса Дроздова

Опытный
Документы агента проверены
Лариса Дроздова
Нет отзывов
Еще 1 объект



КП «Солнечный парк»
Последние участки в поселке. От 10 тыс. руб. за сотку. Лес, пруд, круглогодичный подъезд.
+7 (965) 212-82-12

Перейти на сайт

ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ





ПРИЛОЖЕНИЕ №4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И КОМПАНИИ, С КОТОРОЙ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР



А. Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование») 115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, эт. 6/Ж, комн. 3П ИНН 7708178815 ОГРН 1047708178815

ПОЛИС № 022-073-007585/21

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007585/21 от 15.10.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.abssot.ru/insurance/evaluators/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Европейский Центр Оценки»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, эт. 6/Ж, комн. 3П
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неисполнения Страхователем страховой премии (перевод или переводная квитанция страховой премии) в установленный Договором срок, равно как и развитие 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или переводе страховой премии (при оплате в рассрочку) и взыскании с него Страхователем неправомерно, расценивается Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявлению Страхователя.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «22» ноября 2021 г. по «21» ноября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору является не противопоставляемое законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение Договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности» в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный и наступивший в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем факт: - нарушения Договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Случай является страховым в соответствии с п. 3.2 Договора. Формы выплаты страхового возмещения указаны в разделе 11 Правил страхования. Все несогласованные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик: ООО «Абсолют Страхование» (подпись: (Попова Е. Ю.) (Попова Е. Ю.) 15.10.2021 г.

Страхователь: ООО «Европейский Центр Оценки» (подпись: (Попова И.В.) (Попова И.В.) 15.10.2021 г.

СВОД | свободный оценочный департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» октября 2015 г. Дата включения в реестр членов

№726 Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

БОГОМАЗОВА ПОЛИНА СЕРГЕЕВНА

Владимирская область, г. Владимир
Паспорт 17.11 №181005 выдан МО УФМС России Владимирской области в городе Владимире 08.02.2012 г.

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

Президент Ассоциации СРОО «СВОД» А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 07.03.2019 г.

В случае утраты членства данной свидетельством подтверждает автору в Ассоциацию СРОО «СВОД» по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Cover Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-07-38

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-045566/21

«19» мая 2021 г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Богомазова Полина Сергеевна Паспортные данные: 1711 181005, выдан МО УФМС России по Владимирской области в городе Владимире 08.02.2012 Адрес регистрации: г. Владимир, мкр. Пятиково, ул. Бородинская, д. 4, корп. 9, кв. 21
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «19» мая 2021 года по «31» мая 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 3 000 (Три тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременно платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.06.2021 г. При уплате страховой премии в срок, установленной в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не несет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее - Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Полнотекстовый настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заочному, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противопоставляемое законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страхователем Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный и наступивший в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменным согласием Страхователя факт причинения ущерба, причиненного Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебный орган, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая сумма по настоящему Договору распределяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющего место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

электронная почта:	okf@okf.ru	Страхователь	okf@okf.ru
телефонная связь:	+7(916)325-65-32	Страхователь	+7(916)325-65-32

СТРАХОВАТЕЛЬ: Богомазова Полина Сергеевна

СТРАХОВЩИК: СРОО «СВОД»

От Страхователя: (подпись: (Попова И.В.) (Попова И.В.) 15.10.2021 г.)

От Страховщика: (подпись: (Попова И.В.) (Попова И.В.) 15.10.2021 г.)

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

БОГОМАЗОВА
Полина Сергеевна

приняла(а) профессиональное переподготовку в (на)
НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия"
по программе «Оценки стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от
5 июня 2015

Акт о присвоении права
на выполнение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Генеральный директор
Регистрация
Сергей

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772100401942

Документ о квалификации

Регистрационный номер
050414

Город
Москва

Дата выдачи
5 июня 2015

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 027644-1 « 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Богомазовой Полине Сергеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор  А.С. Бузин

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

