

***ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит»***



***Отчет №0602/23  
по определению рыночной стоимости  
земельных участков, принадлежащих ООО  
«ГЕРМЕС» (ИНН 7702375250),  
расположенных по адресу: Московская  
область, р-н Красногорский, вблизи д.  
Бузланово***

Москва, 2023



Общество с ограниченной ответственностью  
Аудиторско-оценочная компания

**«ЭйДи-Аудит»**

115582, г.Москва, ул.Домодедовская 24, к.1, кв 462. Тел: 8(926)145-55-50 E-mail:info@daaudit.ru

Конкурсному управляющему  
ООО «ГЕРМЕС»  
Семенову П.В.

Уважаемый Павел Владимирович!

В соответствии с Договором №0202/23 от 02.02.23г., ООО АК «ЭйДи-Аудит» выполнило работу по определению рыночной стоимости земельных участков, принадлежащих ООО «ГЕРМЕС» (ИНН 7702375250), расположенных по адресу: Московская область, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово.

Оценка объекта произведена по состоянию на 02.02.2023г., отчет составлен 06.02.2023г.

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

**32 636 914,00**

**(Тридцать два миллиона шестьсот тридцать шесть тысяч девятьсот четырнадцать) руб.**

в том числе:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:135, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	8 146 893,00
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:211, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	8 146 893,00
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:180, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	8 223 647,00
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:200, площадью 1481 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	8 119 481,00

Генеральный директор  
ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Хириев А.Т.

## Оглавление

<b>1. Аннотация</b> .....	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки .....	6
1.3. Сведения о заказчике, собственнике и об оценщике .....	9
1.4. Термины и определения.....	10
1.5. Перечень использованных данных и источники их получения .....	13
1.6. Заявление о соответствии .....	14
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	15
1.8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	19
<b>2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b> .....	<b>20</b>
2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
2.2. Имущественные права и обременения .....	20
2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	22
2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	23
2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки .....	23
2.6. Краткая характеристика местоположения.....	24
2.7. Фотографии оцениваемых земельных участков. ....	25
<b>3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b> .....	<b>28</b>
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого имущества .....	28
3.2. Анализ макроэкономических условий развития рынка, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки. ....	29
3.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов .....	36
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	39
3.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	41
3.6. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....	44
3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	46
<b>4. Расчет рыночной стоимости земельного участка</b> .....	<b>47</b>
4.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке .....	47
4.2. Обоснование выбора подходов и методов .....	50
4.3. Оценка объекта оценки сравнительным подходом .....	51
4.4. Согласование результатов оценки .....	64
<b>5. Итоговая величина стоимости объекта оценки</b> .....	<b>65</b>
<b>Приложение 1. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на объект</b> .....	<b>66</b>
<b>Приложение 2. Объекты-аналоги по продажам и аренде нежилых зданий и участков</b> .....	<b>78</b>
<b>Приложение 3. Документы по оценочной деятельности</b> .....	<b>82</b>

# 1. Аннотация

## 1.1. Основные факты и выводы

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	<p>Недвижимое имущество, принадлежащего ООО «ГЕРМЕС» (ИНН 7702375250) в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:135, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:211, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:180, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:200, площадью 1481 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> </ul> <p>Право собственности (без учета обременений)</p>
Основание для проведения оценки	Договор №0202/23 от 02.02.2023 г. заключенный между ООО Аудиторско-оценочной Компанией «ЭйДи-Аудит» и ООО «ГЕРМЕС» (ИНН 7702375250)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.</li> <li>2. Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке</li> <li>3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной указанной в Отчете стоимости.</li> </ol>

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход	
	Рыночная стоимость, с НДС	Удельный вес	Рыночная стоимость, с НДС	Удельный вес	Рыночная стоимость, с НДС	Удельный вес
Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ГЕРМЕС», в том числе:	0	0,00%	32 636 914	100,00%	0	0,00%
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:135, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	0	0,00%	8 146 893,00	100,00%	0	0,00%



Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:211, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	0	0,00%	8 146 893,00	100,00%	0	0%
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:180, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	0	0,00%	8 223 647,00	100,00%	0	0,00%
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:200, площадью 1481 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	0	0,00%	8 119 481,00	100,00%	0	0,00%

Итоговая величина стоимости земельных участков, принадлежащих ООО «ГЕРМЕС» (ИНН 7702375250), расположенных по адресу: Московская область, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово на дату оценки составляет:

**32 636 914,00**

**(Тридцать два миллиона шестьсот тридцать шесть тысяч девятьсот четырнадцать) руб.**

в том числе:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:135, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	8 146 893,00
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:211, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	8 146 893,00
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:180, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	8 223 647,00
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:200, площадью 1481 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	8 119 481,00

## 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

<p>Объект оценки</p>	<p>Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ГЕРМЕС» (ИНН 7702375250) в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:135, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:211, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:180, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:200, площадью 1481 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> </ul> <p>Право собственности (без учета обременений)</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</p>	<p>Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ГЕРМЕС» (ИНН 7702375250) в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:135, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:211, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:180, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:200, площадью 1481 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> </ul> <p>Право собственности (без учета обременений)</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка ЕГРН от 16.01.2023г. на Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:135, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл.</li> </ul>

	<p>Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка ЕГРН от 16.01.2023г. на Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:211, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Выписка ЕГРН от 16.01.2023г. на нежилое здание – контора, административное здание ЗРРС, к/н: 50:11:0050210:180, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Выписка ЕГРН от 16.01.2023г. на Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:200, площадью 1481 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> </ul>
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка ЕГРН от 16.01.2023г. на Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:135, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Выписка ЕГРН от 16.01.2023г. на Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:211, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Выписка ЕГРН от 16.01.2023г. на нежилое здание – контора, административное здание ЗРРС, к/н: 50:11:0050210:180, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Выписка ЕГРН от 16.01.2023г. на Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:200, площадью 1481 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> </ul>
Правообладатель	<p>ООО «ГЕРМЕС»  Юридический адрес: 127644, г. Москва, ул. Лобненская, дом 21, этаж 4, помещение I комната 1к,  ОГРН: 1157746059965, Дата присвоения ОГРН: 28.01.2015,  ИНН: 7702375250, КПП: 771301001,  Конкурсный управляющий: Семенов Павел Владимирович</p>
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	По данным представленным Заказчиком: не зарегистрировано
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при	Нет данных

наличии)	
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Для целей установления рыночной стоимости имущества Должника в соответствии с положениями ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость. Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 02.02.2023; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – вынужденный, реализация в процедуре банкротства
Дата оценки	03.02.2023г.
Специальные допущения	-
Иные существенные допущения	-
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из данных и фотографий представленных Заказчиком
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют.
Указание на форму составления отчета об оценке	на бумажном носителе, а также в электронной форме
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Неограниченный круг лиц
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Специфические требования к отчету об оценке	-
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	-
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отчет об оценке может быть использован Заказчиком только для определенных целей, указанных в задании на оценку;</li> <li>• Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий и ограничений.</li> <li>• Исполнитель не проводит специальную экспертизу оцениваемого объекта. Техническое состояние определяется Оценщиком на основании данных Заказчика и личного осмотра.</li> <li>• Количественные показатели объекта оценки определяются на основании предоставленной Заказчиком документации.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Финансово-экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки.</li> <li>• Рыночная стоимость имеет вероятностный характер в силу различных факторов, а проводимые Оценщиками расчеты в связи с этим имеют погрешности. Тем не менее итоговая стоимость объекта оценки приводиться в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщиков не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки.</li> <li>• На земельном участке с к/н 50:11:0050210:180 расположен фундамент, оценка проводится без учета улучшений, документы на улучшения не представлены</li> </ul>
Срок проведения оценки	До 20 дней с момента получения всей необходимой информации
Балансовая стоимость	Нет данных

### 1.3. Сведения о заказчике, собственнике и об оценщике

Сведения о Заказчике оценки	<p>ООО «ГЕРМЕС»  Юридический адрес: 127644, г. Москва, ул. Лобненская, дом 21, этаж 4, помещение I комната 1к,  ОГРН: 1157746059965, Дата присвоения ОГРН: 28.01.2015, ИНН: 7702375250, КПП: 771301001,  Конкурсный управляющий: Семенов Павел Владимирович</p>
Сведения об Исполнителе оценки	<p>ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит»  Местонахождение: 115582, г.Москва, ул.Домодедовская 24, к.1, кв 462.  ИНН: 7717656310, КПП: 772401001  ОГРН: 1097746456158, дата присвоения ОГРН: 18.08.2009 г.  Расчетный счет: №40702810895000007002, в ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, ИНН 7744001497, КПП 775001001</p>
Сведения об оценщиках	<p>Гаджимурадова Зумурат Мугажировна  Адрес регистрации: 367032, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Громова, 66  Местонахождение: 119361, г.Москва, Мичуринский проспект, д.80, комната XX, каб.3  Телефон 8 (928) 676-78-79  ИНН 050501143097  СНИЛС 137-730-925 74  Электронная почта: <a href="mailto:zumrud-fenics@yandex.ru">zumrud-fenics@yandex.ru</a></p> <p>Членство в СРО: Действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», регистрационный № 000743 от 05 сентября 2007.</p> <p>Реквизиты СРО: ИНН 7706598106, ОГРН 1057748848002, местонахождение: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж, телефон/факс: +7 (495) 604-41-70, E-mail: <a href="mailto:info@smao.ru">info@smao.ru</a>.</p> <p>Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гаджимурадова Зумурат Мугажировна) № 71003708383, выданный ПАО СК «Росгосстрах».</p> <p>Период страхования с 20.07.2022 по 19.07.2023г.  Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов руб.)</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: номер 024928-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный</p>

	<p>центр по организации подготовки управленческих кадров», срок действия с 15.07.2021 по 15.07.2024</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: номер 024929-2 по направлению “Оценка движимого имущества”, выдан Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», срок действия с 15.07.2021 по 15.07.2024</p>
	<p>Номер и дата выдачи диплома: Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №415335 от 27.07.2007 г., выданный Ставропольским государственным университетом по направлению «Оценка собственности» специализация «Оценка собственности предприятия (бизнеса)»</p>
	<p>Стаж в оценочной деятельности: с 2006 года</p>
	<p>Трудовой договор №0304/18, заключенный между ООО АК «ЭйДи-Аудит» и Гаджимурадовой З.М. от 03.04.2018г.</p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор</p>	<p>ООО АК «ЭйДи-Аудит» (более подробно см. «Сведения об Исполнителе оценки»)</p>
<p>Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах</p>	<p>Прочие организации и специалисты в подготовке данного Отчета участия не принимали</p>

#### 1.4. Термины и определения

**Активы** — то, чем владеет предприятие и что выражено в денежном эквиваленте. Активы подразделяются на движимое и недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

**Амортизация** — процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов.

**Арендопригодная площадь** – площадь объекта оценки пригодная для сдачи в аренду под определенное функциональное использование. Как правило, не включает в себя площади лестничных клеток, технических подполий и прочие подобные помещения. Критерии определения арендопригодной площади для разных типов помещений могут быть различны устанавливаются на основе анализа рынка аренды. В зависимости от условий аренды (в части оплаты охраны, коммунальных платежей, электроснабжения) арендопригодная площадь может отличаться в пределах одного здания.

**База оценки имущества** — вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

*Примечание.* База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при существующем использовании, действующего предприятия, инвестиционная, ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая, стоимость специализированного имущества.

**Дата определения** стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена 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.

**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.

**Доходный подход** – общий путь расчета показателя стоимости бизнеса, доли в бизнесе или ценной бумаги с использованием одного или нескольких методов, в которых стоимость определяется посредством конвертации ожидаемых выгод.

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

**Здания** — вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

**Земельный участок** — часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

**Износ основных фондов (средств)** — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

**Инвестиционная стоимость** - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

**Корректировка** представляет собой операцию (математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и аналогичными объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

**Ликвидационная стоимость** - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

**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.

**Объект недвижимости (недвижимость)** – 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 объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Отчет об оценке имущества** — документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

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

**Первоначальная стоимость имущества** — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

**Процедура оценки имущества** — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Рыночная стоимость** - это *наиболее вероятная цена*, по которой данный 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

**Ставка (коэффициент) капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как соотношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

**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 N 2)».

**Улучшения** – это любые формы благоустройства земельного участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления.

**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.

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

### 1.5. Перечень использованных данных и источники их получения

При составлении всех аналитических обзоров, содержащихся в настоящем отчете, были использованы данные Internet, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиками использовалась информация, полученная от Заказчика, рыночная информация, а также специализированные информационно-справочные издания.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком, приведен в Приложении к Отчету.

В процессе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки рассматривались информационно-аналитические данные Internet в частности:

- Центральный Банк России (ЦБР) <http://www.cbr.ru/>;
- Министерство экономического развития и торговли РФ <http://www.economy.gov.ru>;

Другие источники:

- [www.cian.ru](http://www.cian.ru)

Анализируя доступную информацию, необходимую для проведения оценки, по критериям достаточности и достоверности, Оценщик отмечает следующее.

Вся существенная для проведения оценки информация, включая данные об объекте оценки, а также рыночные и общеэкономические данные, получены из заслуживающих доверия источников, не противоречат профессиональному опыту Оценщика и, следовательно, могут считаться достоверными.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволила в полной мере реализовать методы сравнительного и доходного подходов к оценке стоимости Объекта оценки. Оценщик отказался применения затратного подхода.

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

осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

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

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

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

### **1.6. Заявление о соответствии**

Подписавшие данный отчет оценщики (далее - Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

- Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.
- Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком.
- Мы полностью полагались на информацию, представленную клиентом, в частности касаемо правоустанавливающего статуса и описания объектов. Проверка технического состояния оцениваемых помещений нами не проводилась. Мы не проводили никаких замеров и полностью опирались на сведения о площади помещений, указанные в материалах, представленных нам клиентом. Мы исходили из того, что такие сведения являются верными. В случае если представленная информация является некорректной и не соответствует действительности, это существенным образом может повлиять на точность представленных результатов.
- Мы подтверждаем отсутствие конфликта интересов при осуществлении нами оценки.
- Рыночная стоимость предполагает типичные и существующие на рынке оцениваемого имущества сроки экспозиции и условия продажи.
- Рыночная стоимость не предполагает, что имущество продается «вынужденно» и в укороченный срок экспозиции.

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

При проведении оценки Оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

#### *Допущения к составу работ по оценке и содержанию Отчета об оценке*

1. Работы по оценке включают:
  - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
  - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
  - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений;
  - подготовку письменного Отчета об оценке.
2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:
  - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;

- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
  - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя Отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета, примененные Оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований, идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности, проверить выполненные расчеты.
  4. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.
  5. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза объекта.
  6. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

#### ***Допущения и ограничения к проведению оценки***

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

#### ***Допущения в отношении оцениваемых прав***

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

#### ***Допущения к источникам информации, использованным в отчете***

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
3. Большая часть существенной для оценки информации об объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объекте оценки и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.
4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

#### ***Допущения в отношении используемых методов расчета***

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчета.
2. При расчетах общей стоимости объекта сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости и имеющие значение в процессе её формирования.

#### ***Допущения и ограничивающие условия к результату оценки***

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

***Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки***

1. Сумма денежного выражения ценности объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки и 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.
2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
  - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
  - суда, арбитражного или третейского суда;
  - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

***Допущения в отношении макроэкономической ситуации.***

1. В феврале 2022 г. после признания ДНР и ЛНР, а также объявления и начала спецоперации в Донбассе Российской Федерацией, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы

Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

## **1.8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Порядок проведения работ по оценке рыночной стоимости недвижимости:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
- Составление отчета об оценке.

## 2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ГЕРМЕС» (ИНН 7702375250) в том числе:

- Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:135, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово
- Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:211, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово
- Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:180, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово
- Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:200, площадью 1481 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово

### 2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка ЕГРН от 16.01.2023г. на Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:135, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово
- Выписка ЕГРН от 16.01.2023г. на Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:211, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово
- Выписка ЕГРН от 16.01.2023г. на нежилое здание – контора, административное здание ЗРРС, к/н: 50:11:0050210:180, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово
- Выписка ЕГРН от 16.01.2023г. на Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:200, площадью 1481 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово





### 2.2. Имущественные права и обременения

№ п./п.	Наименование	Показатель
1	Наименование объекта оценки	Недвижимое имущество, принадлежащего ООО «ГЕРМЕС» (ИНН 7702375250) в том числе:



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:135, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:211, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:180, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> <li>• Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:200, площадью 1481 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</li> </ul>
		Право собственности
2	Права на улучшения	ООО «ГЕРМЕС» Юридический адрес: 127644, г. Москва, ул. Лобненская, дом 21, этаж 4, помещение I комната 1к, ОГРН: 1157746059965, Дата присвоения ОГРН: 28.01.2015, ИНН: 7702375250, КПП: 771301001, Конкурсный управляющий: Семенов Павел Владимирович
3	Обременения	Нет

### 2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п./п.	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Категория земельного участка	Назначение земельного участка	Правообладатель	Форма земельного участка
1	Земельный участок	50:11:0050210:135	1 486	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса	ООО «ГЕРМЕС», ИНН: 7702375250, ОГРН: 1157746059965	
2	Земельный участок	50:11:0050210:211	1486	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса	ООО «ГЕРМЕС», ИНН: 7702375250, ОГРН: 1157746059965	
3	Земельный участок	50:11:0050210:180 <sup>1</sup>	1 500	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса	ООО «ГЕРМЕС», ИНН: 7702375250, ОГРН: 1157746059965	
4	Земельный участок	50:11:0050210:200	1 481	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса	ООО «ГЕРМЕС», ИНН: 7702375250, ОГРН: 1157746059965	

<sup>1</sup> На земельном участке расположен фундамент, оценка проводится без учета улучшений, документы на улучшения не представлены.

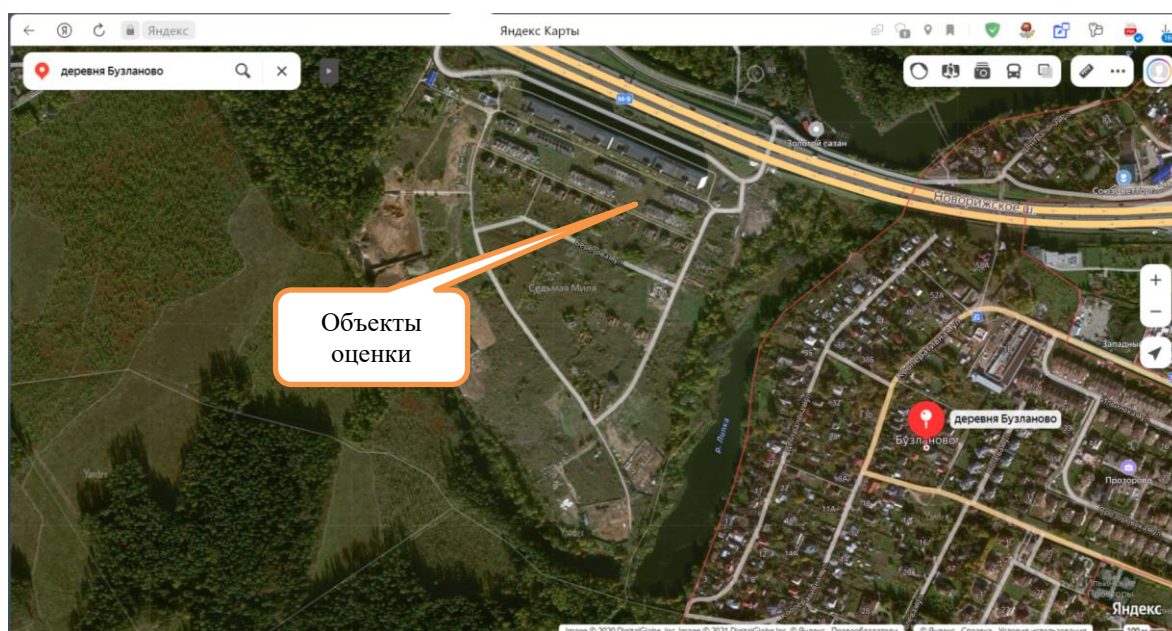
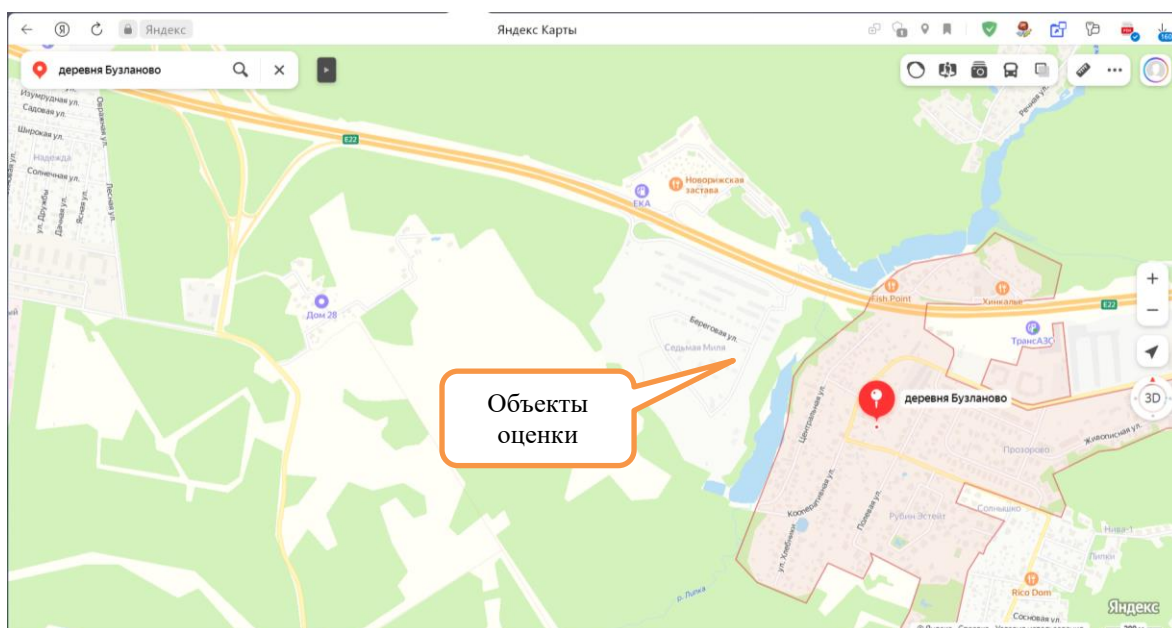
## 2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время объекты оценки не используются по назначению (пустые земельные участки).

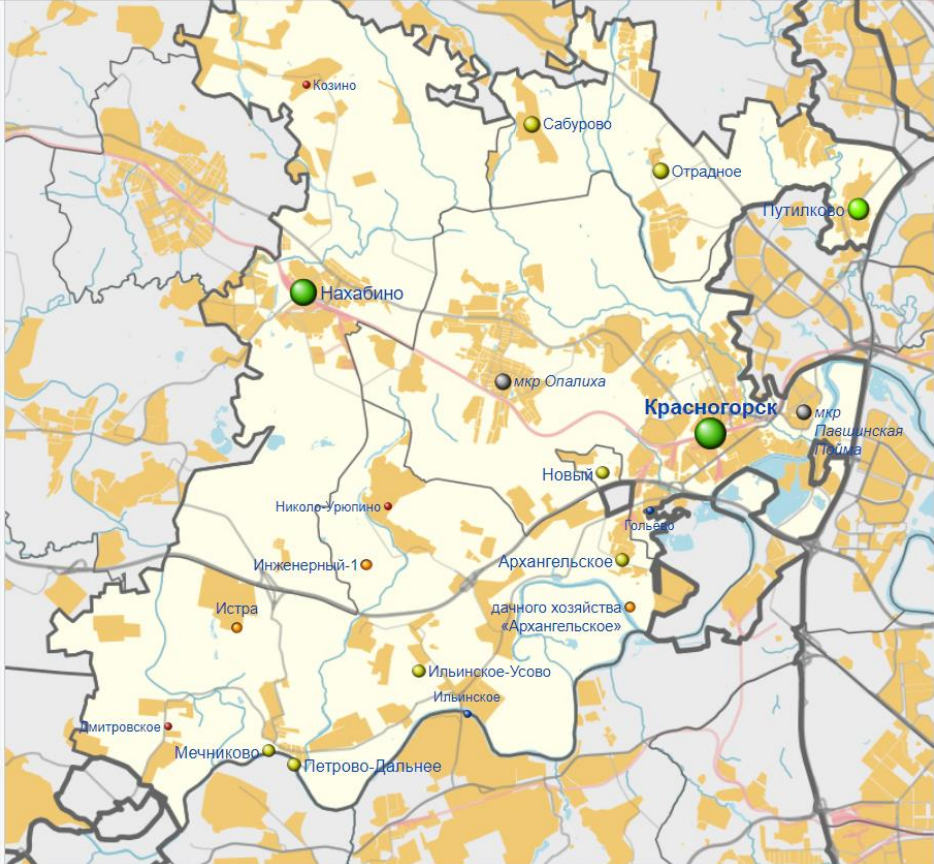
## 2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Объект оценки представляет собой административно-производственное здание, расположенное по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово. Состояние объектов оценки - хорошее.

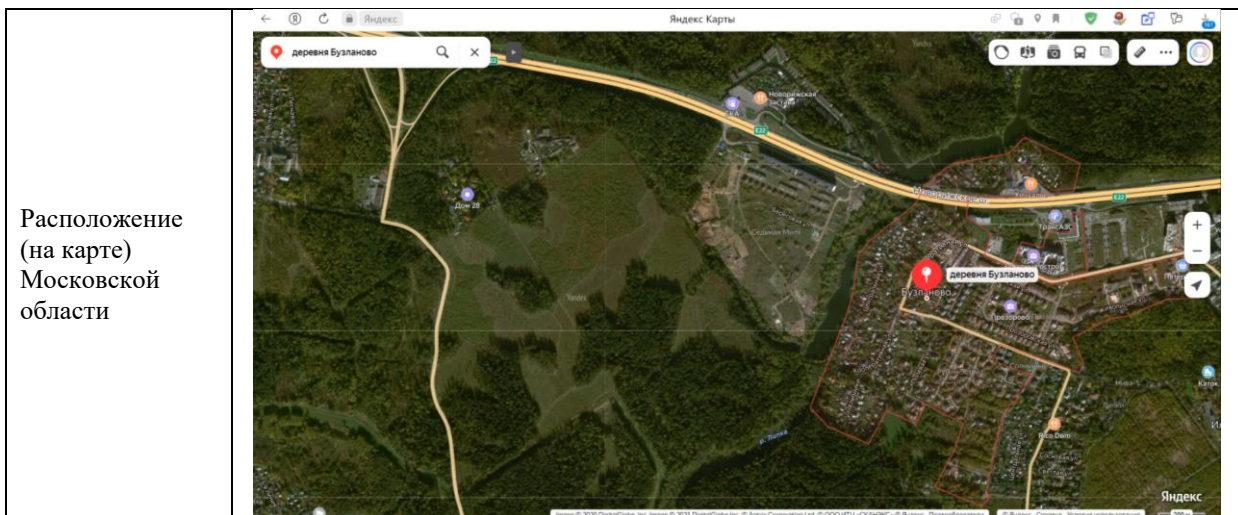
### Ситуационная схема расположения Объекта оценки



## 2.6. Краткая характеристика местоположения

Наименование	Характеристика
Адрес объекта оценки	<b>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</b>
Городской округ	<p>Городской округ Красногорск — муниципальное образование на северо-западе Московской области России.</p> <p>В рамках административно-территориального устройства ему соответствует город областного подчинения Красногорск с административной территорией.</p> <p>Административный центр — город Красногорск.</p> <p>Площадь городского округа составляет 226,54 км<sup>2</sup>.</p> <p>Граничит с городскими округами Московской области: на юге — Одинцовским, на западе — Истра, на севере — Химки. На востоке проходит граница с городом Москвой, в частности, с её районами Куркино, Северное Тушино, Митино, Строгино, Кунцево.</p> <p>Основные реки — Москва, Истра. Также протекают реки Курица, Банька, Синичка и другие.</p>
Расположение (на карте)	
Местоположение (город)	<p>Бузланово — деревня в Московской области России. Входит в городской округ Красногорск. Население — 162.</p> <p>Бузланово расположено на юго-востоке округа, на автодороге Балтия, на левом берегу реки Липка (приток Москвы), высота центра над уровнем моря 163 м.</p> <p>Ближайшие населённые пункты: посёлок Инженерный-1 и деревня Поздняково в 1,5 км на север, Ильинское-Усово в 1 км восточнее и Петрово-Дальнее в 1,5 км на юго-запад. Деревня связана автобусным сообщением с Москвой (маршрут № 540) и Красногорском.</p> <p>В деревне числятся автодорога Балтия, 8 улиц и 2 садовых товарищества</p>





## 2.7. Фотографии оцениваемых земельных участков.

Земельные участки с к/н: 50:11:0050210:135, 50:11:0050210:211







Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:180, площадью 1500 кв.м.



Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:200, площадью 1481 кв.м.





### **3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

Согласно требованиям, п. 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», представленный далее в Отчете анализ рынка объекта оценки содержит:

- 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.
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.
- Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.
- Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, 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.

#### **3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого имущества**

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития регионального рынка недвижимости необходимо понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость недвижимости анализируемого региона. Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов. Данные факторы можно выделить в следующие основные группы: рыночные, политические и социально-экономические.

##### ***Рыночные факторы***

К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

##### ***Политические факторы***

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране.

К политическим факторам относят:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;

##### ***Социально-экономические факторы***

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;
- темпы роста валового национального продукта;
- кредитно-денежную политику;
- темпы инфляции;



- колебания деловой активности;
- занятость населения;
- покупательную способность населения.

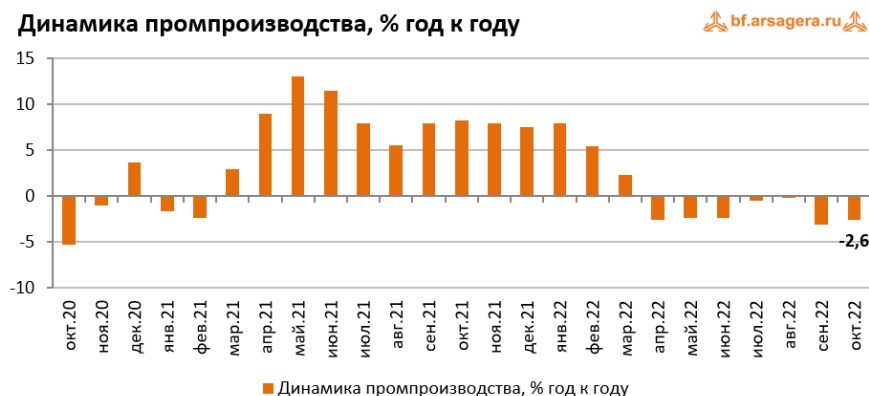
**Социальные факторы** представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

Анализ социально-экономические факторы разделен на Российскую Федерацию и региона расположения оцениваемого объекта, и приведен в следующих разделах настоящего Отчета

### 3.2. Анализ макроэкономических условий развития рынка, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки<sup>2</sup>.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило снижение ВВП России в октябре в 4,4% (здесь и далее: г/г) после сокращения на 4,5% в сентябре. В целом за январь-октябрь, по оценкам ведомства, снижение ВВП составило 2,1%. В докладе министерства отмечается, что динамика ВВП близка к прогнозной траектории МЭР, которая подразумевает снижение на 2,9% по итогам 2022 года. При этом ведомство отмечает, что поддержку экономике оказывают строительный сектор и агропромышленный комплекс, которые показывают устойчивый рост к прошлому году. Также МЭР отметило существенное замедление в обрабатывающей промышленности, прежде всего, благодаря росту в отраслях, ориентированных на внутренний спрос.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.



По данным Росстата, в октябре 2022 года снижение промышленного производства замедлилось до 2,6% (г/г) после падения на 3,1% месяцем ранее. При этом по итогам десяти месяцев 2022 года промпроизводство практически не изменилось (+0,1%).

Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что в сегменте «Добыча полезных ископаемых» снижение ускорилось с 1,8% в сентябре до 2,7% в октябре. Снижение выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» замедлилось до 2,4% после 4% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар»

<sup>2</sup> [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_noyabr\\_2022/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_noyabr_2022/)


снижение выпуска, напротив, ускорилось до 2,4% после 1,5% в сентябре. При этом падение в сегменте «Водоснабжение» замедлилось до 7,4% после 7,5% месяцем ранее.

**Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году**

 Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль'22	+0,9	-1,1	-0,5	-14,9
Август'22	+1,0	-0,8	+1,6	-9,0
Сентябрь'22	-1,8	-4,0	-1,5	-7,5
Октябрь'22	-2,7	-2,4	-2,4	-7,4
<b>Январь-октябрь'22</b>	<b>+1,4</b>	<b>-0,7</b>	<b>+0,0</b>	<b>-5,7</b>

Таким образом, замедлению спада совокупного индекса промышленного производства в октябре способствовало, в основном, улучшение динамики выпуска в «Обрабатывающих производствах», что согласуется с комментариями Минэкономразвития. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

**Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности**

 Вид продукции	Январь-октябрь 2022	Октябрь 2022 / Октябрь 2021	Январь-октябрь 2022 / Январь-октябрь 2021
Добыча угля, млн тонн	352	+0,8%	-1,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	443	-1,3%	+2,4%
Природный газ, млрд м3	474	-20,3%	-13,0%
Сжиженный природный газ, млн тонн	26,9	+1,2%	+10,6%
Мясо скота, млн тонн	2,8	+6,0%	+7,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,1	+3,0%	+3,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,5	+3,5%	-6,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	150,0	+2,5%	-5,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	28,5	> в 2,2 раза	+43,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,7	+5,4%	+7,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	22,7	+0,1%	+4,1%
Цемент, млн тонн	53,4	-4,7%	+4,5%
Бетон товарный, млн м3	46,1	+2,7%	+9,6%
Прокат готовый, млн тонн	51,1	-16,0%	-6,1%
Трубы стальные, млн тонн	10,6	+18,8%	+17,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	386,0	-63,9%	-65,7%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	114,0	-39,8%	-22,8%

В добывающем сегменте динамика оказалась разнонаправленной. Отметим падение добычи природного газа на 20,3% в октябре (при этом по итогам десяти месяцев снижение добычи составляет 13%). Добыча угля показала в октябре слабое увеличение на 0,8%, при этом с начала года отмечается снижение добычи на 1,3%. В то же время добыча нефти сократилась на 1,3%, а по итогам десяти месяцев все еще показывает увеличение (+2,4%). Что касается СПГ, то его добыча в октябре увеличилась на 1,2%, а по итогам января-октября рост составил 10,6%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мяса оставалась положительной, причем производство мяса скота в октябре выросло на 6% (с начала года рост выпуска составляет 7,1%), в то время как выпуск мяса птицы увеличился всего на 3% (за десять месяцев данная позиция показывает увеличение выпуска на 3,2%). Выпуск рыбы в августе также показал умеренный рост (+3,5%), однако с начала года производство снизилось на 6%. Среди прочих вещей привлекает внимание скачок производства спецодежды в октябре в 2,2 раза (при этом с начала года рост на 43,6%). Это может быть косвенным свидетельством того, что Обрабатывающей промышленности

оказывают поддержку военные расходы, в том числе расходы на оснащение мобилизованных граждан. Другим подтверждением этого является, в частности, значительный рост производства навигационных приборов и радиолокационной аппаратуры в октябре (+17% и +30% соответственно). Что касается стройматериалов, то динамика их производства оказалась преимущественно положительной. При этом наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска керамического кирпича (+5,4%), а рост с начала года составляет 7,7%. Однако негативную динамику производства показал цемент (-4,7% в октябре, при этом с начала года отмечается рост на 4,5%).

В тяжелой промышленности динамика выпуска была преимущественно отрицательной. Исключением выступило производство стальных труб, которое выросло в октябре на 18,8% (а с начала года показывает рост на 17,3%). В остальном, производство готового проката упало в октябре на 16%. По итогам десяти месяцев 2022 года производство этого вида продукции показывает сокращение на 6,1%. В производстве легковых автомобилей ситуация с выпуском остается критической. При этом падение выпуска легковых авто составило 65,7% в октябре (-65,9% месяцем ранее), в то время как падение производства грузовых автомобилей составило 22,8% (-20,4% месяцем ранее). С начала года падение выпуска легковых авто показывает 65,9%, а падение производства грузовых авто – 20,4%. Такая динамика по-прежнему обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернов.

Переходя к финансовым показателям, отметим, что в конце ноября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-сентября 2022 года. Этот показатель составил 20,16 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 20,72 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий с начала года сократилась к аналогичному периоду предыдущего года на 2,7%. Кроме того, из предоставленных данных следует, что российские предприятия получили сальдированный убыток по итогам сентября (728,4 млрд руб.) впервые с марта 2021 года.

Показатель	Справочно:	
	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+20 156,1	+20 723,3
Доля убыточных предприятий	28,5%	27,3%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

<b>Вид деятельности</b>	<b>Сальдированный результат в январе-сентябре 2022 г., млрд руб.</b>	<b>Январь-сентябрь 2022 г. / Январь-сентябрь 2021 г.</b>
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+540,1	+3,5%
Добыча полезных ископаемых	+4 671,7	-4,1%
Обрабатывающие производства	+6 787,3	+6,9%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+858,7	+22,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+686,2	+5,2%
Водоснабжение	+45,6	-30,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 268,4	-3,2%
Строительство	+274,0	> в 2,1 раза
Транспортировка и хранение	+1 290,6	+53,9%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+23,4	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-27,0	-
Информация и связь	+334,3	-23,9%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+48,1	+60,9%

В отчетном периоде подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали, как и прежде, положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказался лишь сальдированный убыток сектора Почтовая связь и курьерская деятельность, который составил 27,9 млрд руб. Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде его увеличили. В Сельском хозяйстве за девять месяцев рост результата составил всего 3,5% (за январь-июль рост составлял 16,2% - значительное замедление здесь наблюдается уже четвертый месяц подряд). Добывающие предприятия сократили свой финансовый результат на 4,1% (при этом по итогам восьми месяцев наблюдался рост на 6,2%). Строительство, имеющее невысокую базу показателя, нарастило свой финансовый результат в 2,1 раза (по итогам восьми месяцев рост составлял 4,2 раза). Также значительный рост с учетом своей базы продемонстрировал вид деятельности Транспортировка и хранение (+53,9%). Не лучшим образом обстоят дела в секторе Оптовой и розничной торговли – предприятия из этой сферы сократили сальдированную прибыль за девять месяцев на 3,2% после роста более, чем на 30% по итогам января-августа. Вероятно, ухудшение динамики объясняется тем, что в сентябре население скорректировало свои потребительские привычки на фоне усилившейся неопределенности относительно будущего. Помимо торговли, отразили снижение сальдированного финансового результата такие отрасли, как Информация и связь и Водоснабжение (-23,9% и -30,2% соответственно).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что опубликованный Банком России в ноябре традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора).

В своем обзоре из ключевых тенденций октября ЦБ отмечает активный рост корпоративного кредитования третий месяц подряд. Так, в октябре портфель вырос на 2,4% или 1,3 трлн руб. после 2,5% в сентябре и 2,4% в августе. С начала года рост составил 10,7% (+5,4 трлн руб.). По пояснениям Банка России, повышенный спрос на кредиты в том числе был обусловлен замещением внешних заимствований с учетом фактического закрытия для российских компаний западных рынков капитала. Потребность в ресурсах также связана с необходимостью трансформации и адаптации бизнеса, усложнением логистических цепочек, увеличением предоплаты по импортным

контрактам. Кроме того, существенный вклад вносит кредитование жилищного строительства, которое растет значительно быстрее остальных корпоративных кредитов (рост в октябре составил около 200 млрд руб., +4,6%). Что же касается розничного кредитования, то по предварительным данным, его темпы роста замедлились как в сегменте необеспеченных потребительских кредитов (0,3% после 0,9% месяцем ранее), так и в сегменте ипотеки (1,8% после 2,3% в сентябре). Скорее всего, это было вызвано снижением спроса со стороны населения, а также ужесточением кредитной политики банков.

Со стороны привлечения средств отметим сокращение средств юридических лиц на 1,1% (-0,5 трлн руб.). Главным образом это произошло из-за выплат дивидендов и налогов компаниями из нефтегазовой отрасли. Что касается средств населения, то их отток в октябре замедлился до 0,3% (98 млрд руб. после оттока в размере 458 млрд руб. месяцем ранее). В частности, валютные остатки сократились на \$3,7 млрд (211 млрд руб., или -6%), что связано как с конвертациями в рубли, так и с переводами за границу. Рублевые счета при этом выросли на 0,4% (+113 млрд руб.).

Переходя к динамике цен на потребительском рынке, отметим, что в течение ноября 2022 года темпы недельной инфляции постепенно ускорялись от 0,01% до 0,19%. За весь ноябрь цены увеличились на 0,37%. По итогам 11 месяцев цены выросли на 11,07%, а в годовом выражении рост цен замедлился до 12% после 12,6% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.



Месяц	2021	2022
Август	0,17%	-0,52%
Сентябрь	0,60%	0,05%
Октябрь	1,11%	0,18%
<b>Ноябрь</b>	0,96%	0,37%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на сокращение средней цены на нефть по итогам ноября по отношению к октябрю, курс рубля за это время несколько укрепился, при этом к концу месяца его значение составило 61,1 руб. после 61,5 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Август'22	61,3	60,4	60,4
Сентябрь'22	60,4	57,4	59,8
Октябрь'22	57,4	61,5	61,1
<b>Ноябрь'22</b>	61,5	61,1	60,9

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в ноябре традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-октября 2022 года.

Показатель	Январь-октябрь 2021	Январь-октябрь 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	92,0	215,4	> в 2,3 раза
Баланс товаров и услуг	125,6	257,1	> в 2,0 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит)	33,6	-41,7	-
	<b>1.12.21</b>	<b>1.12.22</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	622,5	567,3	-8,9%

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России вырос в 2,3 раза по сравнению с аналогичным периодом 2021 года и составил \$215,4 млрд. Определяющую роль в динамике текущего счета платежного баланса сыграло положительное сальдо баланса товаров и услуг на фоне роста стоимостного объема экспорта товаров и снижения стоимостного объема импорта товаров. При этом совокупный дефицит прочих компонентов текущего счета также вырос, в том числе, за счет снижения полученных инвестиционных доходов и текущих трансфертов.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 декабря на годовом окне их объем снизился на 8,9% до \$567,3 млрд.

#### Выводы:

- ВВП по итогам октября 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 4,4% после сокращения на 4,5% в сентябре. По итогам десяти месяцев 2022 года ВВП сократился на 2,1%;
- Промпроизводство в октябре 2022 года в годовом выражении сократилось на 2,6% после снижения на 3,1% в сентябре, при этом по итогам января-октября промпроизводство все еще показывает символическое увеличение на 0,1%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-сентябре 2022 года составил 20,2 трлн руб., снизившись на 2,7% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, при этом данные свидетельствуют о сальдированном убытке предприятий по итогам месяца впервые с марта 2021 года;
- На потребительском рынке в ноябре 2022 года цены выросли на 0,37% после увеличения цен на 0,18% в октябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 декабря инфляция замедлилась до 12% после 12,6% по состоянию на 1 ноября. За 11 месяцев 2022 года инфляция составила 11,1%;
- Среднее значение курса доллара США в ноябре 2022 года сократилось до 60,9 руб. после 61,1 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара составил 61,1 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам десяти месяцев 2022 года выросло в 2,3 раза до \$215,4 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 декабря на годовом окне сократился на 8,9% и составил \$567,3 млрд.

#### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других 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 начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирующего, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей, и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

2. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса. 3. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. 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 и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы). Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь

заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

*Источник информации:*

<https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202022%20%D0%B0%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BB%D1%8C.pdf>

### **3.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов**

*Спрос и предложение на жилую недвижимость формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на три группы.*

**Первая группа (на региональном уровне)** - уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

*Сюда относятся следующие 4 группы факторов:*

#### **1. Социальные:**

- базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
- стиль и уровень жизни

#### **2. Экономические:**

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

В условиях равновесного рынка и стабильной экономики темп роста цен на недвижимость складывается из суммы темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста ВВП (обычно около 1-3%).

Состояние российской экономики сильно зависит от экспорта продукции топливно-энергетического комплекса. Один процент населения занятого в нефтяной и газовой промышленности приносит четвертую часть ВВП. Таким образом, существующий на данный момент уровень мировых цен на нефть становится одним из макроэкономических факторов, который, способствуя экономическому росту в стране, опосредовано влияет на рынок недвижимости. Если же цена на нефть сильно упадет до того, как экономика России станет более диверсифицированной, то платежеспособный спрос сильно снизится, что окажет понижающее влияние на цены.



Одной из особенностей рынка недвижимости в России является его двухвалютность. Привязка цены объекта недвижимости к американской валюте приводит к образованию зависимости цены от изменений курса доллара, его покупательной способности в России.

### 3. Физические:

- климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
- экология;
- сейсмические факторы.

### 4. Политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Правительственное регулирование заключается в издании нормативных актов формирующих правовое поле для рынка недвижимости.

**Вторая группа (на местном уровне)** - уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

*Сюда относятся следующие факторы:*

#### 1. Местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

#### 2. Условия продаж:

#### 3. Особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей

#### 4. Условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

**Третья группа (непосредственное окружение)** - уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

*К третьей группе относятся следующие факторы:*

#### 1. Физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;

- функциональная пригодность;
- привлекательность, комфорт,

## 2. Архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;
- объемно-планировочные показатели и др. финансово-эксплуатационные:
- эксплуатационные расходы;
- стоимость строительства.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

**Таблица - Ценообразующие факторы для недвижимости**

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшений	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности район при прочих равных условиях
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) может уменьшаться
	Техническое состояние объекта, тип и состояние отделки	Цены предложений коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают высококачественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки, под чистовую отделку и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости
Экономические характеристики	Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенной мебели, оборудования	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

Рынок нежилых зданий и помещений (коммерческой недвижимости) подразделяется на несколько сегментов, которые различаются по функциональному назначению объектов: офисные, торговые, производственно-складские. На рынке нежилых помещений также четко выделяются две составляющие - рынок первичных и вторичных объектов. Преобладающим является рынок вторичных объектов, хотя в некоторых сегментах предложение первичных объектов недвижимости в последнее время существенно увеличилось. В целом на рынке нежилых помещений более распространена такая форма сделок, как аренда.

Основные ценообразующие факторы на рынке продажи:

- Условия финансирования
- Условия продажи
- Дата продажи
- Торг
- Местоположение
- Фактор масштаба
- Этаж расположения
- Наличие отдельного входа
- Техническое состояние
- Прочие факторы

#### **3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Согласно п. 10 ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. для определения стоимости недвижимости, Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Для проведения грамотного и корректного анализа рынка, к которому относится объект оценки, необходимо определить к какому сегменту рынка относится данный объект оценки, а также иметь представление о типе структуры рынка недвижимости, видах и типах объектов представленных на рынке, а так же участниках и факторах воздействующих на ценообразование.

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. Именно от структуры рынка, количества и размеров компаний - игроков, видов продукции и услуг, простотой доступа на рынок, прозрачностью рынка, а также от того, как взаимодействуют между собой участники рынка, зависит

способность собственника недвижимого имущества влиять на формирование цен и их уровень.

Для начала рассмотрим традиционную классификацию рынка недвижимости в зависимости от назначения того или иного объекта недвижимости (сегменты рынка).

Сегментация (сегментирование) – это процесс деления рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето).

Под сегментацией так же понимается деление рынка на однородные сектора (сегменты), имеющие сходные характеристики, как субъектов, так и объектов.

Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией, и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. По разным сегментам рынка разное соотношение спроса и предложения.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от типа объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

- По типу недвижимости (жилая, офисная, промышленная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.
- По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).
- По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

2. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

3. Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

**Вывод:**

Согласно предоставленной Заказчиком документации, проведенному визуальному осмотру (по фотографиям), функциональному назначению, текущему использованию оцениваемого объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту - рынок коммерческой недвижимости, в том числе:

- функциональное назначение объекта – земельные участки под ИЖС;
- степень готовности к эксплуатации – не эксплуатируется;
- текущее использование – не эксплуатируется;
- отраслевая принадлежность – земельные участки под ИЖС.

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка земельных участков Московской области.

**3.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Наилучшее и 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.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости проводится путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

#### **Анализ земельного участка как условно свободного.**

Не проводился. Исходя из целей оценки, оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта нежилого фонда или его реконструкции /надстройки.

#### **Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями.**

Согласно ФСО No7 (п. 16), анализ наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Сравнительные предпочтения для использования объекта нежилого фонда, могут быть определены следующим образом:

- эксплуатация в качестве офисной недвижимости;
- эксплуатация в качестве торговой недвижимости;
- эксплуатация в качестве помещения свободного назначения;
- эксплуатация в качестве помещения производственно-складского назначения.

Согласно ФСО No7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта нежилого фонда, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Наиболее эффективное использование объекта нежилого фонда может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям.

#### **Правовая обоснованность.**

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

### **Физическая возможность.**

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект нежилого фонда представляет собой часть объекта капитального строительства, в связи, с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно-планировочных характеристик. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями, и находится в пригодном состоянии для дальнейшей эксплуатации.

### **Финансовая оправданность.**

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

В рамках финансовой оправданности/экономической целесообразности рассматриваются особенности местоположения объекта оценки (уровень проходимости, удаленность от метро, престижность местоположения, ближайшее окружение) и конструктивно-параметрические особенности (планировка/возможность перепланировки, этаж расположения, наличие отдельного входа и пр.).

### **Максимальная эффективность.**

Расчет максимальной доходности Объекта нежилого фонда возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Конструктивно-параметрические характеристики объекта нежилого фонда позволяют его использовать в качестве коммерческого нежилого здания. Результат анализа наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда (в том числе с учетом максимизации дохода от его эксплуатации) приведен в таблице ниже.

### **Определение факторов наиболее эффективного использования**

<b>Вариант использования объекта</b>	<b>ИЖС</b>	<b>Офисное</b>	<b>Торговое</b>	<b>ПСН</b>	<b>Производство, склад</b>
Правовая обоснованность	+	-	-	-	-
Физическая возможность	+	-	-	-	+
Финансовая оправданность	+	-	-	-	+
Максимальная эффективность	+	-	-	-	+
<b>Вывод о наиболее эффективном использовании</b>					<b>ИЖС</b>

**Вывод:** На дату осмотра недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ГЕРМЕС» (ИНН 7702375250), расположенное по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово, не используется. Учитывая местоположение объекта, а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта – как земельные участки под ИЖС.

### **3.6 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

Согласно п. 22 ФСО № 7:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

В части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемых в расчете, соответствуют результатам этого анализа. Результаты проведенного анализа рынка представлены ниже.

Данные, содержащиеся в объявлениях о предложении к продаже объектов-аналогов, проверены оценщиком лично в период их публикации, по телефонам, указанным в тексте первоисточников. При этом явно неуказанные в тексте объявления характеристики, такие, как разрешенное использование, местоположение в границах населенного пункта (центр или окраина), возможность подведения коммуникаций и т.п., уточнены по результатам переговоров с продавцами.

В основу анализа стоимости Объектов оценки легли данные предложений о продажах и аренде производственной недвижимости аналогичных оцениваемым объектам, расположенных в Тверской области в ноябре 2022г.

#### **Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами производственной недвижимости Тверской области**

В процессе поиска по данным портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>) были заданы следующие критерии поиска (элементы сравнения):

- Местоположение недвижимости: РФ, Московская область;
- Период выборки январь-февраль 2023г.;
- Тип сделок: договор купли-продажи (реализация права собственности);
- Категория/назначение: земельные участки под ИЖС.

Результаты введения заданных критериев и поиска указанной информации о совершенных сделках купли – продажи недвижимости аналогичной оцениваемой за указанный период выявили полное отсутствие данных о совершенных сделках по продаже объектов недвижимости коммерческого назначения, сопоставимых с оцениваемыми.

Поскольку за анализируемый период на сайте Росреестра не отображаются данные, а иных официальных источников с информацией о фактических сделках нет, то рассматривались цены предложений по данным сайта ЦИАН.

#### **Ценовая ситуация на рынке объектов сравнения –земельных участков под ИЖС на открытом рынке в районе расположения объектов оценки.**

Тип	Участ	Категория	Адрес	Цена,	Цена, руб.	Ссылка на
-----	-------	-----------	-------	-------	------------	-----------



	ок	земли		руб./сот.		объявление
Продажа участка	10	Индивидуальное жилищное строительство	Московская область, Красногорск городской округ, Седьмая Миля кп, ш. Новорижское (14 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)	790 000,00	7 900 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/278625949">https://www.cian.ru/sale/suburban/278625949</a>
Продажа участка	30	Индивидуальное жилищное строительство	Московская область, Красногорск городской округ, Седьмая Миля кп, ш. Новорижское (14 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)	696 666,67	20 900 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/279113207">https://www.cian.ru/sale/suburban/279113207</a>
Продажа участка	26	Индивидуальное жилищное строительство	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, улица Заповедная, ш. Новорижское (14 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	1 919 230,77	49 900 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/279634338">https://www.cian.ru/sale/suburban/279634338</a>
Продажа участка	34	Индивидуальное жилищное строительство	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, улица Солнечная, 4, ш. Новорижское (13 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)	1 500 000,00	51 000 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/281918649">https://www.cian.ru/sale/suburban/281918649</a>
Продажа участка	34	Индивидуальное жилищное строительство	Московская область, Красногорск городской округ, Седьмая Миля кп, ш. Новорижское (12 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)	600 000,00	20 400 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/279327303">https://www.cian.ru/sale/suburban/279327303</a>
Продажа участка	34,4	Индивидуальное жилищное строительство	Московская область, Красногорск городской округ, Седьмая Миля кп, ш. Новорижское (12 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)	593 023,26	20 400 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/278732343">https://www.cian.ru/sale/suburban/278732343</a>
Продажа участка	236	Индивидуальное жилищное строительство	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, улица Полевая, 37, ш. Новорижское (14 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД), ш. Ильинское (11 км до МКАД)	1 483 050,85	350 000 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/265356450">https://www.cian.ru/sale/suburban/265356450</a>
Продажа участка	31	Индивидуальное жилищное строительство	Московская область, Красногорск городской округ, Седьмая Миля кп, ш. Новорижское (13 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)	451 612,90	14 000 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/279944600">https://www.cian.ru/sale/suburban/279944600</a>
Продажа участка	30,6	Индивидуальное жилищное строительство	Московская область, Красногорск городской округ, Седьмая Миля кп, ш. Новорижское (13 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)	588 235,29	18 000 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/282746115">https://www.cian.ru/sale/suburban/282746115</a>
Продажа участка	30	Индивидуальное жилищное	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово,	1 500 000,00	45 000 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/279634341">https://www.cian.ru/sale/suburban/279634341</a>

		строительств о	улица Прозоровская, 30, ш. Ильинское (15 км до МКАД), ш. Новорижское (12 км до МКАД)			
Продажа участка	34	Индивидуаль ное жилищное строительств о	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, ш. Ильинское (15 км до МКАД), ш. Новорижское (12 км до МКАД)	1 470 588,24	50 000 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/282308693">https://www.cian.ru/sale/suburban/282308693</a>
Продажа участка	12,25	Индивидуаль ное жилищное строительств о	Московская область, Красногорск городской округ, Седьмая Миля кп, ш. Новорижское (12 км до МКАД), ш. Рублевское (16 км до МКАД)	351 020,41	4 300 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/279699366">https://www.cian.ru/sale/suburban/279699366</a>
<b>Минимальная цена предложения, руб./сот.</b>				<b>351 020,41</b>		
<b>Средняя цена предложения, руб./сот.</b>				<b>995 285,70</b>		
<b>Максимальная цена предложения, руб./сот.</b>				<b>1 919 230,77</b>		

Таким образом, судя по данным из вышеприведенных выше таблиц Оценщик может сделать следующие выводы по анализу предложений о реализации земельных участков в районе расположения объектов оценки:

- стоимость 1 сот., по данным предложения находятся в диапазоне от 351 020,41 до 1 919 230,77. за 1 сот., средняя цена предложения – 995 285,70 руб./сот.;

Цены предложения для зданий административного назначения и ПСН, представленные в вышеприведенных таблицах, могут отличаться от фактических цен сделок на 10 - 20% в зависимости от уровня торга по объектам, а также качественных и количественных характеристик определяемых для каждого объекта в индивидуальности (материал стен, площадь, состояние внутренней отделки, этажность, наличие движимого имущества, уровень инфраструктуры и благоустройство придомовой территории, линия расположения и пр.).

### **3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Средняя цена продаж предложения о реализации земельных участков в районе расположения объектов оценки: стоимость 1 сот., по данным предложения находятся в диапазоне от 351 020,41 до 1 919 230,77. за 1 сот., средняя цена предложения – 995 285,70 руб./сот.

Анализ цен отражает имеющиеся предложения на рынке объектов недвижимости, но необходимо учитывать основные ценообразующие факторы, на основании которых формируется окончательная стоимость: юридический статус, площадь объекта, скидка на торг, наличие коммуникаций, местоположение в пределах города.

## 4. Расчет рыночной стоимости земельного участка

### 4.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке оценки

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) при определении рыночной стоимости земельных участков обычно используют следующие подходы:

**Сравнительный подход**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Доходный подход**, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

**Затратный подход** практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

#### **4.2. Обоснование выбора подходов и методов**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права аренды земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

*Затратный подход.* Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

*Доходный подход.* Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, так как в Ставропольском крае отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков под ИЖС (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода.

Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

*Сравнительный подход.* Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков г. Каспийск выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

#### **4.3. Оценка объекта оценки сравнительным подходом**

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с

использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

- Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

### **Выбор единицы сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м<sup>2</sup> площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

### **Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета**

Для расчета стоимости 1 м<sup>2</sup> земельного участка Оценщиками использованы данные Интернет сайтов:

- <https://www.avito.ru/>
- <https://www.domofond.ru;>
- <https://cian.ru>

Для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги по следующим критериям:

- разрешенное использование- под производственные здания;

Для проведения оценки Оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам.

На основе анализа Исполнитель выявил объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из которых были подготовлены выборки объектов, являющихся аналогами оцениваемого.

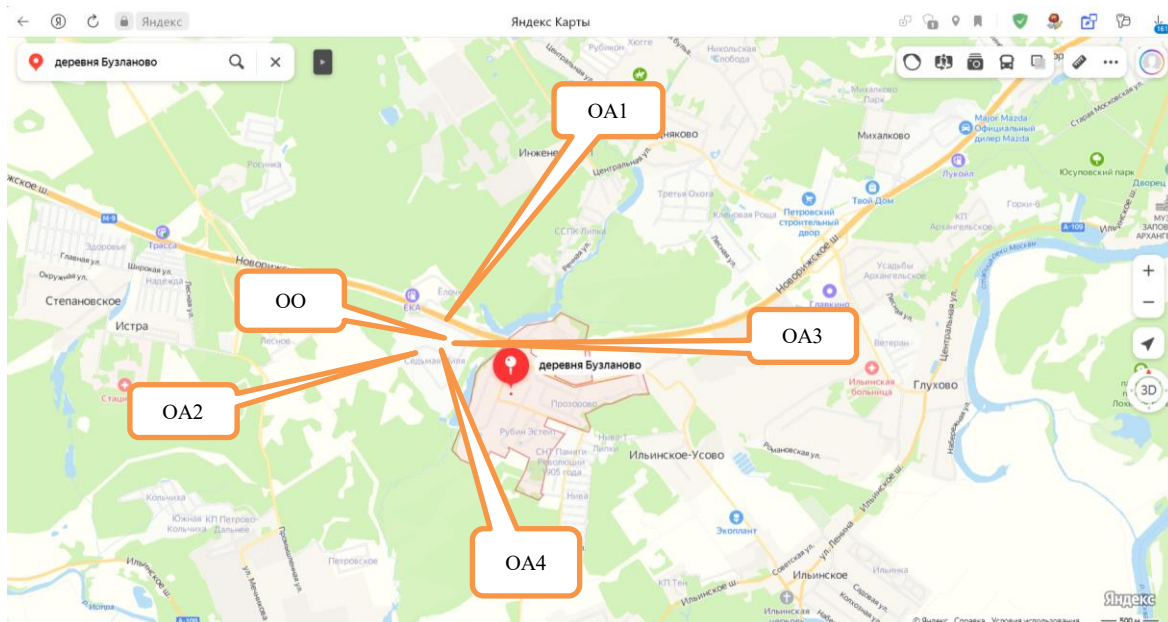
В результате анализа рынка недвижимости Оценщиком был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым, данные представлены в таблице ниже..



**Таблица. Описание объектов – аналогов**

Элемент сравнения/№ объекта-аналога	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	Московская область, г.о. Красногорск, коттеджный пос. Седьмая Миля	Московская область, г.о. Красногорск, коттеджный пос. Седьмая Миля	Московская область, г.о. Красногорск, коттеджный пос. Седьмая Миля	Московская область, г.о. Красногорск, коттеджный пос. Седьмая Миля
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты до 20 тыс. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т. п.)	Прочие населенные пункты до 20 тыс. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т. п.)	Прочие населенные пункты до 20 тыс. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т. п.)	Прочие населенные пункты до 20 тыс. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т. п.)	Прочие населенные пункты до 20 тыс. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т. п.)
Источник информации	по данным Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2576540002">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2576540002</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_izhs_2850540471">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_izhs_2850540471</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_izhs_2850494099">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_izhs_2850494099</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_2576356063">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_2576356063</a>
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия
Линия застройки	расположен внутри квартала	расположен внутри квартала	расположен внутри квартала	расположен внутри квартала	расположен внутри квартала
Дата предложения	03.02.2023	январь.23	январь.23	январь.23	январь.23
Площадь участка, кв.м.	15	10	34	36	30
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Состояние подъездных путей	Хорошее, грунтовая дорога	Хорошее, грунтовая дорога	Хорошее, грунтовая дорога	Хорошее, грунтовая дорога	Хорошее, грунтовая дорога
Наличие инженерных коммуникаций	не заведены	заведены	не заведены	не заведены	заведены
<b>Рыночная стоимость предложения к продаже, руб.</b>		<b>7 900 000</b>	<b>18 056 000</b>	<b>18 964 000</b>	<b>20 900 000</b>
<b>Рыночная стоимость предложения к продаже, руб. за 1 кв.м.</b>		<b>790 000</b>	<b>531 059</b>	<b>526 778</b>	<b>696 667</b>

Источник: данные Интернет (копии предложений о продаже аналогов представлены в приложении к настоящему отчету).



*Карта расположения объектов аналогов*

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

*Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа)* основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

*Анализ издержек.* Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

*Анализ вторичных данных.* Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

*Экспертный метод* расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других

профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

*Обоснование необходимости привлечения* – В процессе анализа корректировок оценщики руководствовались мнением экспертов риэлтерских агентств, в тех случаях, когда для расчета корректировок не достаточно достоверных аналитических данных на рынке объекта оценки.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка (дата продажи), местоположение, физические характеристики и др.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

### **Необходимость внесения поправок**

В процессе анализа сравниваемых объектов, как правило, выявляется ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок:

- Состав передаваемых прав;
- Условия финансирования;
- Дата предложения;
- Условия сделки (торг);
- Местоположение;
- Площадь;
- Состояние подъездных путей;
- Благоустройство участка;
- Коммуникации.

Путем внесения корректировок в стоимость единицы площади объектов – аналогов рассчитывается скорректированная стоимость единицы площади. Итоговая стоимость единицы площади объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов (единицы площади).

Расчет весов осуществляется следующим способом:

- рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по *i*-ому аналогу к первоначальной цене аренды *i*-ого аналога  $1/BK_i$ , где:  $BK_i$  – общая валовая коррекция *i*-ого аналога;

- находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам  $\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}$ ;
  - вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.
- Расчет весов ( $B_i$ ) проведен по формуле:

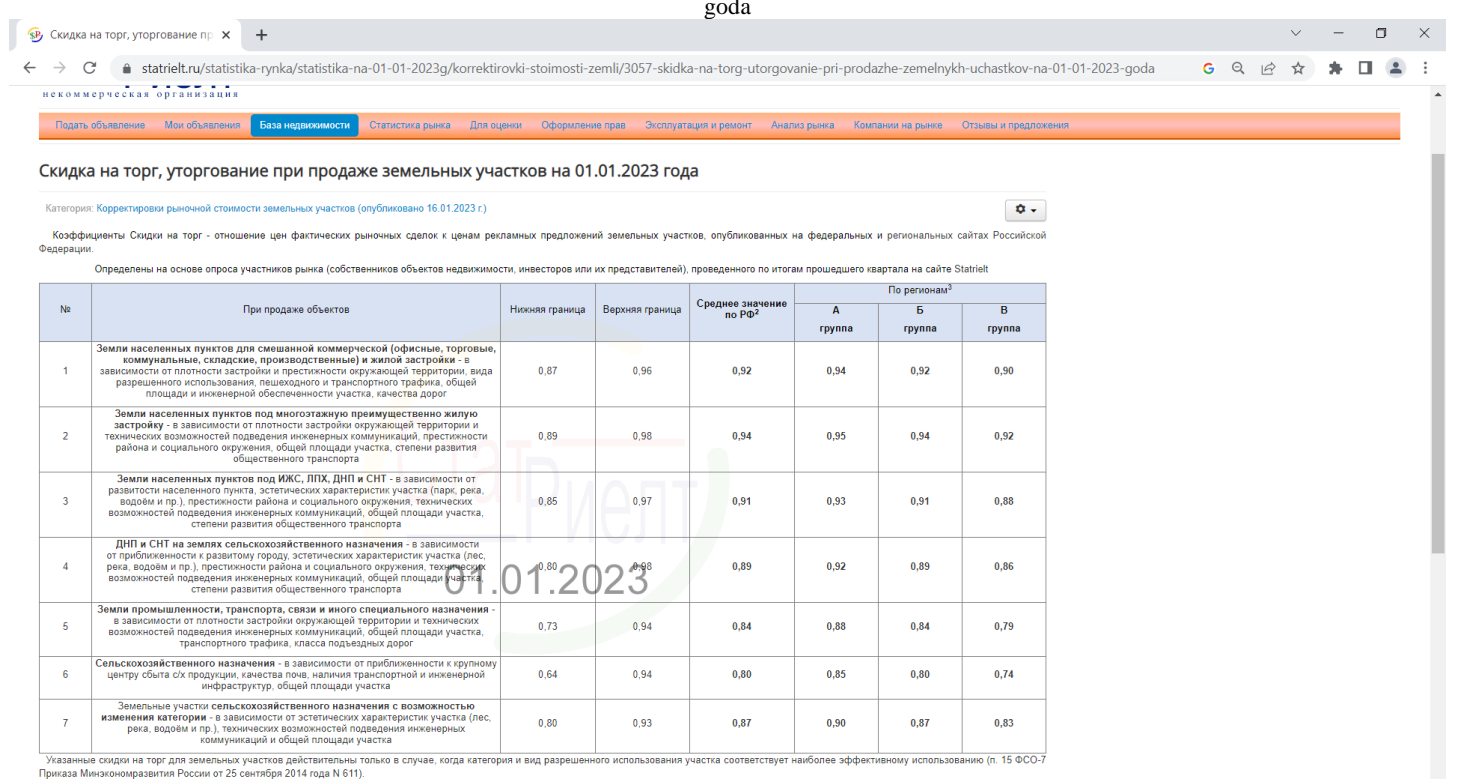
$$B_i = \frac{1/BK_i}{\sum_{i=1}^4 BK_i}$$

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену аренды объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Ниже в таблице приведен расчет стоимости оцениваемого земельного участка с применением сравнительного подхода

**Расчет рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово**

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь	кв. м	15,00	10,00	34,00	36,00	30,00
Рыночная стоимость предложения к продаже, руб. за 1 кв.м.			<b>790 000</b>	<b>531 059</b>	<b>526 778</b>	<b>696 667</b>
Передаваемые права на недвижимость		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		790 000	531 059	526 778	696 667
Обоснование корректировки	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования (аренда) и право собственности имеют различную стоимость. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору для недвижимости равна нулю, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевают права собственности.					
Условия финансирования		типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		790 000	531 059	526 778	696 667
Обоснование корректировки	При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась (предполагается одинаковая форма оплаты).					
Дата предложения		03.02.2023	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2023
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		790 000	531 059	526 778	696 667
Обоснование корректировки	Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п.					
В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты сравнимы.						
Уторговывание						

Корректировка	%		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
	руб.		-118 500	-79 659	-79 017	-104 500
Скорректированная цена	руб.		671 500	451 400	447 761	592 167
По мнению Оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.						
Обоснование корректировки	<p>Корректировка вводится согласно данным аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023г. <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda</a></p> 					
	<p><b>Местоположение</b></p> <p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово</p> <p>Московская область, г.о. Красногорск, коттеджный пос. Седьмая Миля</p> <p>Московская область, г.о. Красногорск, коттеджный пос. Седьмая Миля</p> <p>Московская область, г.о. Красногорск, коттеджный пос. Седьмая Миля</p> <p>Московская область, г.о. Красногорск, коттеджный пос. Седьмая Миля</p>					

Район города		Прочие населенные пункты до 20 тыс. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т. п.)	Прочие населенные пункты до 20 тыс. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т. п.)	Прочие населенные пункты до 20 тыс. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т. п.)	Прочие населенные пункты до 20 тыс. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т. п.)	Прочие населенные пункты до 20 тыс. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т. п.)
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		671 500	451 400	447 761	592 167
Обоснование корректировки	К факторам местоположения относятся: 1) Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами. 2) Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.					
	В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты сравнимы.					
Категория		Земли населенных пунктов, ИЖС	Земли населенных пунктов, ИЖС	Земли населенных пунктов, ИЖС	Земли населенных пунктов, ИЖС	Земли населенных пунктов, ИЖС
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		671 500	451 400	447 761	592 167
Обоснование корректировки	Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои коррективы в части использования земельных участков, возможности возведения строений, сооружений.					
	В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты сравнимы.					
Физические характеристики						
Площадь участка, кв.м.	кв.м.	15,00	10,00	34,00	36,00	30,00
Корректировка	%		-7,40%	16,80%	18,10%	14,10%
	руб.		-49 691	75 835	81 045	83 496
Скорректированная цена	руб.		621 809	527 235	528 806	675 662
Обоснование корректировки	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.					
	Корректировка вводится согласно данным аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023г. <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda</a>					

статриел.ру/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuy-ploshchad-zemelnkh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-g

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)

**Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)**

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,  
 S – общая площадь земельного участка, кв. м.,  
 b – коэффициент активности рынка,  
 n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов **Статриел** на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,730	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,668	-0,19	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,611	-0,22	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,586	-0,25	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,25}$

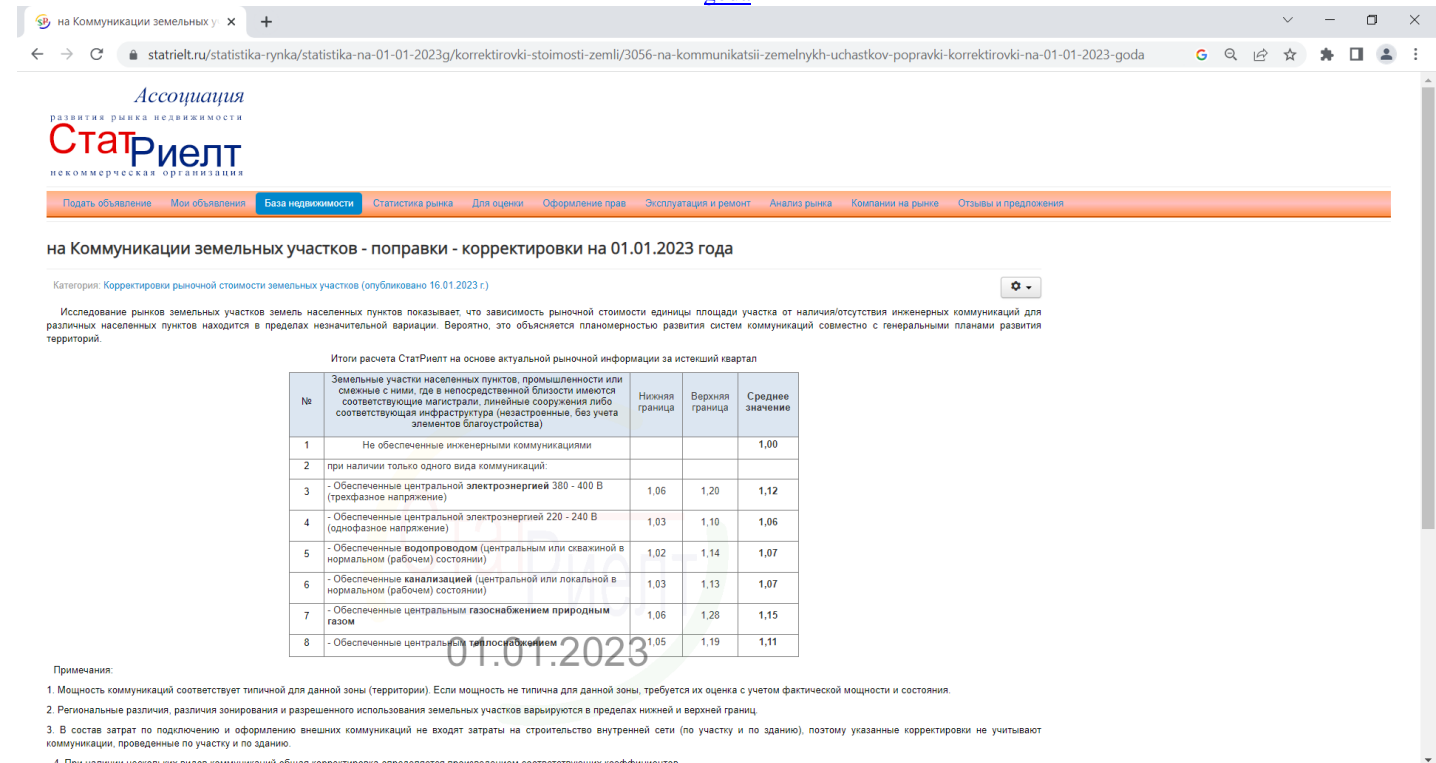
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,594	-0,30	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,726	-0,32	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,32}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.  
 Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Калькулятор расчета корректировки на площадь

Состояние подъездных путей		Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		621 809	527 235	528 806	675 662
Обоснование корректировки	Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. «Обеспеченность» участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.					
	В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты сравнимы.					
Наличие инженерных коммуникаций		не заведены	заведены	не заведены	не заведены	заведены
Корректировка	%		-12%	0%	0%	-12%



	руб.		-74 617	0	0	-81 079																																													
Скорректированная цена	руб.		547 192	527 235	528 806	594 583																																													
Обоснование корректировки	<p>Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций, а также на их расположение на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, данный факт снижает стоимость земельного участка, его коммерческую привлекательность.</p> <p>Корректировка вводится согласно данным аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023г. <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda</a></p>  <p>Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Не обеспеченные инженерными коммуникациями</td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>при наличии только одного вида коммуникаций:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)</td> <td>1,06</td> <td>1,20</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)</td> <td>1,03</td> <td>1,10</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)</td> <td>1,02</td> <td>1,14</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)</td> <td>1,03</td> <td>1,13</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом</td> <td>1,06</td> <td>1,28</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>- Обеспеченные центральным теплоснабжением</td> <td>1,05</td> <td>1,19</td> <td>1,11</td> </tr> </tbody> </table> <p>Примечания:  1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.  2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.  3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.  4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.</p>						№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00	2	при наличии только одного вида коммуникаций:				3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12	4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06	5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07	6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07	7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15	8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11
	№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																														
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00																																															
2	при наличии только одного вида коммуникаций:																																																		
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12																																															
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06																																															
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07																																															
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07																																															
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15																																															
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11																																															
<b>Для выводов:</b>																																																			
<b>Скорректированная рыночная стоимость, руб. за кв.м.</b>			<b>547 192</b>	<b>527 235</b>	<b>528 806</b>	<b>594 583</b>																																													
Сумма корректировок по модулю	%		19,40%	16,80%	18,10%	26,10%																																													
Уровень доверия	%		80,60%	83,20%	81,90%	73,90%																																													
Сумма уровней доверия	%		319,60%																																																

Удельный вес	%		25,22%	26,03%	25,63%	23,12%
Средневзвешенная стоимость, руб. за кв.м.		<b>548 243</b>	137 996	137 253	135 511	137 483
Рыночная стоимость, руб. за 1 сот.		<b>548 243</b>				

**Таким образом стоимость земельных участков составила:**

№ п./п.	Наименование	Площадь, сот.	Рыночная стоимость 1 сот., руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:135, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	14,86	548 243	8 146 892,73	8 146 893,00
2	Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:211, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	14,86	548 243	8 146 892,73	8 146 893,00
3	Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:180, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	15	548 243	8 223 646,76	8 223 647,00
4	Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:200, площадью 1481 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	14,81	548 243	8 119 480,57	8 119 481,00
<b>ИТОГО</b>					<b>32 636 914,00</b>

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации ( $C_v$ ) выборки скорректированных цен:

$$C_v = \frac{S}{X_{cp}} \cdot 100(\%),$$

Где:

- $S$  – среднее квадратическое отклонение;
- $X_{cp}$  – средняя арифметическая.

Выборка считается однородной, если  $C_v \leq 30\%$ .

**Таблица. Расчет коэффициента вариации:**

Среднее значение ряда данных	ср	549 454
Сумма квадратов отклонений значения $x$ от средней ряда данных	дисперсия	740 434 356,37
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	$\delta$ (сигма)	27 210,92
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 30\%$	$V$	4,95%

В данном случае при расчете стоимости для объекта оценки  $C_v < 30\%$  что позволяет говорить о достаточной степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами.

**Присвоение весовых коэффициентов** осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю) по формуле:

$$SUM = k_1 + k_2 + \dots + k_n,$$

где:

- $k_1 \dots k_n$  – корректировки по каждому из аналогов;
- $SUM$  – сумма корректировок по каждому из аналогов;

Определяется уровень доверия каждому варианту:

$$УД = 1 - ABS (SUM)$$

Т.е. чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД_1 + УД_2 + \dots + УД_n$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, т. о., получается удельный вес объекта - аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УД_n / \sum УД$$

#### 4.4. Согласование результатов оценки

Проведенные расчеты стоимости объекта оценки с применением одного подхода дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о стоимости объекта оценки.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные значения, сформируют итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

В связи с тем, что остальные подходы – доходный и затратный, не применялись, то в этом случае общий вес был присвоен сравнительному подходу.

Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход	
	Рыночная стоимость, без НДС	Удельный вес	Рыночная стоимость, без НДС	Удельный вес	Рыночная стоимость, без НДС	Удельный вес
Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ГЕРМЕС», в том числе:	0	0,00%	32 636 914,00	100,00%	0	0,00%
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:135, площадью 1486 кв.м.,	0	0,00%	8 146 893,00	100,00%	0	0,00%
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:211, площадью 1486 кв.м.,	0	0,00%	8 146 893,00	100,00%	0	0%
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:180, площадью 1500 кв.м.,	0	0,00%	8 223 647,00	100,00%	0	0,00%
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:200, площадью 1481 кв.м.,	0	0,00%	8 119 481,00	100,00%	0	0,00%

## 5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость земельных участков, принадлежащих ООО «ГЕРМЕС» (ИНН 7702375250) по состоянию на дату оценки составляет:

**32 636 914,00**

**(Тридцать два миллиона шестьсот тридцать шесть тысяч девятьсот  
четырнадцать) руб.**

в том числе:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:135, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	8 146 893,00
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:211, площадью 1486 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	8 146 893,00
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:180, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	8 223 647,00
Земельный участок, к/н: 50:11:0050210:200, площадью 1481 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово	8 119 481,00

Исполнитель работы

Оценщик

ООО АК «ЭйДи-Аудит»



З.М. Гаджимурадова

# Приложение 1. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на объект

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1		
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3		
16.01.2023г.		
Кадастровый номер: 50:11:0050210:135		
Номер кадастрового квартала: 50:11:0050210		
Дата присвоения кадастрового номера: 02.04.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Кадастровый номер 50:11:0050210:0135; Условный номер 50-50-11/029/2007-446		
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: общ. Московская, р-н Красногорский, воиши д. Бузланово.		
Площадь, м2: 1486		
Кадастровая стоимость, руб: 8767890,38		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют		
Категория земель: Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса		
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки: данные отсутствуют		
Получатель выписки: Семенов Павел Владимирович (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ООО "ГЕРМЕС", 7702375250		

полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

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
16.01.2023г.			
Кadaстровый номер: 50:11:0050210:135			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ООО "ТЕРМЕС", ИНН: 7702375250, ОГРН: 115774605965
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:11:0050210:135-50/422/2023-19 16.01.2023 18:27:31
3	Документы-основания	3.1	Соглашение об отступном, выдан 25.12.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о 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 поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 3 Лист 3  
 Выписка 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	Всего листов выписки: 3
16.01.2023г.			
Кадастровый номер: 50:11:0050210:135			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
			М.П.



Управление Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

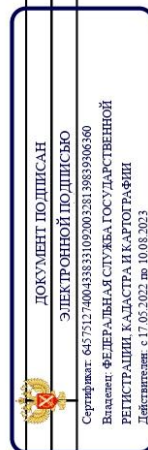
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
16.01.2023г.			
Кадастровый номер:	50:11:0050210:180		
Номер кадастрового квартала:	50:11:0050210		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.04.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:11:0050210:0180; Условный номер 50-50-11/02/9/2007-398		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Бузланово.		
Площадь, м <sup>2</sup> :	1500		
Кадастровая стоимость, руб.:	8850150		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Семенов Павел Владимирович (представитель правообладателя) Правообладатель: от имени заявителя ООО "ТЕРМЕС", 7702375250		

Раздел 1 Лист 1




ПОЛНОЕ наименование должности

инициалы, фамилия

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
16.01.2023г.			
Кадастровый номер: 50:11:0050210:180			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ООО "ТЕРМЕС", ИНН: 7702375250, ОГРН: 1157746059965
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:11:0050210:180-50/422/2023-19 16.01.2023 17:45:22
3	Документы-основания	3.1	Соглашение об отступном. № бн, выдан 25.12.2022
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 возмещении 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 поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			
Сертификат: 6457517400438331092003813983906360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Выписка 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
16.01.2023г.		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 50:11:0050210:180		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600

Условные обозначения:

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6457312740043833109200328139839506560	
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Полное наименование должности

инициалы, фамилия


**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области**  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
16.01.2023г.			
Кадастровый номер:	50:11:0050210:211		
Номер кадастрового квартала:	50:11:0050210		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.04.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:11:0050210:0211; Условный номер 50-50-11/029/2007-431		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, vicinity д. Бузланово.		
Площадь, м2:	1486		
Кадастровая стоимость, руб.:	8767890,38		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Семенов Павел Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ООО "ГЕРМЕС", 7702375250		



	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6457512740043833109200338139839506560 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
Полное наименование должности		инициалы, фамилия

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
16.01.2023г.			
Кадастровый номер: 50:11:0050210:211			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ООО "ТЕРМЕС", ИНН: 7702375250, ОГРН: 1157746059965
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:11:0050210:211-50/422/2023-17 16.01.2023 17:45:51
3	Документы-основания	3.1	Соглашение об отступном, выдан 25.12.2022
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 поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
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	ИННИЦИАЛЫ, фамилия
	Сертификат: 6457512740043831092002313983906580 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
16.01.2023г.			
Кадастровый номер: 50:11:0050210:211			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 645751274004383310920033139839306360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			
полное наименование должности			инициалы, фамилия



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
подшею к наименованию органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1		
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 3
16.01.2023г.		
Кадастровый номер:	50:11:0050210:200	
Номер кадастрового квартала:	50:11:0050210	
Дата присвоения кадастрового номера:	02.04.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:11:0050210:0200; Условный номер 50-50-11/029/2007-420	
Местоположение:	Местоположение установлено относительно относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, vicinity д. Бузданово.	
Площадь, м <sup>2</sup> :	1481	
Кадастровая стоимость, руб.:	8738507.21	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Семенов Павел Владимирович (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ООО "ГЕРМЕС", 7702375250	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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
16.01.2023г.			
Кадастровый номер: 50:11:0050210:200			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ООО "ГЕРМЕС", ИНН: 7702375250, ОГРН: 1157746059965
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:11:0050210:200-50/422/2023-7 16.01.2023 17:48:32
3	Документы-основания	3.1	Соглашение об отступном, выдан 25.12.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о 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 поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка 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	Всего листов выписки: 3
16.01.2023г.	
Кадастровый номер: 50:11:0050210:200	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:600	
Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Копии документов и данные, представленные в Приложении 2, мною проверены и соответствуют действительности

Заказчик \_\_\_\_\_

М.П.

## Приложение 2. Объекты-аналоги по продажам и аренде нежилых зданий и участков

### Аналоги для сравнительного подхода Аналог №1

www.avito.ru Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Красногорске | Продажа земельных участков в Красногорске | Авито

Авито

Московская область Земельные участки Купить Паспортный (ИЖС)

**Участок 10 сот. (ИЖС)** 7 900 000 ₽  
790 000 ₽ за сотку

8 985 911-69-02

AUGUST  
Агентство  
На Авито с апреля 2019  
Завершено 301 объявление

31 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Александр

**Об участке**  
Площадь: 10 сот. Расстояние от МКАД: 12 км

**Расположение**  
Московская область, г. Красногорск, коттеджный пос. Седьмая Милля

www.avito.ru Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Красногорске | Продажа земельных участков в Красногорске | Авито

7 900 000 ₽  
790 000 ₽ за сотку

Показать телефон  
8 985 xxx-xx-xx

AUGUST  
Агентство  
На Авито с апреля 2019  
Завершено 301 объявление

31 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Александр

**Описание**  
10 соток ИЖС всего в 12 км. по Новой Риге КП Седьмая миль — д. Буланово  
✓ Ровный участок правильной формы, на небольшой возвышенности в центре поселка.  
✓ Размер участка: 25х40м;  
✓ Разрешенное использование: ИЖС.  
✓ Расположение - от МКАД до КП Седьмая миль всего 12 километров — не более 10 минут по Новорижской магистрали.

✓ Адрес д. Буланово, ул. Загорная  
✓ Окружение: Респтабильное соседство обеспечено коттеджными комплексами с продвинутой инфраструктурой, среди которых: Петрово-Дальнее, Илыново, Архангельское, Николо-Урошино.  
✓ Инфраструктура представлена: ТЦ Рига Молл, социальной инфраструктурой близлежащих проектов ПИК, рыболовным досуговым центром и медиа-центром Гососно.  
✓ Благоприятная экология района. Вдали от трассы, без шума и пыли, лучшее предложение в поселке!

Об участке: Земельный участок расположен в центре поселка у соснового леса и реки Липки.  
Возможно купить вместе с прилегающим участком 10 соток.

Предложение с перспективой роста в ближайшие пару лет.  
Звоните!

Выплачивается комиссия агентам - приводите покупателей!

№ 2576540002 - 25 января в 16:12 - 931 просмотр (+4 селфи)

Покалывался

**Похожие объявления**

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_krasnogorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot.\\_iz\\_hs\\_2576540002](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._iz_hs_2576540002)

## Аналог №2

Участок 34 сот. (ИЖС) на продажу в Красногорске | Продажа земельных участков в Красногорске | Авито

18 056 000 ₽  
531 059 ₽ за соту  
или предложите свою цену

Позвонить через Авито  
в 9:00-20:00

Написать сообщение

Спросите у продавца  
Есть продавец? Торгу участком?  
Когда можно посмотреть?

Алексей  
Рыкатор  
На Авито с декабря 2017  
15 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 34 сот.      Расстояние от МКАД: 12 км

**Расположение**  
Московская область, г. Красногорск, коттеджный пос. Седьмая Мила

Участок 34 сот. (ИЖС) на продажу в Красногорске | Продажа земельных участков в Красногорске | Авито

18 056 000 ₽  
531 059 ₽ за соту  
или предложите свою цену

Позвонить через Авито  
в 9:00-20:00

Написать сообщение

Спросите у продавца  
Есть продавец? Торгу участком?  
Когда можно посмотреть?

Алексей  
Рыкатор  
На Авито с декабря 2017  
15 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

**Описание**  
Продается земельный участок в Красногорском районе Московской области, расположенный в КП «Седьмая мила». Удаленность от МКАД – 18 км по Новорижскому шоссе.

Ближнее окружение:  
\* Деревня Буланово  
\* Коттеджный поселок «Елочка»  
\* Лесной массив.

Основные характеристики участка:  
\* Кадастровый номер – 50:11:0050210:145  
\* Площадь – 3430,00 м²  
\* Категория – Земли населенных пунктов  
\* Вид разрешенного использования – Для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса  
\* Объекты капитальной застройки отсутствуют  
\* Ландшафт – Ровный, без уклонов  
\* Коммуникации на участок не заведены.

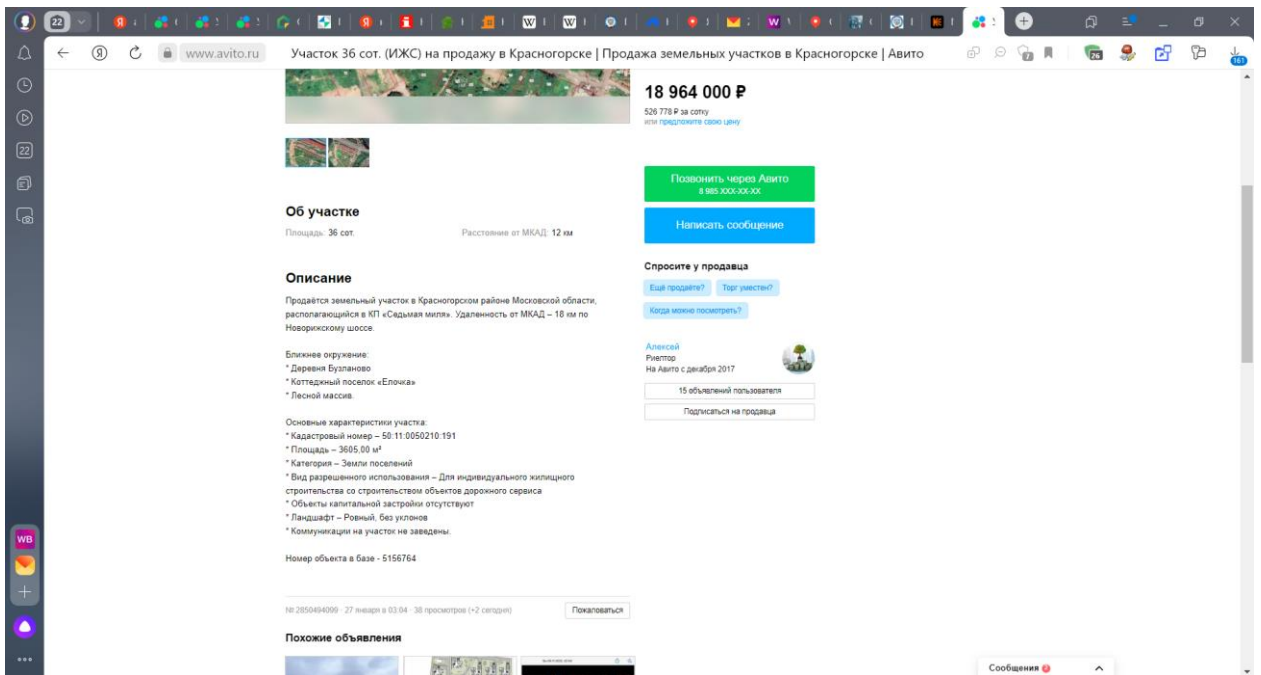
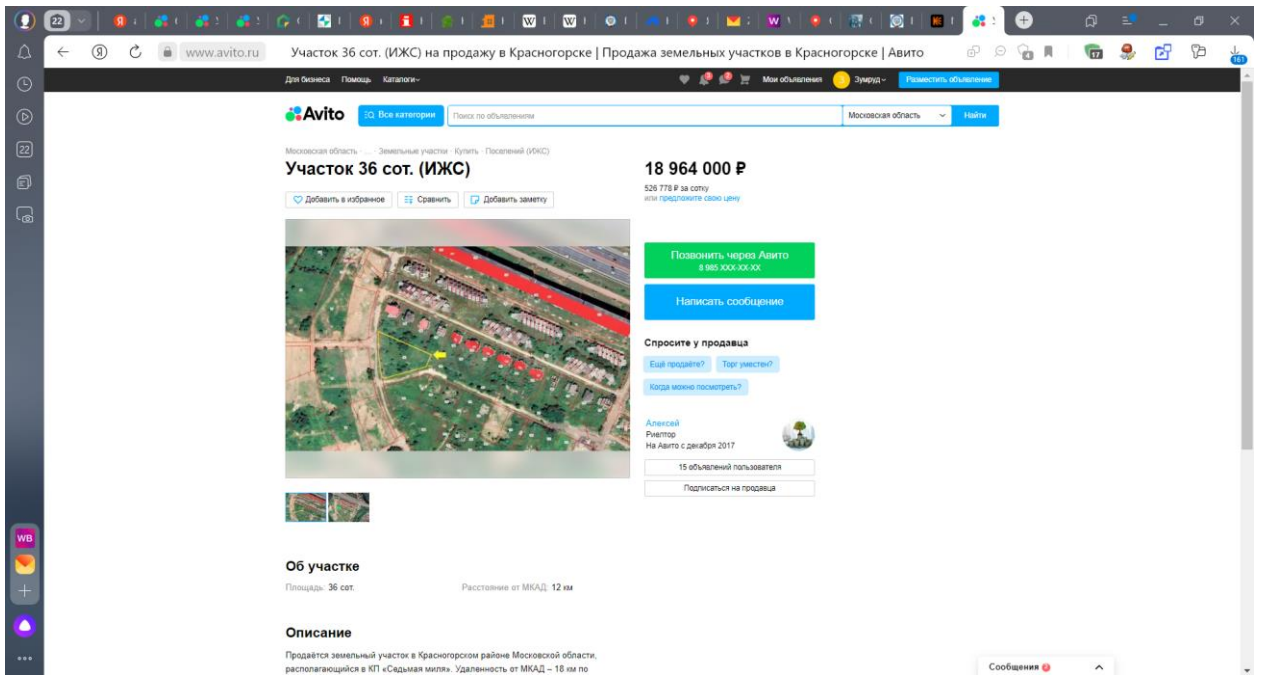
Номер объекта в базе - 5156757

№ 2850540471 · 27 января в 03:03 · 27 просмотров (+2 сегодня)    Показать

**Похожие объявления**

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_krasnogorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_34\\_sot\\_iz\\_hs\\_2850540471](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_iz_hs_2850540471)

Аналог №3



[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_krasnogorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_36\\_sot.\\_iz\\_hs\\_2850494099](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._iz_hs_2850494099)

# Аналог №4

Участок 30 сот. (ИЖС) на продажу в Красногорске | Продажа земельных участков в Красногорске | Авито

### Участок 30 сот. (ИЖС)

20 900 000 Р  
896 667 Р за сотку

Показать телефон в xxx xxx xxx xx

AUGUST  
Агентство  
На Авито с апреля 2019  
Завершено 301 объявление

31 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Александр

Об участке  
Площадь: 30 сот.      Расстояние от МКАД: 12 км

Расположение  
Московская область, г. Красногорск, коттеджный пос. Седьмая миля  
Ильинское шоссе, 12 км

Скрыть карту

Участок 30 сот. (ИЖС) на продажу в Красногорске | Продажа земельных участков в Красногорске | Авито

### Участок 30 сот. (ИЖС)

20 900 000 Р  
896 667 Р за сотку

Показать телефон в xxx xxx xxx xx

AUGUST  
Агентство  
На Авито с апреля 2019  
Завершено 301 объявление

31 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Александр

**Описание**

30 соток ИЖС всего в 12 км. по Новой Риге КП Седьмая миля — д. Буланово

- ✓ Ровный участок правильной формы, на небольшой возвышенности в центре поселка.
- ✓ Размер участка: 75x120м.
- ✓ Разрешенное использование: ИЖС.
- ✓ Расположение - от МКАД до КП Седьмая миля всего 12 километров — не более 10 минут по Новорижской магистрали.
- ✓ Адрес д. Буланово, ул. Загородная.
- ✓ Окружение: Респектабельное соседство обеспечено коттеджными комплексами с продвинутой инфраструктурой, среди которых: Петрово-Дальнее, Ильинское, Архангельское, Николо-Урошино.
- ✓ Инфраструктура представлена: ТЦ Рига Молл, социальной инфраструктурой близлежащих проектов ГКК, рыболовными досуговыми центрами и медиа-центром Госоно.
- ✓ Благоприятная экология района: Вдали от трассы, без шума и пыли, лучшее предложение в поселке!

Об участке: Земельный участок расположен в центре поселка у соснового леса и реки Литки.

Предложение с перспективой роста в ближайшие пару лет.

Звоните!

Выплачивается комиссия агентам - приводите покупателей!

№ 2576356063 25 января в 16:12 126 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

Участок 37 сот. (ИЖС)    Участок 34,4 сот. (ИЖС)    Участок 30 сот. (ИЖС)

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_krasnogorsk/zemelyne\\_uchastki/uchastok\\_30\\_sot.\\_iz\\_hs\\_2576356063](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelyne_uchastki/uchastok_30_sot._iz_hs_2576356063)



### Приложение 3. Документы по оценочной деятельности





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024929-2

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан Гаджимурадовой Зумурат Мугажировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » июля 20 24 г.

АО «СПДРОН», Москва, 50211, «Ф» 73 № 454





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**05 сентября 2007 года**  
дата включения в реестр

**743**  
№ согласно реестра

**Гаджимурадова  
Зумурт Мугажировна**

паспорт 8203 734979, выдан ОВД Бабаюртовского района  
Республики Дагестан 02.03.2004 г., код подразделения 052-016,  
зарегистрирована: Республика Дагестан, Бабаюртовский р-н, с. Люксембург

**является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»**

**Генеральный директор  
НП «СМАОс»**



**Н.Н.Бабичева**





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 415335

Настоящий диплом выдан

*Таджимуратову*

*Зумурат Мубашировиче*

в том, что он(а) с *23-сентября 2017* по *6 апреля 2017*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на *государственном аграрном*

*университете*

по *программе «Специальности»*

*специальности «Специальности»*

*предприятия (бизнеса) «*

Государственная аттестационная комиссия решением от *6 апреля 2017*

удостоверяет право (сответствие квалификации *Таджимуратовой*

*Зумурат Мубашировиче*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *«Специальности*

*специальности «Специальности»*

*специальности и предприятия (бизнеса) «*

Город *Ставрополь*



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1609



## ДОГОВОР (ПОЛИС) №7100 3708383 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. МОСКВА,

20.06.2022 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице ВМОПА ЖИЛЬЦОВОЙ СВЕТЛАНЫ ВАЛЕРЬЕВНЫ, действующего на основании Доверенности № 5211 от 17.08.2021, с одной стороны, и ГАДЖИМУРАДОВА ЗУМУРУТ МУГАЖИРОВНА, именуемый/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 20.06.2022 (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и\* юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

### 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

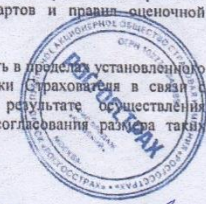
Страховым случаем является:

3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

*З.П.О. Гагджимурадова Зумурат Мугажировна*  
*З.П.О. Жильцова Светлана Валерьевна*  
19.07.2022





В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА**

	Страховая сумма
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000 (Тридцать миллионов рублей) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	300 000 (Триста тысяч рублей) 00 копеек.
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000 (Триста тысяч рублей) 00 копеек.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 600 000 (Тридцать миллионов шестьсот тысяч рублей) 00 копеек
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю, руб.:	30 000 000 (Тридцать миллионов рублей) 00 копеек

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**

Страховая премия по Договору страхования составляет: 11 304 (Одиннадцать тысяч триста четыре рубля) 00 копеек



**6. ФРАНШИЗА** (безусловная, по каждому страховому случаю):  
не установлена

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

- 7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 20.07.2022 г. по 24.00 часа 19.07.2023 г.
- 7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, и действует до 24.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.
- 7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.
- 7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

**8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:  
единовременным платежом не позднее «20» июля 2022г.

2170  
 Кошечкина Версия  
 Багдасарян Зочир  
 Мухоморова  
 19.07.2022  
  




**ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**

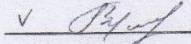
- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.  
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.  
9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.  
Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:  
- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;  
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

- 10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «20» июня 2022 г. (Приложение 1).  
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

**11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА**

о Возобновление договора №7100.3711345 от «09» июля 2021 г.  
С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.  
Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

✓   
Подпись Страхователя

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК**

ПАО СК «Росгострах»  
Адрес местонахождения: 140002, Московская область,  
г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3  
Подразделение:  
ОП КИЕВСКИЙ

Банковские реквизиты:  
р/с № 4070181090000000187 в "ПАО «РГС БАНК» г.  
Москва",  
к/с 30101810945250000174 в Банк России,  
ИНН 7707067683,  
БИК 044523174

ВМОП

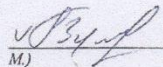


(ЖИЛЬЦОВА С. В.)

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

ГАДЖИМУРАДОВА ЗУМУРУТ  
МУГАЖИРОВА  
Адрес регистрации по месту жительства:  
368066, Российская Федерация, Респ. Дагестан,  
Бабаюртовский р-н, с. Люксембург.

Паспортные данные  
серия 8203 № 734979 выдан ОТДЕЛОМ  
ВНУТРЕННИХ ДЕЛ БАБАЮРТОВСКОГО  
РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН дата  
02.03.2004

  
(ГАДЖИМУРАДОВА З.  
М.)

М.П.

На основании Доверенности № 5211 от 17.08.2021

**КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:**

Адрес ПАО СК «Росгострах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.  
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34  
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)  
Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам)  
Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

Комп. Верна  
СПО Гаджимурадова Зумурт Мугажирова  
19.07.2022

