

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-117

от 05 ноября 2020 года

**Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости,
входящих в состав активов Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, belonging to I.A. Chuzhakov, is written over a faint blue circular stamp.

Чужмаков И.А.

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	16
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	25
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	25
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	26
3.1. Общие положения	26
3.2. Анализ рынка недвижимости	26
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	26
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	49
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	51
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	55
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	71
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	72
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	72
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	74
5.1. Общие положения	74
5.2. Общие понятия оценки	74
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	74
5.4. Выбор подходов и методов оценки	81
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	83
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	83
6.1.1 Общие положения	83
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	83
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	94
6.3. Согласование результатов оценки	94
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	95
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	132
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	171

**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
господину Марусяку Р.Д.**

«05» ноября 2020 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 117 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 200 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК «Агрофирма Жегалово», поле № 48, уч. 32, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040126:300 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 200 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК «Агрофирма Жегалово», поле № 48, уч. 31, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040126:299 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Оценка проведена по состоянию на 05 ноября 2020 г.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**4 032 000
(Четыре миллиона тридцать две тысячи)
рублей,**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	1 200,0	2 016 000
2	50:14:0040126:299	1 200,0	2 016 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 117 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)):

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Состав оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Состав оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 200 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК «Агрофирма Жегалово», поле № 48, уч. 32, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040126:300 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 200 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК «Агрофирма Жегалово», поле № 48, уч. 31, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040126:299 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).	не определена

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копиях Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- копиях кадастровых паспортов на земельные участки;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными

актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **05 ноября 2020 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **05 ноября 2020 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации

(Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указанию Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-У:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», и как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты производятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36

Основной государственный
регистрационный номер

1097746714317

Дата присвоения ОГРН

16.11.2009 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 002435-1 от 25.01.2018 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 008019-2 от 29.03.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Чужмаков Игорь Александрович Полис страхования ответственности оценщика № 190005-035-000183, выдан 06.12.2019 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г., страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 117 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	05 ноября 2020 г.
Номер отчета	РЭМ/20-117

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 200 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК «Агрофирма Жегалово», поле № 48, уч. 32, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040126:300(ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 200 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК «Агрофирма Жегалово», поле № 48, уч. 31, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040126:299(ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	не применяется	2 016 000	не использовался	2 016 000
2	50:14:0040126:299	не применяется	2 016 000	не использовался	2 016 000
Итого					4 032 000

* - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Кадастровые паспорта земельных участков	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 настоящего отчета.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 2), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом **справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.**

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (б) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых

активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и

отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющих на его (их) стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 200 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК «Агрофирма Жегалово», поле № 48, уч. 32, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040126:300(ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 200 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК «Агрофирма Жегалово», поле № 48, уч. 31, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040126:299(ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки		
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	не определена
2	50:14:0040126:299	не определена

Источник: 1. Данные Заказчика.

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 2.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- состояние объектов капитального строительства;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки,

так как оцениваемые земельные участки являются незастроенными (на них отсутствуют улучшения).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования оцениваемых объектов недвижимости.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Вид разрешенного использования (ВРИ) — это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, а также существующих и возводимых на нем капитальных объектов.



Земли населенных пунктов могут иметь следующие виды разрешенного использования:

- индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – участки для этого вида строительства располагаются только на землях населенных пунктов;
- ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ) – участки располагаются на землях сельскохозяйственного назначения и землях населенных пунктов;
- дачное строительство (ДНТ – дачное некоммерческое товарищество) – участки чаще всего располагаются на землях сельскохозяйственного назначения, но встречается и на землях населенных пунктов, имеющих соответствующий вид разрешенного использования «Для дачного строительства»;

Земли сельхоз назначения могут иметь следующие виды разрешенного использования:

- ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ);
- дачное строительство (ДНТ);
- садоводство (СНТ – садовое некоммерческое товарищество, СНП – садовое некоммерческое партнерство) – участки размещаются исключительно на землях сельскохозяйственного назначения с соответствующим разрешенным использованием «Для ведения садоводства».

Особенности видов разрешенного использования земельных участков

Индивидуальное жилищное строительство

Участки под индивидуальное жилищное строительство могут находиться только на землях населенных пунктов. На земельных участках под ИЖС можно построить дом не выше трех этажей и получить регистрацию с конкретным адресом проживания – прописку.

Кроме того, к таким земельным участкам органы местного самоуправления обязаны провести все необходимые коммуникации и обеспечить доступ к социально значимым объектам (школы, детские сады, больницы и магазины).

Дачное некоммерческое товарищество, садовое некоммерческое товарищество, садовое некоммерческое партнерство

Этот вид разрешенного использования оптимален для строительства дачного или садового дома (как правило, небольшого). Такие участки располагаются как на землях населенных пунктов, так и на землях сельхоз назначения. Прописаться в такой недвижимости возможно.

Личное подсобное хозяйство

Строить дом на участке для ведения ЛПХ можно, если он находится на землях населенных пунктов. На таких участках можно строить дома не выше трех этажей и получить регистрацию. Если же участок располагается на земле сельхоз назначения, он предназначен только для сельхоз производства и построить свой дом там будет невозможно.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
1	50:14:0040126:300	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
2	50:14:0040126:299	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 2.

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных факторов, определяющим стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, является его местоположение.

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX – начала XX веков. Также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территория крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основным фактором является наличие высокого	III

	уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.д.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, кафе и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные «квартиры». Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промазоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного предприятия. На этих территориях, кроме основных производств, обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе границе города.	VI

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:14:0040126:300	Московская область, Щелковский район, СПК «Агрофирма Жегалово», поле № 48, уч. 32
50:14:0040126:299	Московская область, Щелковский район, СПК «Агрофирма Жегалово», поле № 48, уч. 31

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

Местоположение объекта (объектов) оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 1 и рис. 2).

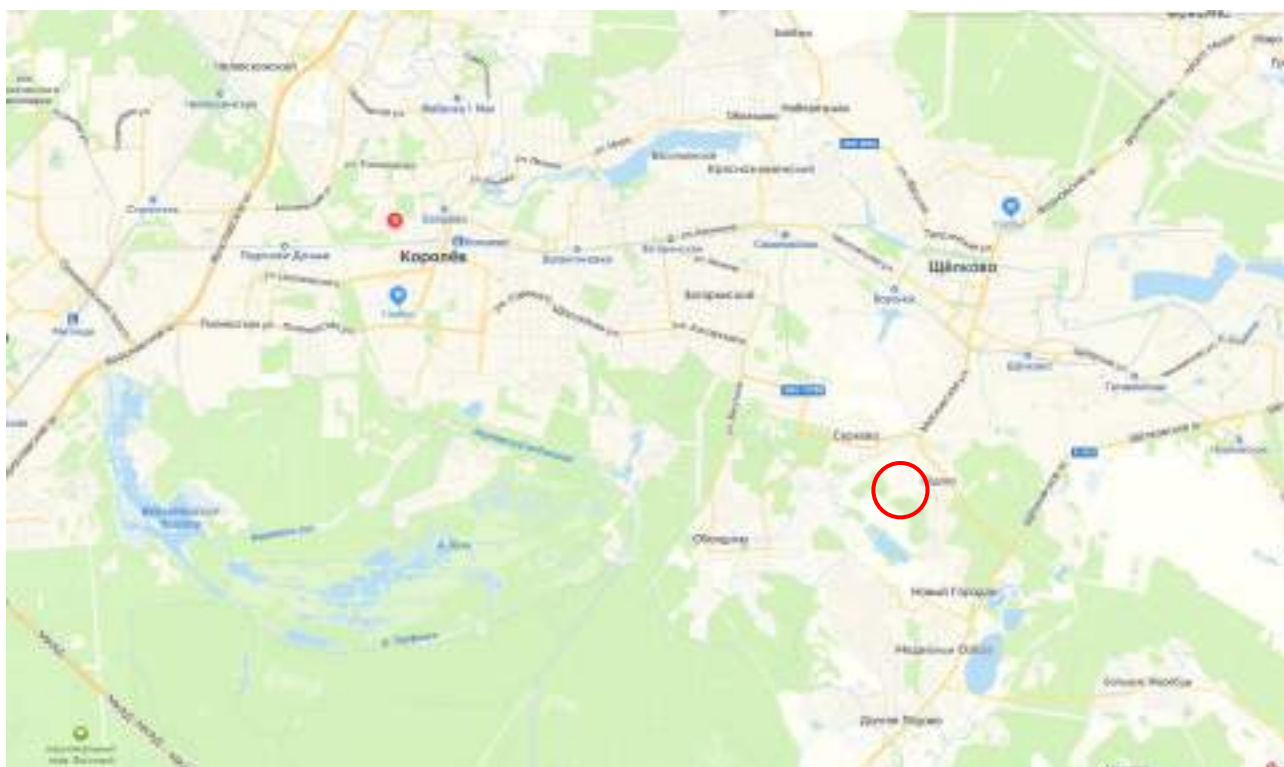


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.



Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
50:14:0040126:300	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	18 км по Щелковскому шоссе
50:14:0040126:299	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	18 км по Щелковскому шоссе

* - значение данного показателя определено с использованием сервиса «Яндекс.Карты», путем построения маршрута на автомобиле от местоположения объекта оценки до пересечения Щелковского шоссе с МКАД.

Источник: 1. Анализ Оценкамиком документов, представленных в табл. 2.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики, в части свойств земельного участка и иных характеристик.

При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки						
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:14:0040126:300	1 200	1 200	нет	без сильных перепадов высот (ровный)	
2	50:14:0040126:299	1 200	1 200	нет	без сильных перепадов высот (ровный)	

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-6.

Ввиду того, что по состоянию на дату оценки границы оцениваемых земельных участков не вынесены на местности, в отчете представлены фотографии оцениваемых земельных участков и смежных с ними земельных участков.



Фото 1. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 2. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 3. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 4. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 5. Общий вид подъездной дороги к объектам оценки



Фото 6. Общий вид подъездной дороги к объектам оценки

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:14:0040126:300	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:14:0040126:299	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:14:0040126:300	отсутствует
50:14:0040126:299	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 10, 11).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:14:0040126:300	в наличии (грунтовая дорога)	нет	нет
50:14:0040126:299	в наличии (грунтовая дорога)	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2. 2. Результаты осмотра.

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	Наличие системы освещения территории	Наличие охраны территории
50:14:0040126:300	нет	нет	нет
50:14:0040126:299	нет	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2. 2. Результаты осмотра.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объектов в аренду.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При анализе прочих данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (их) стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- 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. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком земли. В общем случае, рынок земли представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде земельных участков.

Рынок недвижимости, в целом, и рынок земли, в частности, находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2006-2019 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2019 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.
Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации с 2006 – 2019 г.г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	103,6
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	105,4
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6	40,0

Источник: 1. <http://www.gks.ru>

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);

- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития в сентябре 2020 г. (по состоянию на дату оценки данные за октябрь 2020 г. официально не опубликованы)

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в 3 кв. 2020 г. снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2 кв. 2020 г. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3 кв. 2020 г., по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3 кв. 2020 г.). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3 кв. 2020 г. демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г в августе и -4,4% г/г в июле.

Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9% г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

Динамика изменения ВВП и оборота розничной торговли представлена на рис. 3.

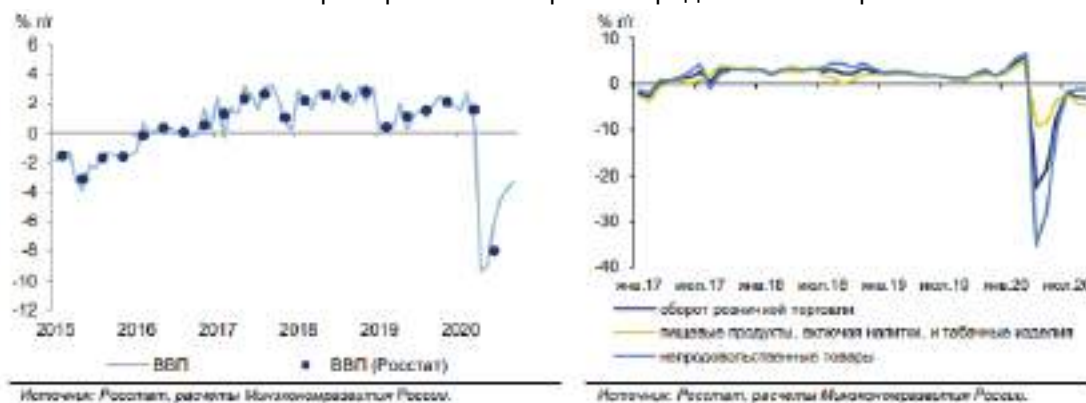


Рис. 3. Динамика изменения ВВП и оборота розничной торговли

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства.

Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно). Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасль (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года»).

В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1% г/г в сентябре после -0,6% г/г в августе).

На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы.

Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0% г/г в сентябре после -2,7% г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4% г/г против снижения на 0,5% г/г в августе).

В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

Динамика изменения объема строительных работ и уровня безработицы представлена на рис. 4.

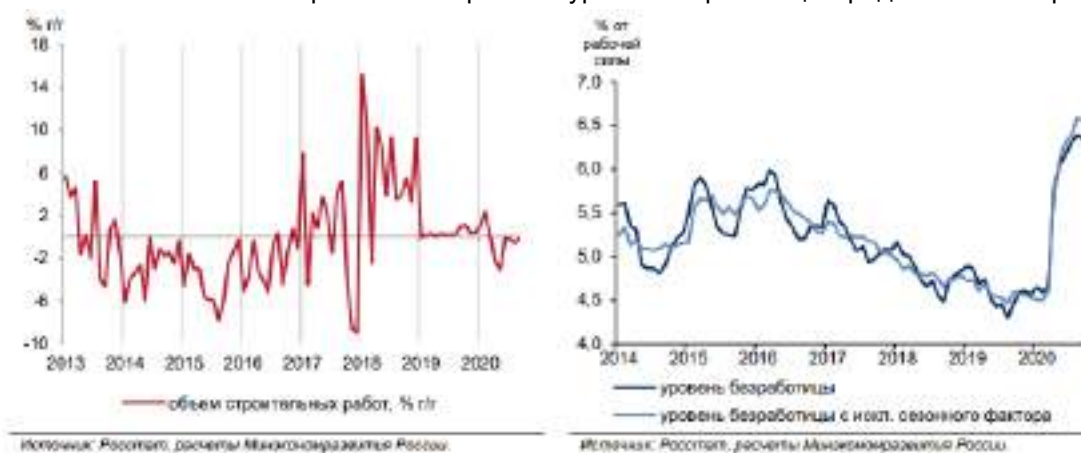


Рис. 4. Динамика изменения объема строительных работ и уровня безработицы

Рынок труда

На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1 кв. 2020 г. (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0% м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0% м/м SA) по сравнению с августом.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышла в положительную область, составив +6% г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2% в июле.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября наметилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября).

Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7% г/г с 6,4% г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1% г/г (2,9% г/г в июле).

Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3 кв. 2020 г. сократился до -4,8% г/г после -8,4% г/г во 2 кв. 2020 г. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в сентябре замедлился до 1,4% г/г с 4,1% г/г в августе.

Основной вклад в замедление сводного индекса внес сектор растениеводства, где положительная динамика сбора наблюдается только по сбору зерновых и зернобобовых культур, однако темпы роста начали замедляться. По данным Росстата, по состоянию на 1 октября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано 121,9 млн. тонн, что на 12,1% выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 18,5%).

По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года, при этом в ходе уборочной кампании разрыв сокращается. Сбор сахарной свеклы на 1 октября

был на 31,4% меньше, чем на аналогичную дату прошлого года (-48,2% на 1 сентября), картофеля – на -11,3% (-11,5% на 1 сентября), овощей – на -0,6% (-1,7% на 1 сентября). Единственной культурой, по которой наблюдалось ухудшение динамики, стал подсолнечник (-7,4% на 1 октября после -4,3% на 1 сентября).

По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 16 октября рост сбора зерновых замедлился до 10,2%, падение сбора сахарной свеклы замедлилось до 26,1%. При этом сбор подсолнечника, напротив, с начала октября стал превышать рекордные показатели прошлого года (8,8% на 16 октября по сравнению с аналогичной датой прошлого года).

В секторе животноводства, несмотря на замедление темпов роста, положительная динамика сохраняется. В отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 4,1% г/г с 5,2% г/г в августе, молока – на 0,9% (1,3% г/г месяцем ранее), яиц – на 0,3% г/г (0,4% г/г в августе).

Динамика изменения урожая зерновых и динамика в животноводстве представлены на рис. 5.

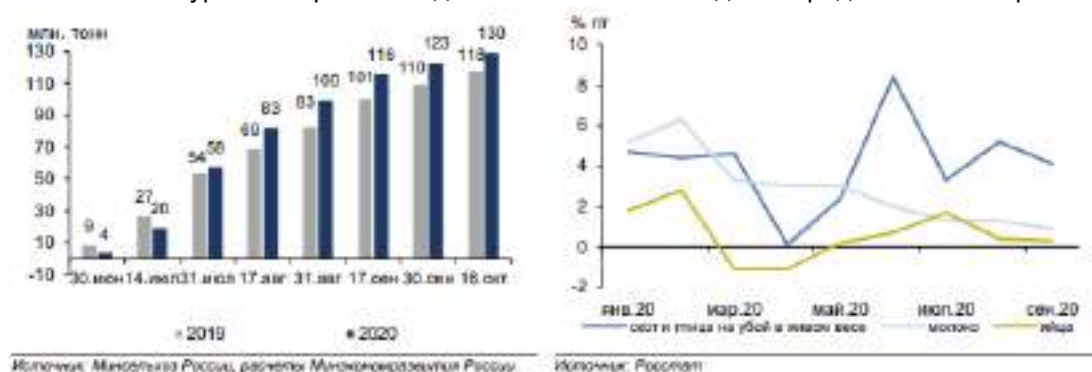


Рис. 5. Динамика изменения урожая зерновых и динамика в животноводстве

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,5*	-3,8*	-3,3*	-3,7*	-4,4*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-18,7	-17,4	-12,2	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-5,9	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,9	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,5	-11,5	-10,0	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,5	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,4	-12,8	-11,0	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,4	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,6	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	0,0	-0,4	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	4,2	2,7	2,4	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,3	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревобработка	0,9	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,8	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,4	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,3	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,2	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	-1,9	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,8	-6,2	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели деловой активности

Показатели рынка труда

Показатели рынка труда представлены на рис. 7.

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,4	2,2	-3,8	1,6	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,3	2,3	-2,5	2,1	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	4,7	-	-	-	-10,3	-1,2	-
Численность рабочей силы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,0	70,0	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных								
в % к соотв. периоду предыдущего года	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,9	4,9	5,0	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы								
в% к рабочей силе /SA	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,6	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

Рис. 7. Показатели рынка труда

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(https://www.economy.gov.ru/material/file/5ed989233f7d439ae833c64485a09131/201019_.pdf)

Вывод:

В сентябре снижение ВВП составило -3,5% г/г. В целом за 9 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.

На рынке труда в сентябре намечилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7% г/г с 6,4% г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1% г/г (2,9% г/г в июле).

Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3 кв. 2020 г. сократился до -4,8% г/г после -8,4% г/г во 2 кв. 2020 г. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

Перечисленные факторы свидетельствуют о постепенной стабилизации (улучшении) экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января - августа 2020 года (данные за сентябрь - октябрь 2020 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - августа 2020 года представлены ниже в табл. 13.

Таблица 13.

**Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам
января - августа 2020 года**

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-август 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства ¹			
август 2020 года в % к июлю 2020 года	96,6	x	102,9 ²
январь-август 2020 года в % к январю-августу 2019 года	105,4	x	95,5
Оборот организаций, млн. рублей ³	10018868,0	120,8 ⁴	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей ³			
добыча полезных ископаемых	8098,1	92,6 ⁴	
обрабатывающие производства	17565026,8	103,1 ⁴	
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	187390,4	98,8 ⁴	
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	53575,6	103,1 ⁴	
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живом весе	203,6	99,1	104,0
молоко	469,9	104,9	102,9
яйца, млн. штук	87,6	98,3	100,6
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
август 2020 года в % к июлю 2020 года	99,8	x	100,0 ¹
август 2020 года в % к августу 2019 года	102,6	x	103,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в августе 2020 года, рублей	4558,68	95,4 ¹	
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец августа 2020 года, человек	147778	103,9 ¹	110,1 ¹
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец августа года, в процентах	3,5	x	
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за июнь-август 2020 года, в процентах	3,9	x	
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров ²	5623,8	93,3	95,5 ³
Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-оборот	3181,9	68,6	

¹ индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года

² к предыдущему месяцу

³ оперативные данные

⁴ темп роста в фактических ценах

³ данные уточнены

¹ к предыдущему месяцу

¹ к предыдущему месяцу

² оперативные данные

³ по полному кругу организаций

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-август 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за июль 2020 года, рублей	63692,2	105,6	
июль 2020 года в % к июню 2020 года	100,1	x	
за январь-июль 2020 года	61872,4	102,8	
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 сентября 2020 года, тыс. рублей	16307,0	75,5 ¹	84,3 ¹
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации ²	1637691,7	95,7 ³	94,9 ³
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	4363729,6	97,1 ³	
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 сентября 2020 года			
млн. рублей	198700,3	1016,0 ²	
уровень запасов, дней торговли	42	105,0	
Оборот общественного питания, млн. рублей	64207,5	75,1	
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	294935,5	79,7	80,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	338564,6	115,6 ²	99,5 ²
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	3538,0 ¹	72,2 ²	94,5 ²
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июнь 2020 года, млн. рублей в фактических ценах	215279,1	72,9	
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июня 2020 года, млн. рублей			
дебиторская	2568078,9	99,1	
кредиторская	3795962,1	102,6	
из неё просроченная	57385,1	98,6	95,9
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец июня 2020 года, млн. рублей	114967,7	92,7	
из неё просроченная	1203,6	102,4	

Источник: 1. [https://mosstat.gks.ru/folder/66241\(file://server/РАБОТЫ%202020/Доклад%20о%20социальном%20и%20экономическом%20положении%20МО%20за%20январь%20-%20август%202020%20года.pdf\)](https://mosstat.gks.ru/folder/66241(file://server/РАБОТЫ%202020/Доклад%20о%20социальном%20и%20экономическом%20положении%20МО%20за%20январь%20-%20август%202020%20года.pdf))

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как стабильная – отмечается постепенный рост основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

¹ к предыдущему месяцу

² в сопоставимых ценах

² в сопоставимых ценах

¹ с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

² без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;
- загородной недвижимости.

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

В общем случае механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».
- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки,

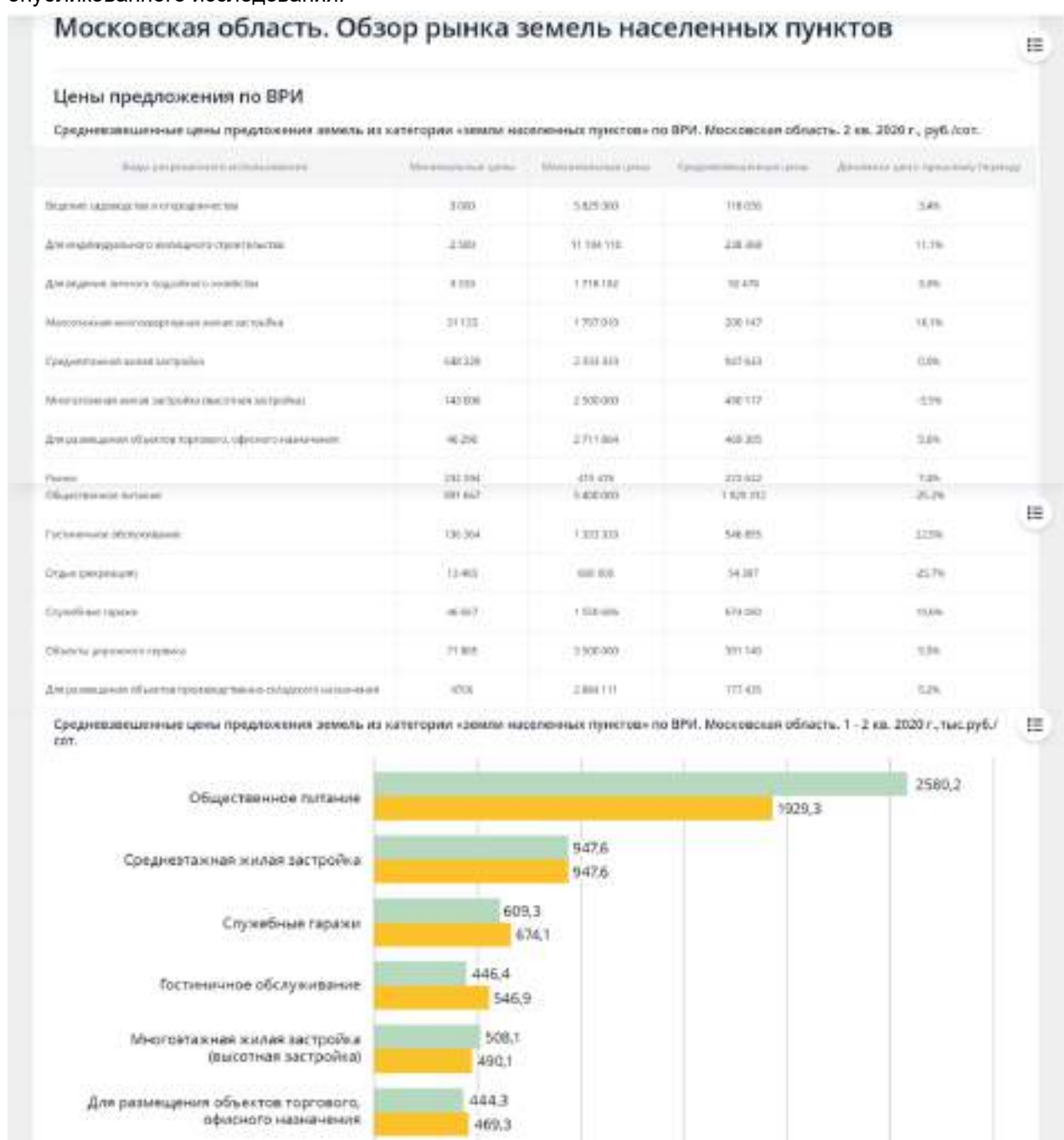
как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

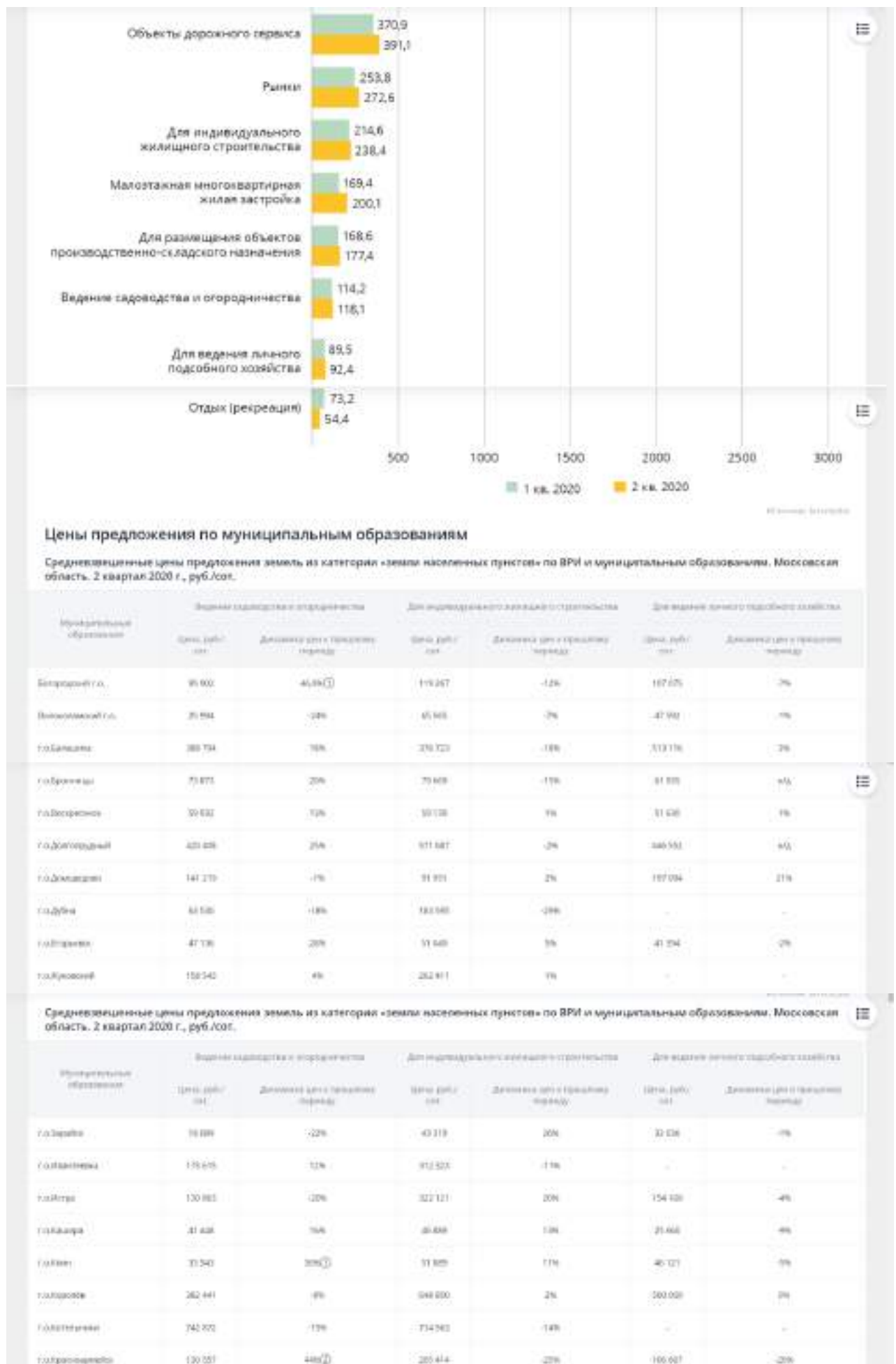
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам II квартала 2020 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition1621/article1633.html>.

Ввиду того, что использование материалов, представленных на указанном выше ресурсе, осуществляется по подписке (платно), то ниже приведено подтверждение (PrintScreen) опубликованного исследования.





с/о.Андреев	717 337	-11%	183 834	20%	528 246	4%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Формы собственности и категория земель		Для муниципальных образований с населением от 100 тысяч человек		Для городов областного подчинения (свыше 100 тыс.)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
с/о.Андреев	347 427	-12%	284 081	4%	326 529	+1%
с/о.Александровский	165 323	+11%	184 296	-18%	167 368	-3%
с/о.Алешинский	27 419	0%	35 978	-18%	29 571	0%
с/о.Алтуховский	48 500	-12%	49 868	13%	46 670	0%
с/о.Амурского	174 450	-2%	232 087	-49% ⁽¹⁾	20 830	2%
с/о.Ахобьевский	262 780	-13%	490 038	3%	180 180	+1%
с/о.Байковский	144 974	20%	374 582	12%	440 346	17% ⁽²⁾
с/о.Бережковский	29 821	-1%	80 428	21%	51 327	11%
с/о.Богородский	39 272	0%	197 794	23%	87 040	2%
с/о.Борисовский	223 071	-38%	231 140	4%	253 757	4%
с/о.Боровицкий	38 494	-12%	40 038	+1%	-	-
с/о.Бухаринский	43 875	1%	50 472	-3%	41 111	-18%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Формы собственности и категория земель		Для муниципальных образований с населением от 100 тысяч человек		Для городов областного подчинения (свыше 100 тыс.)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
с/о.Степановский	24 238	7%	24 513	-3%	31 439	12%
с/о.Серебряковский	32 281	-4%	42 802	-8%	32 108	-2%
с/о.Серебряковский	91 402	-14%	141 199	-18%	143 217	-17%
с/о.Суровский	25 818	42% ⁽¹⁾	46 264	-27%	29 104	1%
с/о.Тарасовский	100 000	-12%	177 142	8%	170 000	7%
с/о.Телецкий	484 120	14%	818 040	18%	451 351	1%
с/о.Троицкий	86 607	2%	125 499	-13%	110 423	-2%
с/о.Тучковский	49 250	-18%	141 321	11%	76 256	18%
с/о.Угличский	12 415	17%	38 899	10%	21 300	4%
с/о.Угличский	18 978	-8%	20 213	3%	25 486	-13%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Формы собственности и категория земель		Для муниципальных образований с населением от 100 тысяч человек		Для городов областного подчинения (свыше 100 тыс.)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
с/о.Андреев	97 283	-17%	154 712	7%	123 040	11%
с/о.Андреевский	44 500	24%	50 830	7%	-	-
с/о.Андреевский	36 539	-1%	117 062	15%	54 146	-18%
Дмитровский г.о.	99 801	12% ⁽²⁾	114 537	19%	76 126	4%
ЗАО «Экономическое	480 000	113% ⁽²⁾	547 972	2%	-	-
Королевский г.о.	48 995	-18%	40 800	-3%	20 713	8%

Потребный п.р.	285 424	-23%	327 402	-3%	442 199	-21%
Монинский п.с.	55 251	-21%	41 303	-12%	52 679	-1%
Наро-Фоминский п.с.	73 242	-23%	192 242	-23%	117 739	-22%

(руб./сот. земли)

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Земельные участки и строения		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
Саровский п.с.	885 410	8%	1 121 238	-20%	247 263	-6%
Средне-Булгаевский п.с.	40 893	8%	60 734	-7%	35 215	-12%
Пушкинский п.с.	170 380	-13%	161 474	-24%	256 658	-3%
Раменский п.с.	83 497	5%	123 628	-3%	118 930	-3%
Рузский п.с.	52 584	10%	180 680	-11%	73 124	-3%
Сергиево-Посадский п.с.	25 498	-8%	191 898	-19%	36 367	-4%
Талдомский п.с.	41 214	8%	43 198	-7%	33 379	-11%

(руб./сот. земли)

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Многоквартирные жилые застройка		Городские застройка		Многоквартирные застройка (загородная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
Воскресенский п.с.	105 162	-8%	-	-	-	-
Воскресенский п.с.	75 000	8%	-	-	-	-
Головинский	-	-	-	-	1 622 319	-8%
Солнечногорск	134 875	-17% ¹	-	-	-	-
Г.о.Воскресенск	-	-	-	-	-	-
Г.о.Долгопрудный	-	-	-	-	-	-
Г.о.Дмитровский	164 181	5% ²	648 238	8%	928 176	8%
Г.о.Дубна	-	-	-	-	-	-
Г.о.Егорьевск	-	-	-	-	-	-
Г.о.Жуковский	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Многоквартирные жилые застройка		Сельские застройка		Многоквартирные застройка (загородная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
Г.о.Зарайск	-	-	-	-	-	-
Г.о.Истринский	-	-	-	-	-	-
Г.о.Истринский	267 250	-1%	-	-	-	-
Г.о.Калужский	-	-	-	-	-	-
Г.о.Клин	-	-	-	-	-	-
Г.о.Коломенский	662 171	8%	-	-	-	-
Г.о.Котельники	-	-	-	-	-	-

г.о.Брянск	-	-	-	-	-	-
г.о.Брянск	485 333	2%	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложений земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Максимальная рыночная стоимость земель из категории «земли населенных пунктов»		Средневзвешенная стоимость		Минимальная рыночная стоимость земель из категории «земли населенных пунктов»	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период
г.о.Абрамцево	-	-	-	-	-	-
г.о.Алексеевское	-	-	-	-	-	-
г.о.Алешинское	-	-	-	-	-	-
г.о.Аутовское	-	-	-	-	276 276	-17%
г.о.Ахматовское	-	-	-	-	-	-
г.о.Ахтыжское	407 960	-6%	-	-	407 321	0%
г.о.Бакеевское	205 180	165% ⁽¹⁾	2 233 133	2%	-	-
г.о.Бакеевское	-	-	-	-	-	-
г.о.Белогорское	-	-	-	-	-	-
г.о.Богородское	81 412	-14%	-	-	1 090 000	0%
г.о.Боровское	-	-	-	-	-	-
г.о.Бучеевское	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Максимальная рыночная стоимость земель из категории «земли населенных пунктов»		Средневзвешенная стоимость		Минимальная рыночная стоимость земель из категории «земли населенных пунктов»	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период
г.о.Серебряковское	-	-	-	-	-	-
г.о.Серебряковское	-	-	-	-	-	-
г.о.Серебряковское	150 075	-21%	-	-	229 500	-19%
г.о.Серебряковское	85 000	-35% ⁽¹⁾	-	-	-	-
г.о.Серебряковское	-	-	-	-	-	-
г.о.Серебряковское	1 200 830	0%	-	-	580 000	0%
г.о.Серебряковское	-	-	-	-	-	-
г.о.Серебряковское	70 212	0%	-	-	260 870	0%
г.о.Серебряковское	-	-	-	-	-	-
г.о.Серебряковское	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Максимальная рыночная стоимость земель из категории «земли населенных пунктов»		Средневзвешенная стоимость		Минимальная рыночная стоимость земель из категории «земли населенных пунктов»	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период
г.о.Серебряковское	74 112	-13% ⁽¹⁾	-	-	-	-
г.о.Серебряковское	-	-	-	-	-	-
г.о.Серебряковское	-	-	-	-	-	-
Дмитровский г.о.	80 475	0%	-	-	-	-

ЗАО "Красноземелье"	—	—	—	—	—	—
Коломенский г.о.	80 000	+5%	—	—	—	—
Ленинский м.р.	852 040	8%	—	—	—	—
Можайский г.о.	—	—	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.о.	144 470	7%	—	—	171 459	20%

Источники: собственные

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Надворный многоквартирный тип застройки		Среднеточечная застройка		Индивидуальная застройка (частный сектор)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
Дзержинский г.о.	626 280	29%	—	—	1 628 746	8%
Средний Протвинский г.о.	—	—	—	—	—	—

Пушкинский г.о.	386 271	8%	—	—	2 080 000	0%
Раменский г.о.	43 748	21%	—	—	487 000	1%
Рузский г.о.	—	—	—	—	—	—
Сергиево-Посадский г.о.	—	—	—	—	—	—
Талдомский г.о.	47 120	1%	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгово-офисного назначения		Рыбаки		Общественное питание		Потребительские услуги	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
Воскресенский г.о.	286 516	-12%	—	—	—	—	—	—
Воскресенский г.о.	221 479	7%	—	—	—	—	—	—
г.о.Вашкино	885 808	-29%	—	—	—	—	—	—
г.о.Видное	80 000	-36%	—	—	—	—	—	—
г.о.Дзержинский	800 338	8%	—	—	—	—	—	—
г.о.Домодехово	711 892	21%	—	—	—	—	804 371	-2%
г.о.Дубна	596 154	8%	—	—	—	—	—	—
г.о.Истринский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о.Железнодорожный	—	—	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгово-офисного назначения		Рыбаки		Общественное питание		Потребительские услуги	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о.Зарайск	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о.Истринский	844 516	10%	—	—	—	—	—	—
г.о.Калужский	407 500	8%	—	—	—	—	—	—
г.о.Клин	176 424	3%	—	—	—	—	—	—
г.о.Коломенский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о.Котельники	—	—	—	—	—	—	—	—

г.о.Красногорск	1 121 507	-0%	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Лобня	-	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Лосино-Петровский	318 000	-0%	01% 07%	-0%	-	-	-	-	-
г.о.Луховицы	-	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Люберцы	282 000	-10%	-	-	1 253 000	0%	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгово-офисного назначения		Резерв		Общественные отношения		Рекреационно-обслуживающие	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
г.о.Малоярославский	507 907	7%	-	-	-	-	-	-
г.о.Павловский Посад	1 330 000	-0%	-	-	-	-	-	-
г.о.Парфеново	913 950	-17%	-	-	-	-	-	-
г.о.Пушкино	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Сарафаново	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Серпухов	461 207	-08%	-	-	-	-	-	-
г.о.Славяновский	228 000	-08%	250 207	0%	-	-	250 794	0%
г.о.Ступино	540 000	00% (1)	-	-	-	-	-	-
г.о.Талдом	454 200	14%	-	-	-	-	-	-

Всего: 10 объектов

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгово-офисного назначения		Резерв		Общественные отношения		Рекреационно-обслуживающие	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
г.о.Чехов	206 717	-08%	-	-	-	-	-	-
г.о.Щапов	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Щербинка	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Электросталь	967 273	0%	-	-	-	-	-	-
г.о.Электротехника	446 000	0%	-	-	-	-	-	-

Всего: 5 объектов

Долгопрудный г.о.	355 000	0%	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	1 430 000	0%
Лыковский р-н	521 000	-03%	-	-	4 890 000	-0%	1 450 000	0%
Можайский г.о.	983 000	-03%	-	-	-	-	-	-

Всего: 21 объект

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгово-офисного назначения		Резерв		Общественные отношения		Рекреационно-обслуживающие	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
Наро-Фоминский г.о.	551 700	-28%	-	-	-	-	-	-
Одоевский г.о.	352 111	10%	-	-	-	-	400 000	-0%

Средняя Земельный г.д.	422 238	-30%	-	-	-	-	-	-
Пустынный г.д.	535 938	29%	-	-	-	-	-	-
Ремесленный г.д.	134 243	-23%	-	-	801 647	-42	130 244	-42
Рослый г.д.	520 401	-89%	-	-	-	-	-	-
Сухой-Песчаный г.д.	487 233	2%	232 294	0%	-	-	701 818	0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Планы (документы)		Средний размер		Площадь, размерная оценка		Для размещения объектов промышленности, складского назначения	
	Цена, руб./гект.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./гект.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./гект.	Динамика цен к предыдущему периоду
Воскресенский г.д.	-	-	232 983	-4%	-	-	142 629	1%
Воскресенский г.д.	284 938	-4%	-	-	-	-	-42 608	-23%
г.о. Балашиха	-	-	361 124	0%	2 266 191	19%	818 527	8%
г.о. Верея	-	-	953 940	-4%	-	-	21 810	-2%
г.о. Дмитровский	-	-	-	-	187 580	-0%	432 608	-10%
г.о. Домодехово	-	-	-	-	113 987	-29%	234 248	20%
г.о. Дубна	33 303	-3,0%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	46 487	-9,7%	80 081	0%	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-	130 585	3%

г.о. Истринский

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Планы (документы)		Средний размер		Площадь, размерная оценка		Для размещения объектов промышленности, складского назначения	
	Цена, руб./гект.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./гект.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./гект.	Динамика цен к предыдущему периоду
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-	41 607	9%
г.о. Истринский	-	-	-	-	428 004	3%	349 867	-100% ¹
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	181 126	-23%
г.о. Коломна	232 143	-4%	-	-	-	-	40 218	1%
г.о. Коломенский	-	-	-	-	-	-	1272 270	-23%
г.о. Коломенский	-	-	-	-	-	-	1 175 730	-195% ²
г.о. Королёвский	-	-	-	-	-	-	389 671	-28%
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-	488 177	18%
г.о. Лосино-Березовский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицкий	-	-	-	-	-	-	37 833	-4%
г.о. Люберецкий	-	-	288 900	-4%	-	-	196 345	-21%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Одним участком		Средний участок		Объекты дачного сектора		Для размещения объектов производственного назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
г.о.Истринский	21 484	-36,3% ⁽¹⁾	—	—	762 276	7%	189 961	-28%
г.о.Лыковский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о.Партизанский	—	—	333 333	-88,8% ⁽²⁾	—	—	185 657	-3%
г.о.Рославльский	—	—	—	—	838 304	-14%	—	—
г.о.Сельское	30 750	н/д	—	—	249 608	201% ⁽³⁾	—	—
г.о.Серебряный	18 534	н/д	—	—	84 440	3%	29 234	-15%
г.о.Талдомский	74 044	-49,9% ⁽⁴⁾	404 253	-110,0%	488 384	-30% ⁽⁵⁾	176 309	-12%
г.о.Тучковский	—	—	—	—	—	—	86 532	20%
г.о.Удольский	—	—	428 571	н/д	—	—	-118 138	1%
Итого: 31 участок								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Одним участком		Средний участок		Объекты дачного сектора		Для размещения объектов производственного назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
г.о.Воскресенский	—	—	—	—	—	—	37 389	-22%
г.о.Воскресенский	—	—	—	—	—	—	142 457	4%
г.о.Дзержинский	—	—	—	—	—	—	37 388	-20%
г.о.Дмитровский	—	—	500 000	0,0%	524 574	-5%	119 403	-23%
г.о.Дмитровский	—	—	—	—	—	—	—	—
Дмитровский г.о.	—	—	1 447 938	-5,1%	—	—	119 403	-18%
Коломенский г.о.	132 489	13,3%	—	—	—	—	85 549	-4%
Лесной г.о.	412 432	6,9%	313 597	-28,8%	664 840	0%	278 632	3%
Можайский г.о.	—	—	—	—	—	—	38 722	-24%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Одним участком		Средний участок		Объекты дачного сектора		Для размещения объектов производственного назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
Наро-Фоминский г.о.	43 333	н/д	—	—	472 297	1%	252 224	10%
Одновский г.о.	254 789	62%	—	—	599 151	-4%	451 643	0%
Орехово-Зуевский г.о.	—	—	—	—	—	—	75 385	10%
Пудинский г.о.	—	—	398 235	0,0%	1 380 040	0%	335 426	-1%
Раменский г.о.	29 492	н/д	—	—	117 422	19%	144 852	20%
Рославльский г.о.	—	—	—	—	89 544	0%	187 405	3%
Серебряно-Поздновский г.о.	30 084	55,7% ⁽¹⁾	—	—	—	—	32 688	-28%

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Диапазон площадей, сот.	Функция обслуживания и использования		Для индивидуального использования		Для ведения личного подсобного хозяйства		Многоквартирные жилые застройки
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	
< 5	217 305	-7%	532 896	-3%	247 950	-3%	-
> 5 < 10	124 125	-23%	172 349	3%	146 332	3%	+1%
> 10 < 15	100 362	4%	159 216	+1%	98 252	3%	+14%
> 15 < 20	105 119	-25%	247 844	-17%	17 882	0%	-27%
> 20 < 30	84 031	-17%	715 400	-22%	130 048	4%	0%
> 30 < 100	818 712	-15%	1 000 435	-11%	40 308	4%	+2%
> 100 < 300	79 291	-24%	156 519	-17%	55 540	-29%	-2%
> 300 < 1000	49 380	0%	212 208	-17%	27 546	-27%	+101% ⁽²⁾
> 1000 < 10000	143 227	-20%	211 900	-24%	11 188	62% ⁽¹⁾	-34% ⁽²⁾
> 10000	23 049	-27%	64 873	-2%	11 349	0%	-3%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Диапазон площадей, сот.	Многоквартирные жилые застройки		Средствопольные застройки		Многоквартирные жилые застройки с выделенной территорией	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период
< 5	-	-	-	-	-	-
> 5 < 10	242 364	-17%	-	-	-	-
> 10 < 15	392 281	-18%	2 333 539	1%	-	-
> 15 < 20	406 442	-22%	-	-	363 629	-15%
> 20 < 30	132 030	0%	-	-	669 667	-40%
> 30 < 100	349 174	12%	348 228	0%	363 577	-28%
> 100 < 300	279 740	-25%	-	-	303 741	-10%
> 300 < 1000	412 688	50% ⁽¹⁾	-	-	1 275 039	-22%
> 1000 < 10000	143 682	34% ⁽²⁾	-	-	463 617	-2%
> 10000	149 952	-7%	-	-	326 232	0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Диапазон площадей, сот.	Для размещения объектов производственного назначения		Резерв		Общественные территории		Генеральные застройки	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период
< 5	640 139	-23%	-	-	4 895 105	НЗ	-	-
> 5 < 10	646 373	+1%	-	-	-	-	410 000	НЗ
> 10 < 15	167 967	-28%	-	-	-	-	616 101	-11%
> 15 < 20	595 471	-2%	232 394	0%	1 425 028	-40,0% ⁽¹⁾	951 705	-22%
> 20 < 30	480 642	-7%	855 133	0%	-	-	875 000	0%
> 30 < 100	585 087	-17%	415 436	НЗ	-	-	-	-
> 100 < 300	520 620	-13%	-	-	-	-	251 323	0%

+ 300x500	480 382	-15%	-	-	-	-	-	-
+ 500x1000	545 545	-4%	250 000	-6%	-	-	-	-
+ 7000	479 542	20%	-	-	-	-	-	-

Итого: 30 объектов

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и реализуемым площадям. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Дополнение площади сот.	Одним (единицей)		Средневзвешенные		Объемы реализации объектов		Для реализации объектов предлагается количество объектов	
	Цена, руб./г. сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./г. сот.	Динамика цен в предыдущий период	Земли, руб./г. сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./г. сот.	Динамика цен в предыдущий период
вс	83 333	0%	-	-	-	-	337 235	-31% ⁽¹⁾
+ 5x10	385 836	1%	459 333	3%	704 796	-21%	321 157	-21%
+ 10x15	486 667	+4%	428 571	+3%	818 337	-4%	287 254	-20%
+ 15x20	-	-	285 156	-34%	972 775	-44% ⁽²⁾	344 699	-7%
+ 30x30	416 528	12%	-	-	399 495	-20%	314 737	0%
+ 50x100	54 740	-40% ⁽³⁾	584 185	18%	578 129	-10%	225 288	-9%
+ 100x100	129 290	-37% ⁽⁴⁾	-	-	794 270	-21%	210 291	-13%
+ 300x500	134 797	-41% ⁽⁵⁾	-	-	-	-	172 425	-7%
+ 500x1000	25 501	-80% ⁽⁶⁾	791 124	3%	-	-	185 622	2%
+ 7000	47 427	2%	-	-	215 037	10%	146 178	-31% ⁽⁷⁾

Описание ценовой ситуации в разрезе ВРИ

Ведение садоводства и огородничества

Во 2-м квартале 2020 г. на земельном рынке Московской области средневзвешенная цена участков для ведения садоводства и огородничества выросла на 3,4% и составила 118,1 тыс. руб./сот.

Наименьшие цены (до 33 тыс. руб./сот.) характеризовали участки, расположенные в городских округах, наиболее удаленных от МКАД: Зарайск, Шаховской, Сергиево-Посадский, Волоколамский, Сергиево-Посадский, Лотошино, Озерево. Минимальная цена (31 тыс. руб./сот.) отмечена в Волоколамском городском округе за участок площадью 5 га (электричество проводится по границе).

Высокие цены (от 400 тыс. руб./сот.) зафиксированы в развитых муниципальных образованиях, непосредственно прилегающих к МКАД: городские округа Химки, Долгопрудный, Красногорск, Котельники, Одинцовский городском округе, ЗАТО Красновинское. Наиболее дорогие участки (от 2,5 млн руб./сот.) расположены в застроенных коттеджных поселках или стародачных местах в г.д. Красногорск и Одинцовском городских округах. Максимальная цена для данного ВРИ - 5,8 млн руб./сот. - зафиксирована в коттеджном поселке с централизованным коммунальным в районе Пятницкого шоссе в Красногорском г.д., в ЗАТО Красновинское отмечен значительный рост цен, что объясняется присутствием в коттеджном единственном предложении участка на продажу участок по цене 450 тыс. руб./сот., при этом в рассматриваемый период выявили с рынка два участка в СНТ «Росинка Игумовское» по ценам 158 и 253 тыс. руб./сот.

Прирост цены в Волоколамском городском округе связан с выявлением на аукцион участка площадью 3,7 га, предлагаемого ранее по цене 21,9 тыс. руб./сот. В городском округе были на аукцион выявлен крупный участок (15,1 га) по цене 6,0 тыс. руб./сот., что обусловило прирост цены на 30%, до 33,4 тыс. руб./сот. на территории г.д. Красногорск. Предложение участка для ведения садоводства и огородничества подорожало на 44%, поскольку на продажу вышло два участка и изменился диапазон площади на берегу водоема по ценам выше 200 тыс. руб./сот., в то время, как в 1-м квартале цены здесь не превышали 124 тыс. руб./сот. В городском округе Ступино на аукцион выявлен участок площадью 41 га на расстоянии 50 км от МКАД, предлагаемый ранее по цене 25 тыс. руб./сот., что привело к приросту цены в данной площади на 42%.

В Дмитровском городском округе средневзвешенная цена предложения снизилась на 32%, что обусловлено выходом на продажу крупного участка, площадью около 30 га, в районе д.д. Алодиново (67 км. от МКАД) по цене 9,4 тыс. руб./сот.

В разрезе площадей наибольшей средневзвешенной ценой (620,7 тыс. руб./сот., +15%) как и в предыдущие периоды, характеризовались участки площадью от 50 до 100 сот. Минимальная средневзвешенная цена (23 тыс. руб./сот., -27%) зафиксирована для участков площадью более 10 га.

Для индивидуального жилищного строительства

Средневзвешенная удельная цена участка для индивидуального жилищного строительства выросла на 11,1% и составила 236,4 тыс. руб./сот.

Наименьшая средневзвешенная цена - 20,2 тыс. руб./сот. (+19%) как и в предыдущий период, была отмечена в городском округе Шаховской. По минимальной цене в данном сегменте - 2,5 тыс. руб./сот. - характеризовался участок в городском округе Сергиево-Посадский площадью 6 га, расположенный на более мелких участках (единичные или несколько в непосредственной близости к границе участка).

Наибольшая средневзвешенная цена - 1,1 млн руб./сот. (+29%) в 1-м квартале 2020 г. - зафиксирована в Одинцовском городском округе. Здесь расположен участок, приравненный по максимальной для Московской области ценам. Во 2-м квартале 2020 г. на продажу вышел ряд участков в престижных локациях на Рублево-Успенском шоссе: в Барвихе, Жулеби, Радужном по ценам, превышавшим 7 млн руб./сот.; максимальная цена - 11,1 млн руб./сот. - отмечена для одного участка в коттеджном поселке «Фонд развития Международного Университета» на 2,4 км от Сколковского шоссе.

Значительная отрицательная динамика (-49%) зафиксирована в городском округе Лыткарино, это объясняется тем, что в данном локация реализуется небольшое число предложений. Во 2-м квартале с рынка вышел участок площадью 44 сот. в черте города со всеми коммуникациями, предлагаемый по цене более 580 тыс. руб./сот. (в 1-м квартале это было единственное предложение), на рынке присутствовало несколько участков по ценам от 98 до 476 тыс. руб./сот.

Наибольшей средневзвешенной ценой (1,1 млн руб./сот., +11%) в 1-м квартале 2020 г. характеризовались участки площадью от 50 до 100 сот. Самый низкий средневзвешенный показатель цены (84,8 тыс. руб./сот., -2%) зафиксирован для крупных участков, площадью более 10 га.

Для получения глянцевых поверхностей

Среднемесячная стоимость предложения участника для ведения личного подсобного хозяйства в Московской области во 2-м квартале составила 92,4 тыс. руб./лот (3,9% к 1-му кварталу 2020 г.).

В разрез муниципальных образований наибольшей средневзвешенной ценой земель (млн. руб./га) характеризовались участки, расположенные в городском округе Долгопрудный. По максимальной цене для земли ВМЗ (млн. руб./га) – представляли участки в деревне Глухово городского округа Красногорского района береговой линии. Следует отметить, что на рынке купли-продажи земель площадью 10 сот. в черте города Коломна по цене 203 млн. руб./га, однако данные предложения представляли переступку parcels в виду разрешения использования для размещения объектов торгового назначения, поэтому не было учтено в расчете.

Наименьшая средневзвешенная цена 0,34 тыс. руб./гол., 4,3% в 1-й квартал 2009 г. зафиксирована для участка с.п.п. Шаура. Минимальная цена предложения (0,3 тыс. руб./гол.) зафиксирована в Тагильском городском округе за участок площадью 30 сот. в районе деревни Браничевы.

Рост цен в торговом округе Мурманска на 57%, до 446,3 тыс. руб./тонн, обусловлен выданием на рынок розр. участков в окрестностях поселков в районе деревни Ситенко по ценам от 700 тыс. руб./тонн, до 1,2 млн руб./тонн.

В разрезе площадей наиболее низкий средневзвешенный ценный предложения (247 т. руб./кв.м, -18%) характеризовался участки площадью менее 5 сот. Изначительно положительная динамика (+33%) в сегменте участков площадью от 5 до 10 га обусловлена выделением с рынка предложения в городском округе Шаховской площадью около 6 га, предлагаемого по цене 54 т. руб./кв.м, руб./кв.м.

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Во 2-м квартале 2020 г. на земельном рынке Московской области средняя рыночная цена предложений участков для индивидуальной жилищной застройки составила 16,1% от суммы 200,1 тыс. руб./сот.

Найзв'язаний цією статистикою в Томському торговельно-промисловому центрі (ТТЦ) 145,7 тис. руб./сот., 21% в I-му кварталі 2020 г.). Здесь расположен участок площадью 186,4 сот., предлагаемый по минимальной для данного вида разрешенного использования цене – 31,1 тис. руб./сот.

Наибольший средневзвешенный удельный показатель цен зафиксирован в Ямало-Ненецком автономном округе, где цена оказалась «высокой»: здесь на рынке представлен всего один участок площадью 19,5 сот. по цене 1,23 млн руб./сот. Максимальная для данного ВРМ цена – 1,6 млн руб./сот. – зафиксирована в Ненецком (Ореховский т.п.)

В городском округе Бронницы зарегистрированы значительные отрицательные динамики (-7,9%). Здесь, в настоящее время представлены единичные предложения с рынка выкуп участков с жилищными домами площадью 10 сот. на ул. Рабскойой, предлагаемый по цене 390 тыс. руб./сот., на продажу был выставлен участок площадью 1,33 сот. в центре города по цене 114,6 тыс. руб./сот. Значительные положительные динамики была отмечена в городском округе Домодедово, где цена выросла на 50% - до 104,6 тыс. руб./сот., поскольку с рынка выкуп участок площадью 5,7 га, предлагаемый по цене 79,1 тыс. руб./сот. В городском округе Мытищи, где представлены единичные предложения, процент сформированной цены составил 105%, поскольку на рынке выкуп участок площадью более 8 га в окр., адресу по цене 450,6 тыс. руб./сот.

В городском округе Ступино сниженные цены на 39%, до 85 тыс. руб./сот., объясняются тем, что на 2 м вдали от рынка выделены участки площадью 8 сот. на ул. Колхозной, предлагаемый по цене 200,5 тыс. руб./сот., в эксплуатацию остался только 1 участок площадью 30 сот. в районе пос. Мухомово по цене 85 тыс. руб./сот. В городском округе Щелково, где цена снизилась на 73%, также экстенсифицировались единичные предложения – 2 участка в районе дер. Малые Петрищи по ценам 70 и 77,7 тыс. руб./сот. в рассматриваемый период с рынка выделены участки площадью около 5 га вблизи лесного массива, предлагаемый по цене 248 тыс. руб./сот.

В разрезе диалоговых площадей наибольшим предельно возможным показателем цен предложения – 432,5 тыс. руб./от. отведен для участков площадью от 3 до 5 га. Выставка пологоточными динамика более 700% в этом диапазоне обусловлена выносом на рынок участка площадью 3,5 га в районе деревни Богородицево (Истринский ГО), где цены 820 тыс. руб./от.

Среднеутдажне жыла застрыека

По 2-м кварталам 2020 г. на рынке Московской области средние значения цены предложения участка для жилищного строительства остались неизменны – 547 руб./кв. м, как и в 4-м квартале в отношении присутствующих только 2 предложения: в городском округе Дзержинское на продажу выставили участок площадью 66 сот по цене 648 тыс. руб./сот, в Мытищах – участок площадью 15 сот, использовавшийся по цене 2,3 млн руб./сот.

Министерство юстиции Российской Федерации

Среднемесячная максимальная цена предложения участка для индивидуальной жилой застройки в Московской области составила, по 3 кв, 490 тыс. руб./кот.

Максимальная цена - 2 млн руб./сот., как и в предыдущий период, зафиксирована в Пушкинском городском округе, где представлено только одно предложение - участок площадью 36 сот. в шаговой доступности от ж/д станции Пушкино.

Как и в предыдущий период, максимальная цена отмечена в Падерновском городском округе – 23 млн руб./кВт, – за участок, расположенный в центре города Омурташ на ул. Мухоморова.

В разрезе площадей наименьшей средней цены за единицу земли (1526,2 тыс. руб./сот., +0%) характеризовались участки, площади которых превышали 10 Га и составляли – 1,8 млн руб./сот. (+22%) – участки площадью от 3 до 5 Га.

Для размещения объектов торгового, офисного назначения

По 2-м кварталам 2020 г. средневзвешенная цена участков, предназначенных для размещения объектов торгового и (или) офисного назначения, в Московской области составила 469,3 тыс. руб./сот. (+5,6%) к 1-му кварталу 2020 г. Цены на участки находились в диапазоне от 46,3 тыс. руб./сот. до 2,7 млн руб./сот.

Наибольшей средневзвешенной ценой продажи – 1,25 млн руб./лот, – отмечена в городском округе Павловский Посад, где на рынке представлено несколько участков, наибольший из которых, площадью 40 сот., продавался за 1,5 млн руб./лот. Высокие цены (от 700 тыс. руб./лот) за 2-м квадрате отмечены в городских округах Красногорск, Балашиха, Подольск, Домодедово и Суворовском г.п., где в центре города Суворово расположен участок, продававшийся по максимальной для данного БРЦ цене – 2,7 млн руб./лот.

Во 2-м квартале 2020 г. в городском округе Спасский на продажу был выставлен участок в центре города площадью 12 сот. по цене 1,2 млн. рублей, что обусловлено значительный процент цены в этой локации, где представлены единичные предложения. В городском округе Воскресенское соотношение сравнимых объектов цены составило 38%, поскольку из выставленных объектов участок площадью 15 сот. в районе села Ченцово по цене 180 тыс. рублей.

В расчете допустимого плодородия учитывались средние значения цены $\bar{C} = 644,8$ тыс. руб./гект.; $\bar{V}(\%)$ – характер плодородия: участки плодородные от 5 до 10 сот., наименее плодородные – 423,5 тыс. руб./гект. ($\pm 15\%$) – участки плодородные более 10 га.

Рынок

Во 2-м квартале 2020 г. в отношении земельных участков, предназначенных для размещения рынков, средневзвешенная цена выросла на 7,4%, до 272,8 тыс. руб./сот. На рынке было представлено 4 предложения.

Участок площадью 38,4 сот. находится в п. Перовск (Сергиево-Посадский р.о.), его цена составляет 232,4 тыс. руб./сот. В Солнечногорском городском округе на рынке остался в эксплуатации 2 предложенных участка площадью 39,4 сот. по цене 335,5 тыс. руб./сот.; участок площадью 624,3 сот. за 250 тыс. руб./сот., находится на первой линии Ленинградского шоссе. Кроме того, в рассматриваемый период на продажу вышел участок площадью 88 сот. в городском округе Лосино-Петровский по цене 415,3 тыс. руб./сот.

Гостиничное обслуживание

Во 2-м квартале 2020 г. средневзвешенная цена на участки, предназначенные для размещения гостиниц, в Московской области составила 546,9 тыс. руб./сот. (+22,3%). Наиболее дорогие участки (более 600 тыс. руб./сот.) расположены в черте крупных городов, а также в локациях с хорошими природными условиями (лес, водоем). Участки обеспечены коммуникациями.

На рынке наибольшие ценные показатели были зафиксированы в Ленинском муниципальном районе, где в эксплуатацию участок площадью 29 сот. по цене 1,15 млн руб./сот., в Коломенском городском округе участок площадью 30 сот. предлагается по цене 1,3 млн руб./сот. Минимальная средневзвешенная цена (346,4 тыс. руб./сот.) отмечена в Раменском городском округе, где на продажу был выставлен участок площадью 11 сот.

Общественное питание

Предложения земельных участков для размещения объектов общественного питания во 2-м квартале 2020 г. были представлены 4 участками, средневзвешенная цена которых составила 1,9 млн руб./сот., что на 25,2% ниже, чем в 1-м квартале 2020 г.

В центре города Люберцы в эксплуатации остался участок площадью 18,5 сот. по цене 1,45 млн руб./сот. В Ленинском муниципальном районе на рынке представлены два участка площадью 2,2 и 5 сот. по ценам 3,7 и 5,4 млн руб./сот. соответственно. В Раменском городском округе в деревне Мокшалева предлагается участок площадью 1,2 сот. по цене 891,7 тыс. руб./сот.

Огды (рекреация)

Средневзвешенная удельная цена участков, предназначенных для огды (рекреации) во 2-м квартале 2020 г. составила 54,4 тыс. руб./сот. (-35,7%).

В городском округе Мытищи на рынке был выставлен участок площадью 31 га в районе д.р. Восток по цене 47,4 тыс. руб./сот., из эксплуатации вышел участок площадью 5,86 га, предлагавшийся по цене 170,6 тыс. руб./сот., что привело к снижению цены в локациях на 76,2%. В городском округе Солнечногорск средневзвешенная цена выросла на 46,9%, поскольку на рынок вышли несколько участков общей площадью более 16 га по цене 144,6 тыс. руб./сот. Рост цен в Сергиево-Посадском городском округе на 65,7%, до 20,9 тыс. руб./сот., связан с выходом на рынок участка площадью 15 сот. в районе парка Ситомосе-Пруды по цене 466,6 тыс. руб./сот.

Наибольшей средневзвешенной ценой (466,7 тыс. руб./сот.) характеризовались участки в диапазоне площадей от 10 до 15 сот. Наименьшая цена (25,5 тыс. руб./сот.) отмечена для участков площадью от 5 до 10 га, снижение цены в этом диапазоне объясняется выходом на эксплуатацию участка площадью 5,86 га в п. Мытищи по цене 170,6 тыс. руб./сот.

Служебные гаражи

Средневзвешенная удельная цена участков, предназначенных для размещения служебных гаражей, во 2-м квартале 2020 г. составила 674 тыс. руб./сот., что на 10,6% больше, чем в предыдущий период.

Наиболее дорогие участки (от 400 тыс. руб./сот.) расположены на первой линии улиц или крупных автомобильных магистралей, а также в непосредственной близости от жилых районов (что позволяет использовать их под автостоянки). Максимальные цены – 1,55 млн руб./сот. – отмечены за участок, расположенный в г. Дмитров рядом с крупным колеем заводом.

Высшая средневзвешенная цена (761,1 тыс. руб./сот.) зафиксирована в городских округах Балашиха. По сравнению с предыдущим периодом цена не изменилась. В городском округе Подольск средневзвешенная цена выросла на 83,8%, до 333 тыс. руб./сот. В городе присутствовали единичные предложения, на продажу был выставлен участок площадью 30 сот. в районе Малаховский по цене 333 тыс. руб./сот.; с рынка вышел участок площадью 113,9 сот. по цене 175 тыс. руб./сот.

Что касается площадей, наибольшей средневзвешенная цена предложения (761,1 тыс. руб./сот.) зафиксирована для участков площадью от 5 до 10 га.

Объекты дорожного сервиса

Средневзвешенная цена участков, предназначенных для объектов дорожного сервиса, во 2-м квартале 2020 г. составила 391,1 тыс. руб./сот. (+5,3%).

Минимальной ценой (71,8 тыс. руб./сот.) характеризовался участок площадью 20,9 га, расположенный вдоль Новорязанского шоссе в 30 км от МКАД в Раменском городском округе. Максимальная цена предложения (1,3 млн руб./сот.) была зафиксирована в городском округе Балашиха, где предлагали участок площадью 17 сот. на первой линии шоссе Энтрамство в 500 м от МКАД.

Наибольшей средневзвешенная цена предложения (2,26 млн руб./сот. +19%) во 2-м квартале отмечена в городском округе Балашиха. Наименьшая цена зафиксирована в городском округе Серпухов (64,4 тыс. руб./сот.).

В городском округе Серебряные Пруды, где и в 1-м и во 2-м кварталах было представлено по 1 предложение, с рынка вышел участок, предлагаемый по цене 75 тыс. руб./сот. и выставлен на продажу участок площадью 25 сот. по цене 244 тыс. руб./сот., что обусловлено приростом цены в данной локация. В городском округе Солнечногорск средневзвешенная цена предложения снизилась на 36%, до 488,4 тыс. руб./сот., поскольку из эксплуатации вышли два небольших участка, площадью 8 и 15 сот. в районе Николо по ценам 1,44 и 1,37 млн руб./сот. соответственно.



Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition1780/article1799.html>

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета. Тем временем нефть 2 марта торговалась в районе \$50 за баррель, а рубль продолжил дешеветь, опустившись по отношению к евро до минимальных за год значений.

В конце января Минэкономразвития повысило прогноз роста ВВП в текущем году почти до 2%. Глава ведомства Максим Решетников признал 2 марта, что они погорячились и недооценили влияние коронавируса на мировую экономику, и будут пересматривать сценарий развития. Редкий случай, когда главного оптимиста правительства поддержал главный реалист или даже алармист, руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин. Действительно, по последним подсчетам, из-за инфекции глобальный ВВП сократится почти на 0,5%. Стало тревожно: не к новому ли кризису готовят нас власти? Но Максим Решетников, как положено главе Минэкономразвития, отметил, что последствия временные, и в итоге мы выйдем на планируемый рост.

Управляющий партнер инвестгруппы Movchan's Group Андрей Мовчан отчасти склонен согласиться с чиновником: «Пандемические кризисы носят временный характер, и эти последствия со временем бесследно проходят. Да, в этом году экономика России будет страдать, причем мы даже до конца не знаем как, поскольку мы еще не предпринимали глобальных карантинных мер, у нас нет эпицентра болезни. Но все равно это все временно: подобные эпидемии продолжаются от квартала до двух лет. Несмотря на затяжное падение доходов населения и стагнацию экономики, у нас нет кризиса из-за инфекции и быть не должно».

Тему влияния коронавируса на экономику поднял Владимир Путин. Он собрал нефтяников и предложил подумать над тем, как реагировать на происходящее вокруг коронавируса, последствия которого на мировом рынке уже дают о себе знать. Тогда тоже стало тревожно, но президент обнадежил: подушки безопасности в виде Фонда национального благосостояния хватит для стабильности. Власти уповают на нее с 2008 года, когда она действительно сработала, вспоминает директор института стратегического анализа компании FBK Grant Thornton Игорь Николаев. Но сейчас мир на пороге нового глобального кризиса, и России не удастся пересидеть его за счет резервов. «Мировая экономика созрела для кризиса. Был вопрос только в том, что могло послужить спусковым крючком».

Падение цен на нефть вызывает ослабление валюты, начинается сокращение производства, замораживание зарплат, сотрудников увольняют. Все это происходит по законам кризисного времени», — отмечает Николаев.

Отношение российских властей к влиянию коронавируса меняется на глазах. Еще в начале февраля председатель Центробанка Эльвира Набиуллина оценивала его как незначительное. А пару недель спустя глава Минфина Антон Силуанов озвучивал шокирующие цифры: потери от снижения товарооборота с Китаем — 1 млрд руб. в день. Он добавлял при этом, что на исполнении задач, стоящих перед правительством, ситуация не скажется. Но сейчас в этом есть сомнения: если полномасштабным кризисом все это не закончится, то об экономическом прорыве наверняка можно забыть, говорит руководитель Центра макроэкономического анализа Альфа-банка Наталия Орлова: «В начале года была задача активизировать процесс — внешние факторы способствовали этому. В декабре вроде бы налажился контакт по украинскому направлению, США и Китай подписали торговое соглашение, то есть вроде бы были предпосылки для того, чтобы экономика ускорила, и люди поверили, наконец, что она может расти быстрее 2%. Новое правительство своим намерением ускорить рост как раз подкрепляло это. Фактически теперь получается, что у него будет задача удерживать»

На фоне заявлений властей рубль ведет себя довольно предсказуемо. Он устремляется вниз вслед за нефтью, какие бы прогнозы на этот счет ни готовили чиновники.

2 марта Организация экономического сотрудничества и развития снизила свой прогноз по росту российского ВВП из-за коронавируса с 1,6% до 1,2%.

Источник: 1. <https://www.kommersant.ru/doc/4275910>

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершённые строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 14.

Таблица 14.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Земельные участки
2	В зависимости от состояния земельного участка	Незастроенные земельные участки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Применительно к оцениваемым объектам, исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 14 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска

объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	
разрешенное использование объекта	
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	в непосредственной (максимальной) близости от местоположения объекта (объектов) оценки
типовая территориальная зона в пределах региона	не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	от 15 до 30 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 15 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – табл. 24. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения гражданами садоводства и огородничества (по документу для дачного

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
		строительства)
Объект 2	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 3	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 4	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения гражданами садоводства и огородничества
Объект 5	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 6	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения гражданами садоводства и огородничества
Объект 7	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения гражданами садоводства и огородничества (по документу для дачного строительства)
Объект 8	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 9	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 10	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

Источник: 1. Анализ Оценка

Выбор объектов анализа с категорией объекта: земли сельскохозяйственного назначения и видом разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, обусловлено тем, что в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, данное сочетание категории и вида разрешенного использования, в соответствии с данными представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, классифицируется как «земельные участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)».

Сочетание категории объекта: земли сельскохозяйственного назначения и вида разрешенного использования: для дачного строительства оцениваемых объектов, в соответствии с данными представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, также классифицируется как «земельные участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)».

Таким образом, можно говорить о том, что оцениваемые объекты и объекты-аналоги по такому критерию, как вид разрешенного использования, не имеют существенных отличий.

Подтверждение информации представлено ниже:

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное
местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. № 108/2020/ООО "Центр оценки инвестиций"

№	Классификация земельного участка	Предназначение в соответствии с законодательством Земельным кодексом РФ (2001)	Основания видов разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с Земельным кодексом)	Номер ВРИ
2	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли для размещения объектов сельского назначения	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - орудничества, хозяйственные деятельности, связанные с ведением сельского хозяйства	1.1.1.2.20
3	Земельные участки для размещения объектов сельского назначения	Земли для размещения объектов сельского назначения	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - орудничества, хозяйственные деятельности, связанные с ведением сельского хозяйства	1.1.1.2.20
4.1	Земельные участки для размещения объектов сельского назначения	Земли для размещения объектов сельского назначения	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - орудничества, хозяйственные деятельности, связанные с ведением сельского хозяйства	1.1.1.2.20
4.2	Земельные участки для размещения объектов сельского назначения	Земли для размещения объектов сельского назначения	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - орудничества, хозяйственные деятельности, связанные с ведением сельского хозяйства	1.1.1.2.20

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Щелково городской округ, Ледово деревня, 70 (СНТ "Экология-1")
Объект 2	Московская область, Щелково городской округ, Купол садовое товарищество, 431
Объект 3	Московская область, Щелково городской округ, Купол садовое товарищество
Объект 4	Московская область, г.о. Щёлково, СПК Ручеек-2
Объект 5	Московская область, Щелково городской округ, Новый Городок поселок (на территории СПК Вымпел-2)
Объект 6	Московская область, г.о. Щёлково, СНТ Экология-2, ул. Лётная
Объект 7	Московская область, Щелково городской округ, Лосиный Парк-2 коттеджный поселок, 121
Объект 8	Московская область, г.о. Щёлково, на землях СПК «Агрофирма Жегалово»
Объект 9	Московская область, г.о. Щёлково, коттеджный пос. Лосиный Парк-2, 564

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 16 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 16 км от МКАД
Объект 3	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 16 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 17 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 17 км от МКАД
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 17 км от МКАД
Объект 7	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 21 км от МКАД
Объект 8	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 18 км от МКАД
Объект 9	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 21 км от МКАД

* - значение данного показателя определено с использованием сервиса «Яндекс.Карты», путем построения маршрута на автомобиле от местоположения объекта-аналога до пересечения Щелковского шоссе с МКАД.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	1 500,0	электричество есть, газ по границе участка	ровный	правильная
Объект 2	970,0	электричество есть, газ по границе участка	ровный	правильная
Объект 3	1 000,0	электричество есть, газ по границе участка	ровный	правильная
Объект 4	1 500,0	нет (электричество по границе участка)	ровный	правильная
Объект 5	750,0	нет (электричество по границе участка)	ровный	правильная
Объект 6	620,0	нет (электричество, газ по границе участка)	ровный	правильная
Объект 7	1 600,0	нет (электричество, водопровод, канализация, магистральный газ по границе участка)	ровный	правильная
Объект 8	1 200,0	нет (электричество по границе участка)	ровный	правильная
Объект 9	1 482,0	нет (электричество, водопровод, канализация, магистральный газ по границе участка)	ровный	правильная

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	грунтовая дорога	нет	нет
Объект 2	асфальтированная дорога	нет	нет
Объект 3	асфальтированная дорога	нет	нет
Объект 4	грунтовая дорога	нет	нет
Объект 5	асфальтированная дорога	нет	нет
Объект 6	асфальтированная дорога	нет	нет
Объект 7	грунтовая дорога	нет	нет
Объект 8	грунтовая дорога	нет	нет
Объект 9	асфальтированная дорога	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Объект анализа	Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	Наличие системы освещения территории	Наличие охраны территории
Объект 1	огорожен по периметру	есть	нет
Объект 2	огорожен по периметру	есть	нет
Объект 3	огорожен по периметру	есть	нет
Объект 4	нет	нет	нет
Объект 5	огорожен по периметру	нет	нет
Объект 6	огорожен по периметру	есть	нет
Объект 7	огорожен по периметру	есть	есть
Объект 8	нет	нет	нет
Объект 9	нет	есть	есть

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2. 2. Результаты осмотра.

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	2 650 000	1 767
Объект 2	2 450 000	2 526
Объект 3	2 450 000	2 450
Объект 4	2 650 000	1 767
Объект 5	1 550 000	2 067
Объект 6	1 800 000	2 903
Объект 7	3 700 000	2 313
Объект 8	2 000 000	1 667
Объект 9	3 750 000	2 530
	мин	1 667
	макс	2 903
	среднее	2 221
	медиана	2 313
	стандартное отклонение	427

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 667 руб./кв. м до 2 903 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 25).

Таблица 25.

Показатель ликвидности	Градация сроков экспозиции				
	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

$$V_{\text{выборки}} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения			
- разрешенное использование объекта	для дачного строительства	для дачного строительства, для ведения гражданами садоводства и огородничества			
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	земельные участки под ИЖС	земельные участки под ИЖС	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Щелковский район, СПК «Агрофирма Жегалово», поле № 48, уч. 32, 31	данные представлены в табл. 17	Отличия не существенные, корректировка не требуется.	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	18	данные представлены в табл. 18	Отличия не существенные, корректировка не требуется.	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	1 200,0	от 620,0 до 1 600,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет	данные представлены в табл. 19	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	правильная	правильная	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора не возможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
			требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии (грунтовая дорога)	данные представлены в табл. 23	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	данные представлены в табл. 23	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие системы освещения территории	нет	данные представлены в табл. 23	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие охраны территории	нет	данные представлены в табл. 23	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 26 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);

- наличие подъездных дорог (другие характеристики);
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором (другие характеристики);
- наличие системы освещения территории (другие характеристики);
- наличие охраны территории (другие характеристики).

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 10 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается низкое значение корреляционной зависимости (0,08).

Таким образом, такой элемент сравнения (ценообразующий фактор) объектов, как:

- площадь объекта (физическая характеристика)

не оказывает влияния на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа.

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,85	0,84
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,73	0,76	0,75
Земельные участки под офисно – торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,86	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,77
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,77	0,80	0,79
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,78	0,82	0,80
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,76
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,86	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,76	0,78	0,77

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 72-74.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидки к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,3%	12,5%	11,9%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	9,5%	10,8%	10,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,5%	16,3%	15,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,6%	12,2%	11,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	9,9%	9,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,2%	14,5%	13,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,1%	12,6%	11,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 253.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению

оценщиков, для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для неактивного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,0%	19,1%	18,0%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	14,8%	16,6%	15,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,5%	23,3%	21,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,0%	17,9%	16,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,5%	15,3%	14,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	20,7%	19,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	15,8%	18,3%	17,1%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 279.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в мае 2020 г.	4-6% (5%)	8-11% (9,5%)	4-7% (5,5%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	8-12% (10%)	6-9% (7,5%)	11-14% (12,5%)	10-13% (11,5%)
г. Москва в мае 2020 г.	4-6% (5%)	6-8% (7%)	4-6% (5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	9-11% (10%)	9-11% (10%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида использования и (или) зонирования на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69 - 0,74
Районы сельско-хозяйственный районов	0,60	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,46 - 0,51
Под объекты жилищно-коммунального назначения		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79 - 0,82
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы сельско-хозяйственный районов	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,46 - 0,51
Под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы сельско-хозяйственный районов	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,46 - 0,51

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

найдут: районный коэффициент	индекс				
	I	II	III	IV	V
Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,14	1,38	1,66
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,88	1,00	1,18	1,45
Районы сельско-хозяйственный районов	0,60	0,74	0,85	1,00	1,27
Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,82	1,00

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 17

найдут: районный коэффициент	индекс				
	I	II	III	IV	V
Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,14	1,38	1,66
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,88	1,00	1,18	1,45
Районы сельско-хозяйственный районов	0,60	0,74	0,85	1,00	1,27
Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,82	1,00

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 18

найдут: районный коэффициент	индекс				
	I	II	III	IV	V
Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,14	1,38	1,66
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,88	1,00	1,18	1,45
Районы сельско-хозяйственный районов	0,60	0,74	0,85	1,00	1,27
Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,82	1,00

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 19

найдут: районный коэффициент	индекс				
	I	II	III	IV	V
Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,14	1,38	1,66
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,88	1,00	1,18	1,45
Районы сельско-хозяйственный районов	0,60	0,74	0,85	1,00	1,27
Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,82	1,00

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,80	0,79 - 0,82
Рекреационные зоны	0,75	0,74 - 0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,71	0,69 - 0,74
Остатки города, промзоны	0,75	0,73 - 0,77
Под объекты жилищно-коммунального назначения		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 - 0,74
Рекреационные зоны	0,73	0,71 - 0,75
Многоквартирная жилая застройка	0,71	0,69 - 0,74
Остатки города, промзоны	0,67	0,65 - 0,69
Под объекты рекреации		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 - 0,74
Рекреационные зоны	0,75	0,73 - 0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,71	0,69 - 0,74
Остатки города, промзоны	0,66	0,64 - 0,68

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 64

найдут: районный коэффициент	индекс					
	I	II	III	IV	V	VI
Областной центр	1,00	1,16	1,25	1,33	1,43	1,58
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	1,00	1,09	1,15	1,23	1,37
Районы с развитой промышленностью	0,80	0,95	1,00	1,07	1,14	1,27
Районы сельско-хозяйственный районов	0,75	0,87	0,94	1,00	1,07	1,20
Прочие населенные пункты	0,77	0,89	0,96	1,03	1,09	1,23

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 65

найдут: районный коэффициент	индекс					
	I	II	III	IV	V	VI
Областной центр	1,00	1,16	1,25	1,33	1,43	1,58
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	1,00	1,09	1,15	1,23	1,37
Районы с развитой промышленностью	0,80	0,95	1,00	1,07	1,14	1,27
Районы сельско-хозяйственный районов	0,75	0,87	0,94	1,00	1,07	1,20
Прочие населенные пункты	0,77	0,89	0,96	1,03	1,09	1,23

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 66

найдут: районный коэффициент	индекс					
	I	II	III	IV	V	VI
Областной центр	1,00	1,16	1,25	1,33	1,43	1,58
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	1,00	1,09	1,15	1,23	1,37
Районы с развитой промышленностью	0,80	0,95	1,00	1,07	1,14	1,27
Районы сельско-хозяйственный районов	0,75	0,87	0,94	1,00	1,07	1,20
Прочие населенные пункты	0,77	0,89	0,96	1,03	1,09	1,23

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик объектов, в частности земельных участков, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; категория земель; вид разрешенного использования; рельеф объекта; форма объекта.

Общая площадь объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 33-36.

Таблица 33.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта аналога, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 101

Таблица 34.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-3	>3
<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
0,5-1	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
1-3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 101.

Таблица 35.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство (МЖС), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 102.

Таблица 36.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
3 000 – 6 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
6 000 – 10 000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
>10 000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 102.

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

В табл. 37-42 приведены корректирующие коэффициенты, полученные в результате **экспертного опроса**, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 37.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под индустриальную застройку)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,21	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,24	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,13	1,19	1,16

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 163.

Таблица 38.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под офисно-торговую застройку)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,21	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,26	1,22
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,23	1,19

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 163.

Таблица 39.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под многоквартирное жилищное строительство (МЖС))

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,27	1,22
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,29	1,23
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,25	1,19

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 164.

Таблица 40.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС))

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,25	1,20
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,28	1,23
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,25	1,19

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 164.

Таблица 41.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под объекты рекреации)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,13	1,19	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,28	1,23
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,22	1,18

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 165.

Таблица 42.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под объекты придорожного сервиса)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,21	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,24	1,20
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,12	1,18	1,15

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 165.

В табл. 43 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.

Таблица 43.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах (с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках)

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под промышленную застройку								
отсутствуют	0%	-14%	-14%	-9%	-25%	-21%	-21%	-32%

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Э	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
Г	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-5%	-6%	0%	-18%	-14%	-14%	-25%
Э, Г	34%	16%	16%	22%	0%	5%	5%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	27%	27%	34%	10%	16%	16%	0%
Земельные участки под офисно-торговую застройку								
отсутствуют	0%	-13%	-13%	-10%	-24%	-21%	-21%	-32%
Э	15%	0%	-1%	3%	-13%	-9%	-10%	-21%
Г	15%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-3%	-4%	0%	-16%	-12%	-13%	-24%
Э, Г	32%	15%	15%	19%	0%	4%	3%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	14%	-4%	0%	-1%	-13%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	11%	15%	-3%	1%	0%	-12%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	42%	27%	27%	32%	11%	15%	14%	0%
Земельные участки под МЖС								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%
Земельные участки под ИЖС								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-9%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-9%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	5%	-13%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-5%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	5%	4%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	15%	-5%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	10%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	46%	28%	27%	33%	10%	16%	15%	0%
Земельные участки под объекты рекреации								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	14%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%

Примечание: Э – электроэнергия; Г – газоснабжение; В – водоснабжение; К – канализация; Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 183-185.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 44, 45.

Таблица 44.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа (для земельных участков под индустриальную застройку), усредненные данные по России

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,24	1,30	1,27

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 155.

Таблица 45.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа (для земельных участков под объекты рекреации), усредненные данные по России

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,21	1,26	1,23

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 155.

Форма объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от формы (конфигурации), представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене аналогичных участков со слабым уклоном к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,24	1,50	1,37
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене аналогичных участков со слабым уклоном к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,16	1,41	1,29

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: наличие подъездных дорог; близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков; близость к объектам, нарушающим экологию местности.

Наличие подъездных дорог

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия подъездных дорог к земельным участкам на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам

Значения корректирующих, усредненных по городам России, в границах доверительных интервалов			
Таблица 109			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты размещения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,66	0,65	0,67
Земельные участки под объекты производственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,62	0,61	0,63
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,60	0,59	0,61

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов в границах доверительных интервалов по категориям городов

Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,65	0,61	0,69
2	Санкт-Петербург	0,64	0,60	0,68
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,60	0,67
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,60	0,56	0,64

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,60	0,56	0,63
2	Санкт-Петербург	0,60	0,56	0,63
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,61	0,57	0,65
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,60	0,56	0,63

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Значения коэффициентов составлены на сентябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,20 - 1,23
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,22 - 1,28

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Значения коэффициентов составлены на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов

Таблица 115

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,24	1,16 - 1,36
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	1,21	1,15 - 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14 - 1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16 - 1,28
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15 - 1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14 - 1,28

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Значения коэффициентов составлены на сентябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большим интенсивностью движения, мд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,79	0,73 - 0,76
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большим интенсивностью движения, мд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73 - 0,77

Городские земельные участки в 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. и группы экспертов по оценке земель. 2020 г.

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка под объектами недвижимости к удельной цене земельного участка под объектами недвижимости, расположенными в границах кадастрового квартала, в котором находится земельный участок, расположенный на удалении от него

№	Кадастровый квартал	Среднее значение	Рассчитанный коэффициент
1	Москва	0,75	1,30
2	Санкт-Петербург	0,75	1,30
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	1,30
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	1,30
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	1,30
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	1,30
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	1,30

Городские земельные участки в 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. и группы экспертов по оценке земель. 2020 г.

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под объектами недвижимости к удельной цене земельного участка под объектами недвижимости, расположенными в границах кадастрового квартала, в котором находится земельный участок, расположенный на удалении от него

№	Кадастровый квартал	Среднее значение	Рассчитанный коэффициент
1	Москва	0,77	1,30
2	Санкт-Петербург	0,75	1,30
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	1,30
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	1,30
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	1,30
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	1,30
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	1,30

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличия охраны территории.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния благоустройства и дорожной инфраструктуры земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statirelt.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2020 года

Исследование рынка земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры при различных назначениях участков находится в прямой незначительной зависимости и имеет устойчивое положительное действие. Приведенные значения по величине от 0,90 до 1,00 свидетельствуют о том, что наличие благоустройства и дорожной инфраструктуры увеличивает стоимость земельного участка на 10-20%.

В таблице представлены значения коэффициентов:

Итого расчета: 1,00

№	Земельный участок, расположенный в границах кадастрового квартала, в котором находится земельный участок, расположенный на удалении от него	Наличие	Среднее значение
1	Не обеспеченный дорогами и площадками, но обеспеченный площадками, но не обеспеченный	1,00	1,00
2	Обеспеченный дорогами и площадками, но не обеспеченный площадками, но не обеспеченный	1,00	1,00
3	Обеспеченный собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	1,05	1,05
4	Обеспеченный собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием, но не обеспеченный площадками, но не обеспеченный	1,05	1,05
5	Обеспеченный собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием, но не обеспеченный площадками, но не обеспеченный	1,05	1,05
6	Обеспеченный собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием, но не обеспеченный площадками, но не обеспеченный	1,05	1,05
7	Обеспеченный собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием, но не обеспеченный площадками, но не обеспеченный	1,05	1,05

При предоставлении информации и обеспечении достоверности информации (в том числе размер корректировки) не будет считаться принятой, если она не будет принята в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.». Нижний Новгород, 2020 г.

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие влияние наличия или отсутствия охраны территории на рыночную стоимость.

Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 102

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение деловой цены земельного участка под индустриальную застройку на охраняемой территории к деловой цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,80	0,784 0,816
Земельные участки под объекты торговой застройки		
Отношение деловой цены земельного участка под объекты торговой застройки на охраняемой территории к деловой цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,80	0,785 0,815
Земельные участки под ИЖС		
Отношение деловой цены земельного участка под ИЖС на охраняемой территории к деловой цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,821 0,859
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение деловой цены земельного участка под объекты рекреации на охраняемой территории к деловой цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,811 0,855

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.». Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов в границах доверительных интервалов по категориям городов

Таблица 103

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0,87	0,82 0,92
2	Санкт-Петербург	0,86	0,79 0,93
3	города с населением более 1 млн. чел. (Казань, Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,82 0,82
4	города с населением менее 1 млн. чел. (и др.)		

Таблица 105

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0,79	0,74 0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77 0,85
3	города с населением более 1 млн. чел. (Казань, Москва и г. Санкт-Петербург)		
4	города с населением менее 1 млн. чел. (и др.)	0,84	0,78 0,90

В случаях, когда по категориям городов данные для обработки были незначительны, использовались средние значения, данные для обработки незначительны, применялись значения по умолчанию. При оценке объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, на расчетную стоимость объектов делаются поправки по РЗ в границах

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statrult.ru/>

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Такие характеристики, как ставки доходности и сроки окупаемости при проведении настоящей оценки не рассчитывались по причине отсутствия развитого рынка аренды земельных участков аналогичных оцениваемым.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка.

Динамика рынка земельных участков Московской области представлена в разд. 3.2. настоящего Отчета.

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения проводилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 2 месяцев.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для застроенной территории, по мнению Оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного.
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

Соответственно, в настоящем отчете рассматривался только вариант использования земли как незастроенной.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

При рассмотрении возможной застройки оцениваемых земельных участков анализ проводится с учетом того, что данные участки свободны от какой-либо застройки (т.е. не застроены).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, Оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельных участков, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на них физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «дачное строительство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «дачное строительство».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самих земельных участков.

Правомочность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7 п. 2), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли сельскохозяйственного назначения**, вид разрешенного использования – **для дачного строительства**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «дачное строительство», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях для дачного строительства и размещения объектов индивидуального жилого назначения, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках дачного (индивидуального жилищного) строительства. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 51.

Таблица 51.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с дачным строительством и размещением объектов индивидуального жилого назначения	Деятельность, не связанная с дачным строительством и размещением объектов индивидуального жилого назначения
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для дачного строительства и размещения объектов индивидуального жилого назначения).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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.

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) 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;
- в) 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;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). 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).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^n (C_{ec}^i + \sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)) * K_i,$$

где:

C_{ec}^i - стоимость единицы сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога,

рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. При этом износ является устранимым, если затраты на

его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; 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 земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

2. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

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 следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Согласование результатов оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.4. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной

поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 52.

Таблица 52.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1 Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

С учетом того, что все объекты анализа максимально приближены по местоположению к объектам оценки (находятся в одном районе нахождения), то выбор объектов-аналогов проводился с учетом следующих критериев:

1. Максимальное соответствие объектов-аналогов критерию «наличие коммуникаций», а именно, в качестве объектов-аналогов отбирались объекты, у которых отсутствуют (не подключены/не заведены на участок) коммуникации.
2. Минимальное значение удельной стоимости объекта в соответствии с принципом замещения.²

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (групп земельных участков),

² Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты выбора объектов-аналогов				
Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа, руб./кв. м	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м	Наличие коммуникаций
Объект-аналог 1	Объект анализа 4	2 650 000	1 767	нет (электричество по границе участка)
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	1 550 000	2 067	нет (электричество по границе участка)
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	1 800 000	2 903	нет (электричество, газ по границе участка)
Объект-аналог 4	Объект анализа 7	3 700 000	2 313	нет (электричество, водопровод, канализация, магистральный газ по границе участка)
Объект-аналог 5	Объект анализа 8	2 000 000	1 667	нет (электричество по границе участка)
Объект-аналог 6	Объект анализа 9	3 750 000	2 530	нет (электричество, водопровод, канализация, магистральный газ по границе участка)

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{зв}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД;
 - расположение внутри поселка.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;

- рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
- уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
- наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности;
 - обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
 - наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
 - наличие системы освещения территории;
 - наличие охраны территории.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 54.

Таблица 54.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов								
Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование								
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	
- разрешенное использование	для ведения гражданами садоводства и огородничества	для дачного строительства	для ведения гражданами садоводства и огородничества	для ведения гражданами садоводства и огородничества (по документу для дачного строительства)	для дачного строительства	для дачного строительства	для ведения гражданами садоводства и огородничества	
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	земельные участки под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:								
- адрес объекта	Московская область, Щелковский район, СПК «Агрофирма Жегалово», поле № 48, уч. 32, 31	Московская область, г.о. Щелково, СПК Ручеек-2	Московская область, Щелково городской округ, Новый Городок поселок (на территории СПК Вымпел-2)	Московская область, г.о. Щелково, СНТ Экология-2, ул. Летняя	Московская область, Щелково городской округ, Лосиный Парк-2 коттеджный поселок, 121	Московская область, г.о. Щелково, на землях СПК «Агрофирма Жегалово»	Московская область, г.о. Щелково, коттеджный пос. Лосиный Парк-2, 564	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона	в пределах от 16 до 30 км	в пределах от 16 до 30 км	в пределах от 16 до 30 км	в пределах от 16 до 30 км	в пределах от 16 до 30 км	в пределах от 16 до 30 км	в пределах от 16 до 30 км	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
в пределах региона	от МКАД	от МКАД	от МКАД	от МКАД	от МКАД	от МКАД	от МКАД	проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	Щелковское ш., 18 км от МКАД	Щелковское ш., 17 км от МКАД	Щелковское ш., 17 км от МКАД	Щелковское ш., 17 км от МКАД	Щелковское ш., 21 км от МКАД	Щелковское ш., 18 км от МКАД	Щелковское ш., 21 км от МКАД	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Физические характеристики:								
- площадь, кв. м	1 200,0	1 500,0	750,0	620,0	1 600,0	1 200,0	1 482,0	Отличия существенные, корректировка проводилась, т.к. объекты находятся в разных диапазонах площади «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 до 3 000 кв. м»
- наличие коммуникаций	нет	нет (электричество по границе участка)	нет (электричество по границе участка)	нет (электричество, газ по границе участка)	нет (водопровод, канализация, магистральный газ по границе участка)	нет (электричество по границе участка)	нет (водопровод, канализация, магистральный газ по границе участка)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики								
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики								
- наличие подъездных дорог	грунтовая дорога	грунтовая дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	асфальтированная дорога	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	нет	огорожен по периметру	огорожен по периметру	огорожен по периметру	нет	нет	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие системы освещения территории	нет	нет	нет	есть	есть	нет	есть	Отличия существенные. Вводится

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
- наличие охраны территории	нет	нет	нет	нет	есть	нет	есть	соответствующая поправка (корректировка). Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 54 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- площадь на физические характеристики (в части площади объекта);
- поправку на другие характеристики (в части наличия подъездных автодорог; наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором; наличия системы освещения территории; наличия охраны территории).

Описание проведенных корректировок

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в мае 2020 г.	4-6% (5%)	8-11% (9,5%)	4-7% (5,5%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	8-12% (10%)	6-9% (7,5%)	11-14% (12,5%)	10-13% (11,5%)
г. Москва в мае 2020 г.	4-6% (5%)	6-8% (7%)	4-6% (5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	9-11% (10%)	9-11% (10%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

В рамках настоящего отчета, учитывая тот факт, что рассматриваемые земельные участки подразумевают строительство на них домов для индивидуального проживания, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным минимальному значению при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 10%.

Таким образом, в расчётах использовалось значение скидки на торг в размере (минус) 10%.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.

Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
3 000 – 6 000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
6 000 – 10 000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
>10 000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Подтверждение информации

Таблица 51

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 107.

Значение поправки на площадь определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от диапазона площади.

Значения поправки на площадь объекта представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе А (площадь до 1 000 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	1 200 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	1 500 кв. м (диапазон «1 500 – 3 000 кв. м)	6
Объект-аналог 2	1 200 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	750 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	0
Объект-аналог 3	1 200 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	620 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	0
Объект-аналог 4	1 200 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	1 600 кв. м (диапазон «1 500 – 3 000 кв. м)	6
Объект-аналог 5	1 200 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	1 200 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	0
Объект-аналог 6	1 200 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	1 482 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на другие характеристики (в части наличия подъездных автодорог).

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.

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала statrielt.ru (см. табл. 58).

Таблица 58.

Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2020 года

Исследование рынка 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.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов

Итоги расчета StatPlanet на основе актуальной рыночной информации за последний квартал

№	Земельный участок населенный пункт, принадлежность или наличие (наличие/отсутствие) благоустройства	Наличие границ?	Владель. процент?	Среднее значение
1	Не обеспеченный дорогами и площадями, не огороженный, не обеспеченный благоустройством			5,66
2	Обеспеченный подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (зависимости от качества), выходящая в непосредственной близости от участка	1,08	1,25	5,14
3	Обеспеченный собственными внутренними автодорогами и площадями с твердым покрытием (зависимости от качества)	1,05	1,22	5,13
4	Обеспеченный подъездной железнодорожной веткой, выходящей с участка, либо собственной железнодорожной веткой (зависимости от качества), выходящей с участка	1,04	1,23	5,12
5	Огороженный по периметру металлическим или деревянным забором, либо собственными оградительными сооружениями (зависимости от материала и качества)	1,03	1,27	5,17
6	Огороженный по периметру деревянным или металлическим забором (зависимости от материала и качества), собственными оградительными сооружениями (зависимости от материала и качества)	1,03	1,10	5,06
7	Обеспеченный системой освещения территории (опоры, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,00	5,03

При расчетном аргументировании и обосновании заинтересованные стороны должны учитывать коррекцию, может быть составлена таблица в традициях нашей практики и рыночной практики и зависимости от качества, технического состояния, принадлежности земельного участка благоустройству.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2321-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

$$P = \left(\frac{1}{K} - 1 \right) * 100,$$

где:

K - среднее значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различную обеспеченность подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием.

Объекты-аналоги №№ 1, 4 и 5 в качестве подъездной автодороги общего пользования обеспечены, как и объекты оценки, грунтовой дорогой. Соответственно, значение данной поправки для указанных объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Объекты-аналоги №№ 2, 3 и 6 в качестве подъездной автодороги общего пользования обеспечены асфальтированной дорогой.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$P = \left(\frac{1}{1,14} - 1 \right) * 100 = -12\%$$

Поправка на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором).

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.

Таблица 59.

на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2026 года.

Ключевые слова: Корреляционная зависимость стоимости земельных участков (строительных ПЗ) от ППЗ.

Корреляционная оптимизация с использованием представлений в таблице коэффициентов

Источники данных: **Самбо** на основе достоверной фактической информации из авторских источников

При различных аргументациях и обосновании заинтересованной стороной сделки размер корпоративного может быть составлен применительно к традиционной тройке и высокой тройке и в зависимости от качества, товарного состава, динамики цен элементов бухгалтерского

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

где:

Соответственно, значение данной поправки для указанных объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

Поправка на другие характеристики (в части наличия системы освещения территории).

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала statirelt.ru (см. табл. 60).

Таблица 60.

Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2020 года

Итоги расчета **Сторителл** на основе актуальной рыночной информации за истечший квартал

№	Земельный участок населенный пункт, правоустанавливающий документ с наличием благоустройства, без учета коммунальной	Ночное освещение	Восстановительная стоимость	Среднее значение
1	Не благоустроенный дорогами и площадками, не огражденный, не освещенный			5,66
2	Обустроенный поддулодом автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (зависимости от качества), выходящий в непосредственной близости от участка	1,09	1,21	5,14
3	Обустроенный собственными внутренними дорогами и площадками с твердым покрытием (зависимости от качества)	1,05	1,22	5,13
4	Обустроенный поддулодом автомобильной дорогой, выходящий в непосредственной близости от участка, с твердым покрытием (зависимости от качества), выходящий в непосредственной близости от участка	1,04	1,21	5,12
5	Обустроенный собственными внутренними дорогами и площадками с твердым покрытием (зависимости от качества)	1,09	1,27	5,17
6	Обустроенный по параметрам дорожным или выделенным дорогам (зависимости от качества и количества, наличия, наличия и качества)	1,03	1,10	5,66
7	Обустроенный системой освещения территории (опоры, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,00	5,63

При достижении оптимального значения и обосновании значения, которое будет использоваться, может быть составлена таблица с другими значениями коэффициентов и зависимости от качества, технического состояния, наличия благоустройства.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2321-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnih-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

$$П = \left(\frac{1}{K} - 1 \right) * 100 ,$$

где:

K - среднее значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих системы освещения территории.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, и 5, как и объекты оценки, не имеют уличного освещения (ночного) территории.

Соответственно, значение данной поправки для указанных объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Объекты-аналоги №№ 3, 4 и 6, находятся в поселках, в которых есть система уличного (ночного) освещения территории.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$П = \left(\frac{1}{1,03} - 1 \right) * 100 = -3\%$$

Поправка на другие характеристики (в части наличия охраны территории).

В общем случае фактор наличия охраны территории оказывает влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

В рамках настоящего Отчета величина данной поправки определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от наличия охраны

территории представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия охраны территории

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие влияние наличия или отсутствия охраны территории на рыночную стоимость.

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 102

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под промышленную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку на неокрашенной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,90	0,84	0,96
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку на неокрашенной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,90	0,85	0,90
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС на неокрашенной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на неокрашенной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81	0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от наличия/отсутствия охраны территории для земельных участков под ИЖС.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 и 5, как и объекты оценки, не имеют охраны территории.

Соответственно, значение данной поправки для указанных объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Объекты-аналоги №№ 4 и 6, находятся в поселках, в которых есть охрана территории.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$П = (0,84 - 1) * 100 = -16\%$$

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Площадь, кв. м	1 500,0	750,0	620,0	1 600,0	1 200,0	1 482,0
Цена предложения, руб.	2 650 000	1 550 000	1 800 000	3 700 000	2 000 000	3 750 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 767	2 067	2 903	2 313	1 667	2 530
Поправка на уторгование, %	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 590	1 860	2 613	2 082	1 500	2 277
Поправка на площадь, %	6	0	0	6	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 685	1 860	2 613	2 207	1 500	2 277
Поправка на другие характеристики, в части наличия подъездных автодорог, %	0	-12	-12	0	0	-12
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 685	1 637	2 299	2 207	1 500	2 004
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру деревянным	0	-6	-6	-6	0	0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
или металлическим забором, %						
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 685	1 539	2 161	2 075	1 500	2 004
Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %	0	0	-3	-3	0	-3
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 685	1 539	2 096	2 013	1 500	1 944
Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %	0	0	0	-16	0	-16
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 685	1 539	2 096	1 691	1 500	1 633

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 767	2 067	2 903	2 313	1 667	2 530
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 685	1 539	2 096	1 691	1 500	1 633
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	82	528	807	622	167	897
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 103					
Веса	19,4715%	16,5968%	14,7986%	15,9910%	18,9236%	14,2185%
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	328	255	310	270	284	232
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 680					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений					
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	1 200,0	1 200,0	1 680	2 016 000
2	50:14:0040126:299	1 200,0	1 200,0	1 680	2 016 000
Итого					4 032 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.3. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, составляет:

4 032 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	1 200,0	2 016 000
2	50:14:0040126:299	1 200,0	2 016 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 032 000
(Четыре миллиона тридцать две тысячи)
 рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	1 200,0	2 016 000
2	50:14:0040126:299	1 200,0	2 016 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
11. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

2. Справочная литература

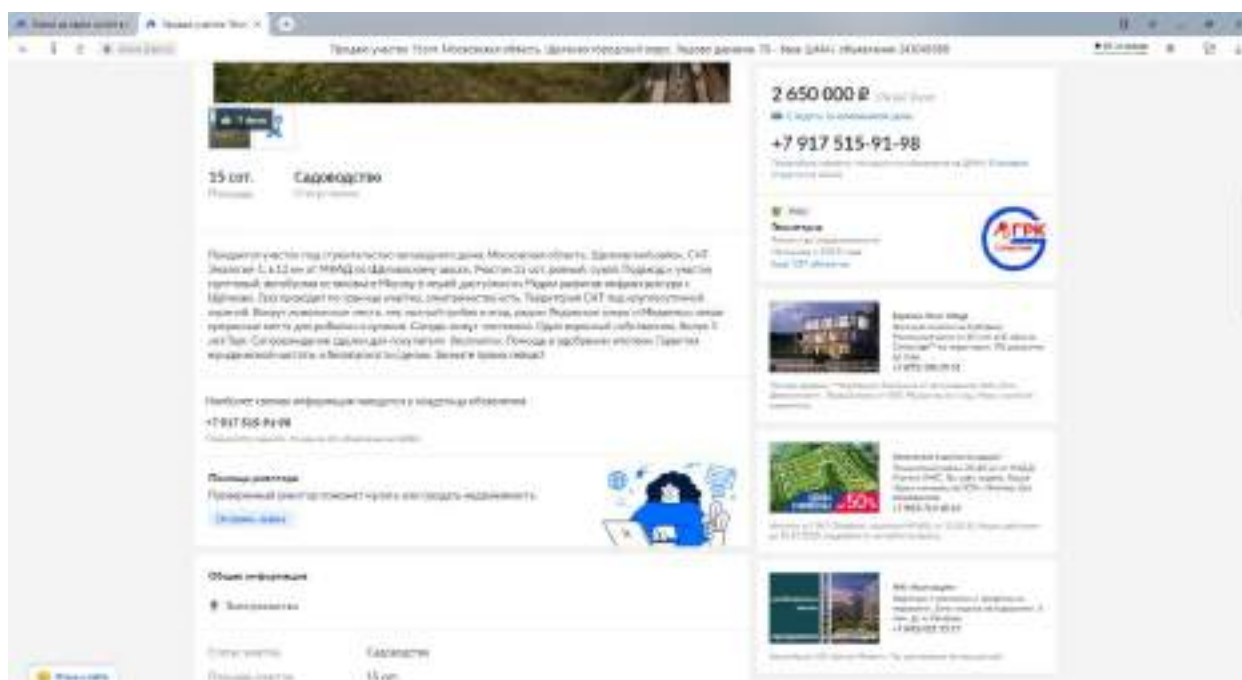
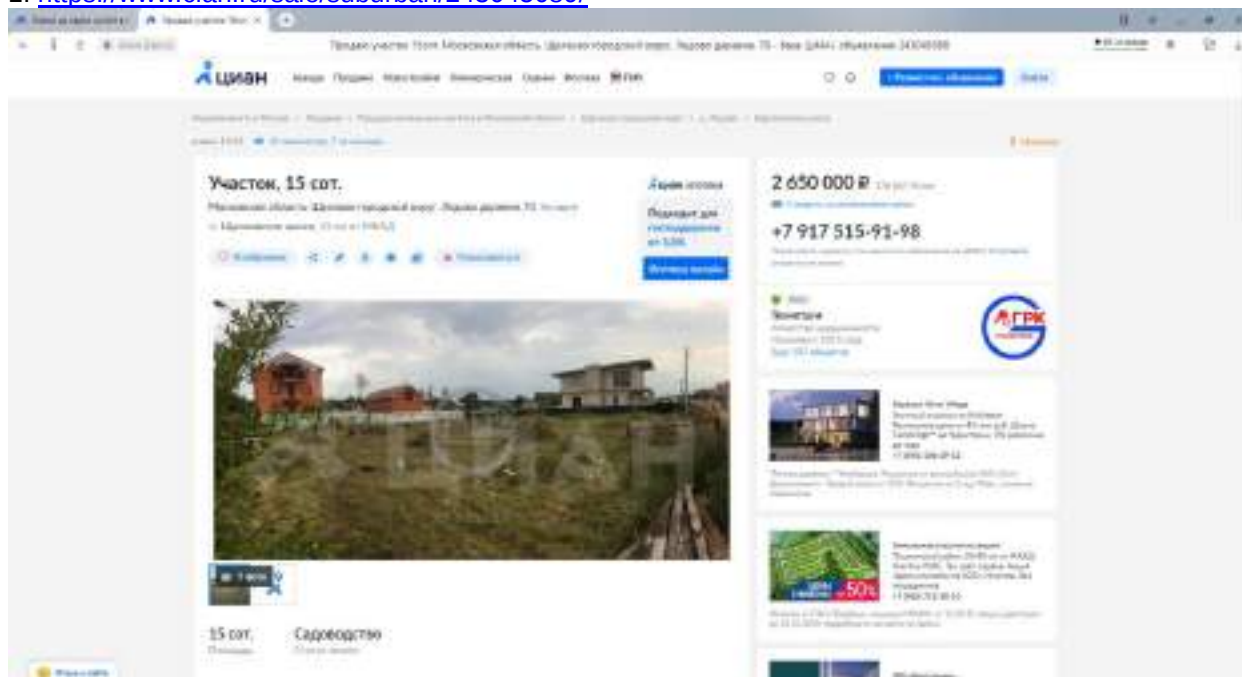
1. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

1. <https://www.cian.ru/sale/suburban/243045089/>

Продажа участка в Топ. Новороссийский округ, Краснодарский край, Кургинский район, поселок 471 км. Единственный - близ (АМН) - обременения (2016/04/2)

Участок, 9,7 сот.
 Новороссийский округ, Краснодарский край, Кургинский район, поселок 471 км.
 432 кв. м.
 1. Единственный - близ (АМН) - обременения
 2. Единственный - близ (АМН) - обременения

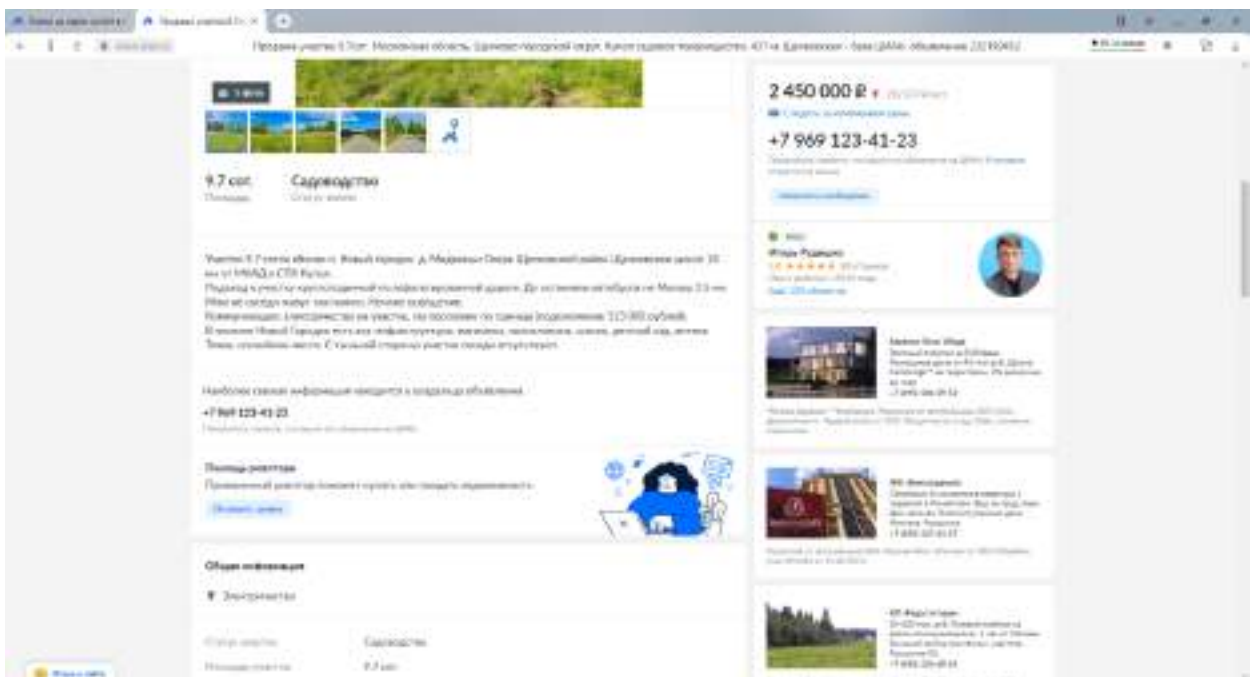
2 450 000 ₽ + 200 000 ₽

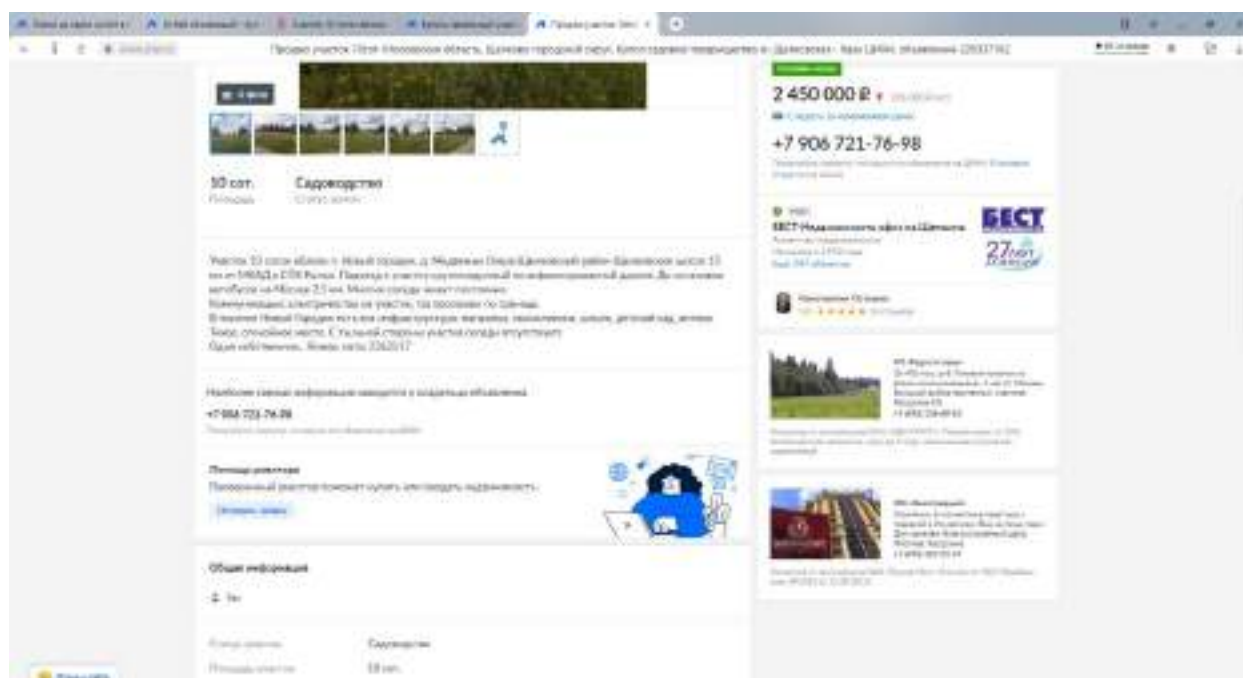
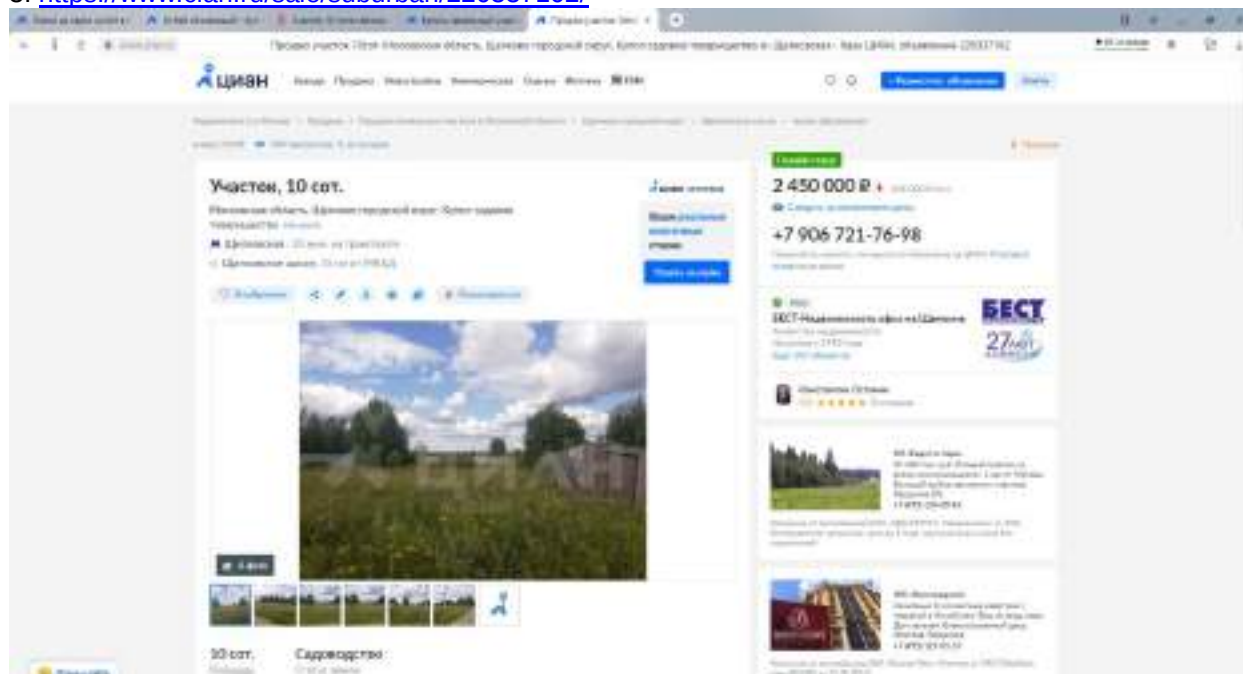
+7 969 123-41-23

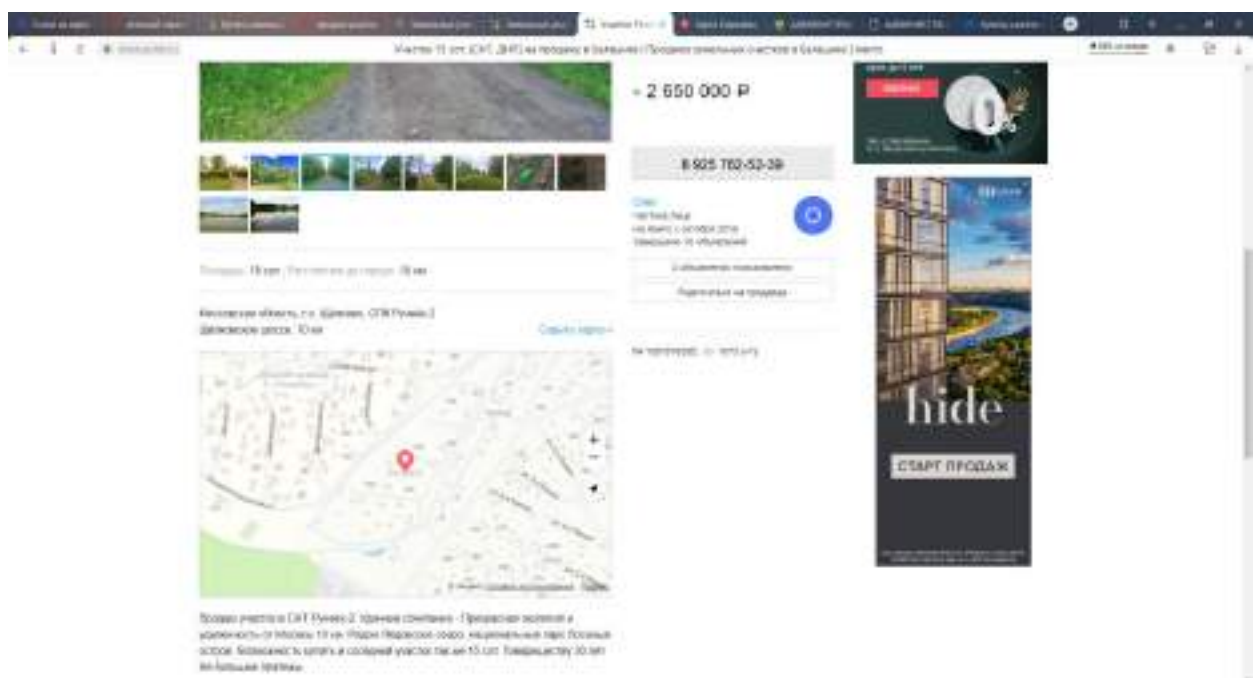
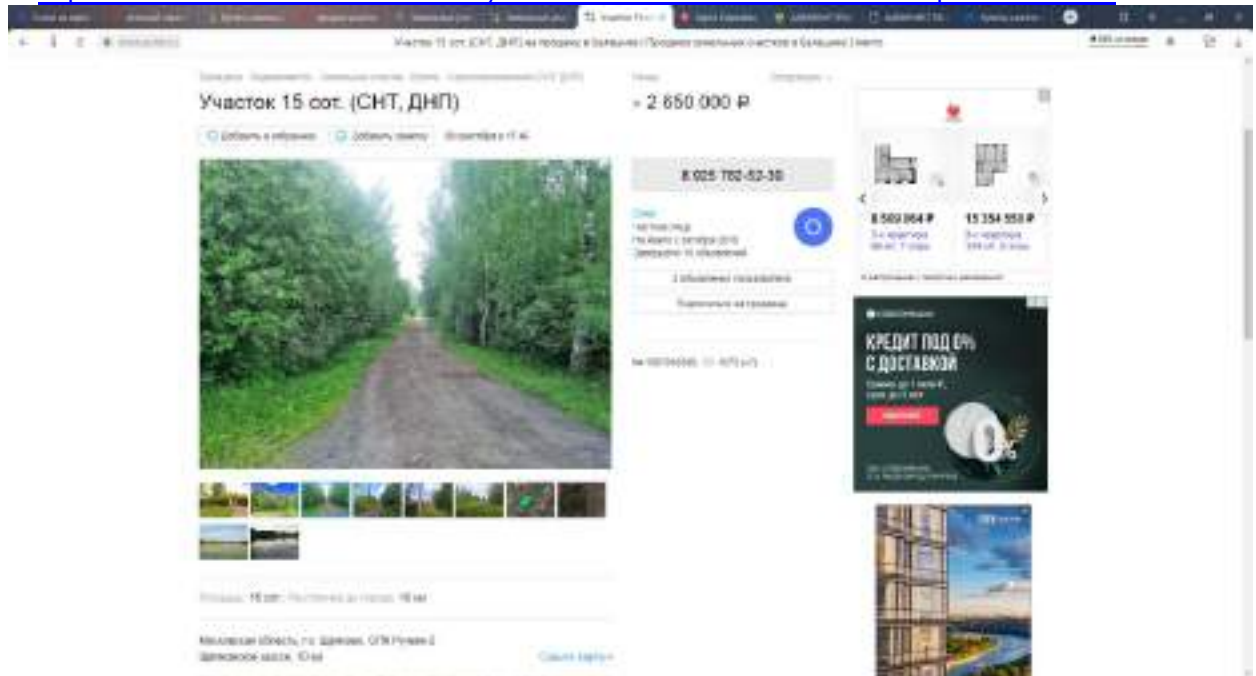
Анна Рязанова

Ваша задача

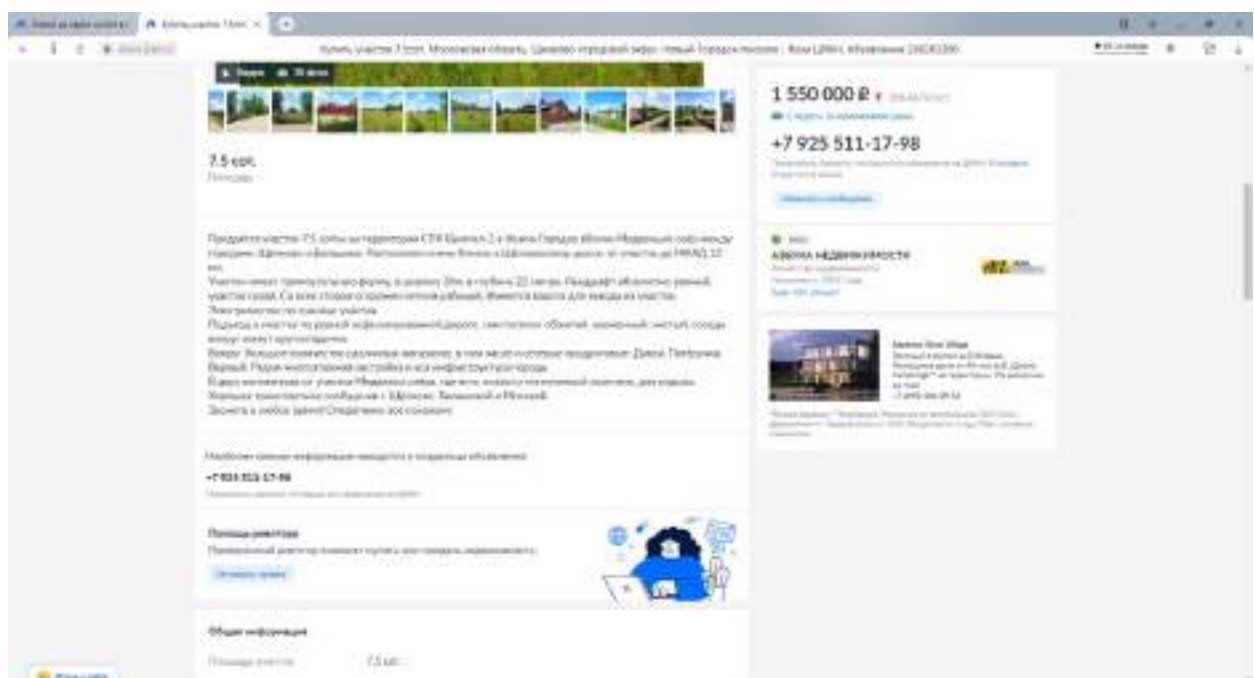
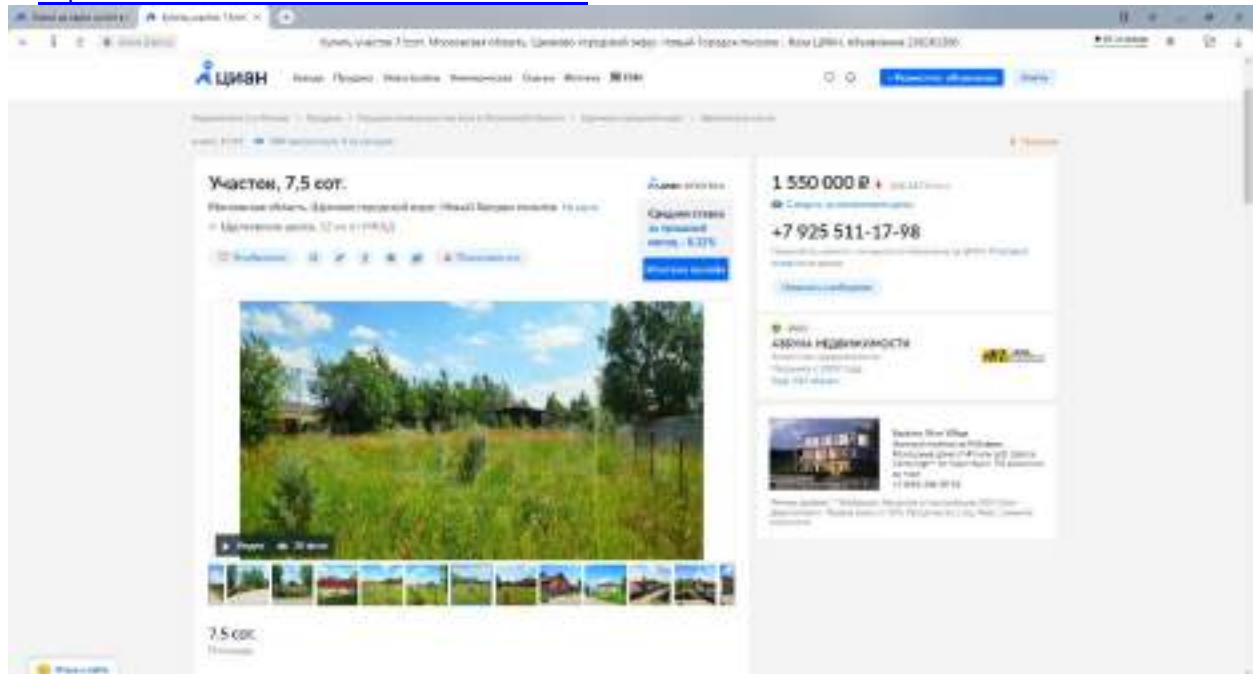
9,7 сот. 432 кв. м.



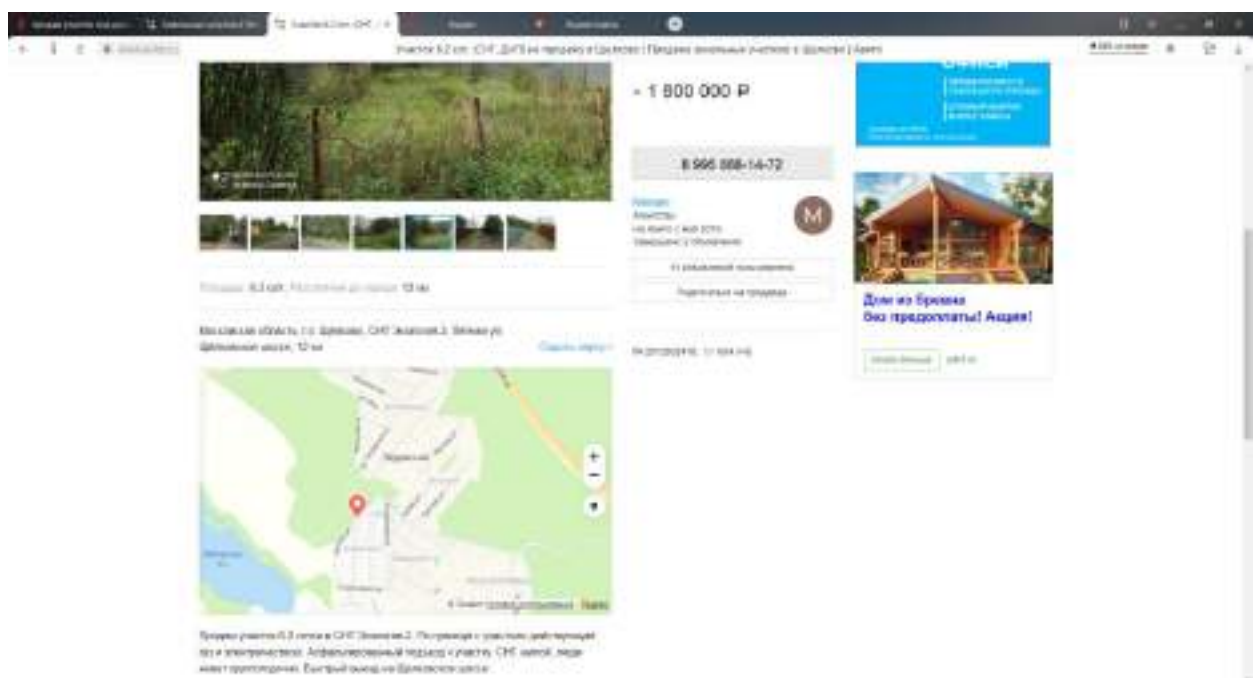
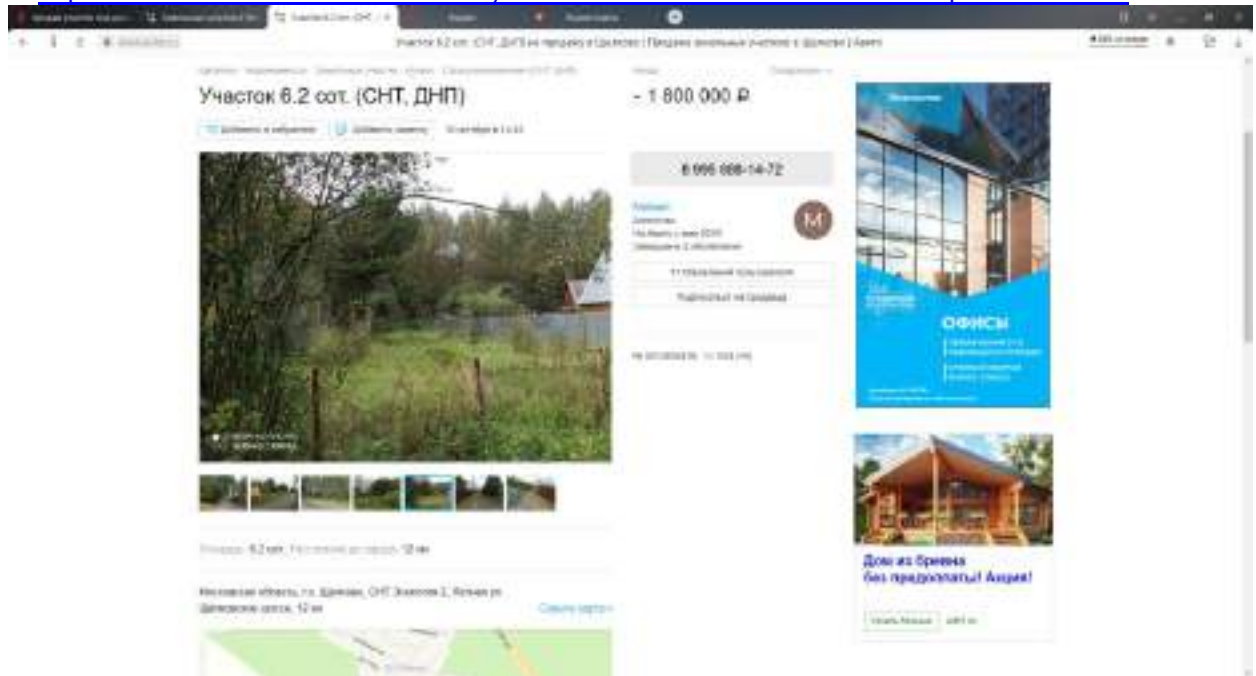
3. <https://www.cian.ru/sale/suburban/226337162/>

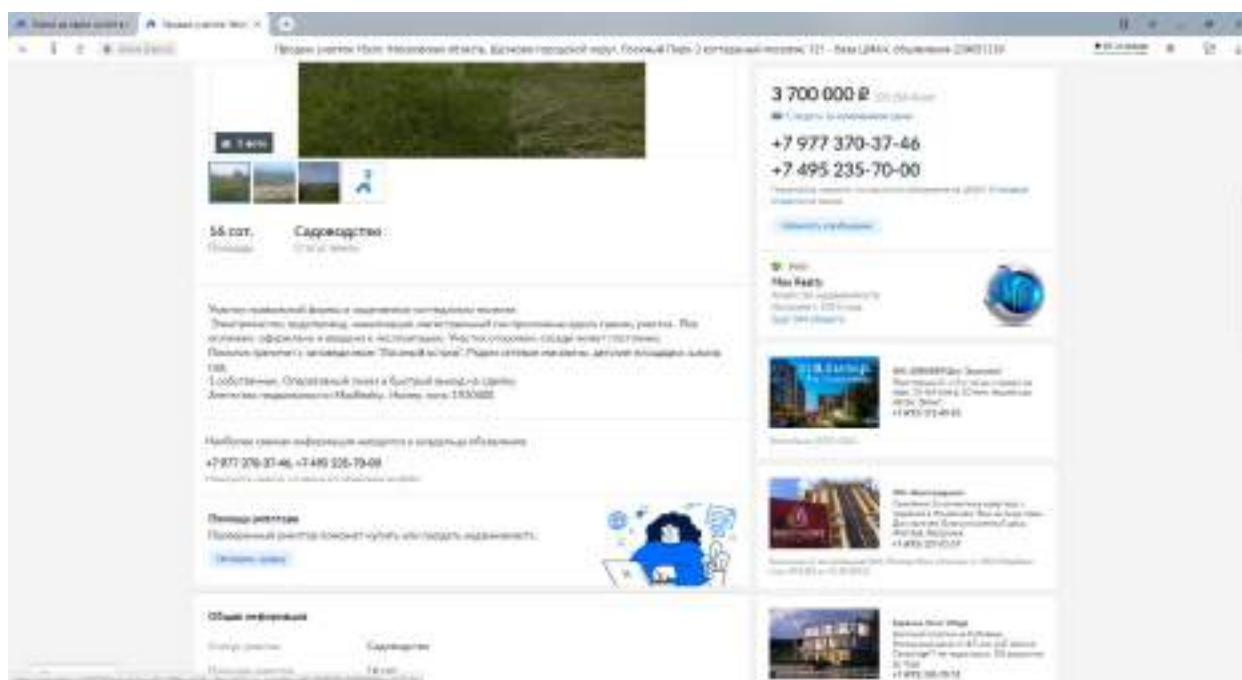
4. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_1957916595

5. <https://www.cian.ru/sale/suburban/236263206/>



6. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6.2_sot._snt_dnp_2012692418



[illegible]

8. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_855024523

Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

2 000 000 Р

8 900 200-30-85

Написать специалисту

Акция! Участок за 1 000 000 Р

Офисы

Акция! Участок за 1 000 000 Р

Сообщения

Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

2 000 000 Р

8 900 200-30-85

Написать специалисту

Акция! Участок за 1 000 000 Р

Офисы

Акция! Участок за 1 000 000 Р

Сообщения

Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

2 000 000 Р

8 900 200-30-85

Написать специалисту

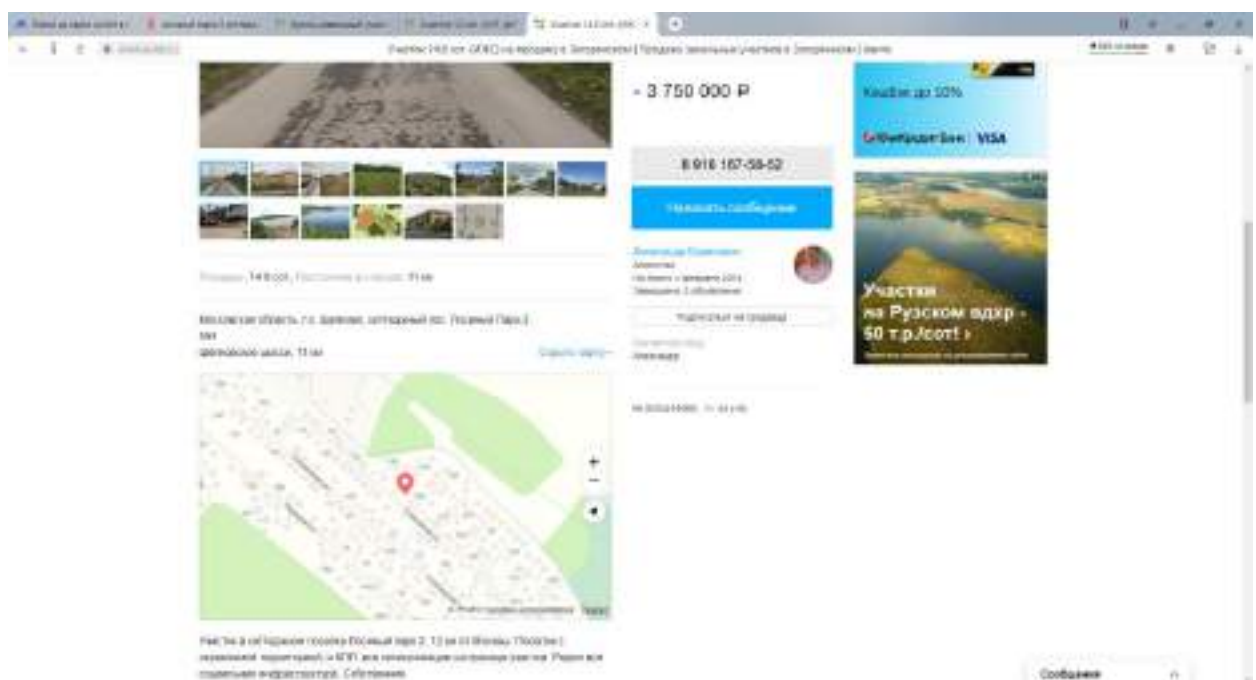
Акция! Участок за 1 000 000 Р

Офисы

Акция! Участок за 1 000 000 Р

Сообщения

9. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_14.8_sot._izhs_2033416966



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
Один объект недвижимости		
Лист № _____	Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____
23.10.2020 № 09/2020/355535302		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0040126:300
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома с жилыми помещениями для жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные".	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неэквивалентные». Право на ограничение права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для жилого строительства». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Мондышев Мария Александровна	
Государственный регистратор	ФГНЦ "ПРИ"	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
Один объект недвижимости		
Лист № _____	Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: _____
23.10.2020 № 09/2020/355535302		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0040126:300
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	2.1. Долевая собственность, № 50:50-14/09/2014-363 от 01.08.2014	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Железнов", лист № 48, уч.32, кад.№ 50:14:0040126:300, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для жилого строительства, общая площадь 1200 кв. м	
3. 3.1. дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	08.08.2014 50:50-14/09/2014-363 с 08.08.2014 Общество с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7716784153	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Записанные в судейском порядке право требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о наложении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9. Приостановление и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных ходатайств о проведении государственной регистрации права сверхсрока, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об участии в государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, должника:	данные отсутствуют	
11.		

Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Листа 3

Земельный участок										
Генеральный план (фрагмент)										
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:						
13.10.2020	№ 00/2020/3555.35.002									
Кадастровый номер:			50:14:0040126:300							
План (фрагмент) земельного участка										
										
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:								
<table border="1"> <tr> <td>Государственный регистратор</td> <td></td> <td>ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td>полное наименование должности</td> <td>подпись</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> </table>					Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН								
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия								

МП

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план территории				
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 09/2020/0355335302			
Кадастровый номер:			50:14:0040126:300	

Описание местонахождения границ земельного участка							
Номер лиг	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закреплений на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	определения	оформления					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1238	1239	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1238	1257	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1239	1238	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1257	1238	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план территории				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 09/2020/0355335302			
Кадастровый номер:			50:14:0040126:300	

Сведения о характеристиках точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закреплений на местности	Средняя квадратическая погрешность (определение координат характерных точек границ земельного участка, м)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	483287.22	2218185.43	данные отсутствуют	7.5
2	483305.56	2218164.2	данные отсутствуют	7.5
3	483267.54	2218136.96	данные отсутствуют	7.5
4	483291.4	2218158.19	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

OPTIC KETRI

† 本表由本局提供，如有錯誤，概與本局無關。本表係根據 2017 年 12 月 31 日之資料編製，如有變動，恕不另行通知。

Parasites

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

По окончании запроса от 23.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2020 г., сообщаем, что согласно приказу Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов в регистре № _____	Всего листов выписки _____
34.10.3030 № 56/2026/255934995			
Кадастровый номер:		56:14:0040126:299	
Номер кадастрового квартала:		56:14:0040126	
Дата присвоения кадастрового номера:		11.01.2009	
Виды присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		установлено относительным ориентиром, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Магнитогорская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жигалово", поле № 48, уч. № 31	
Площадь:		1200 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1725872	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		56:14:0040126:70	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор:		ФГНС ЕЛРН	
полное наименование до даты		полное наименование	
		полное наименование	

MEL

Particular 8

Вивірка в Єдиного державного реєстрі нерухомості об'єктів нерухомості
Специфіка характеристик об'єкта нерухомості

Земельный участок			
Сведения о характеристиках участка, подлежащего изъятию			
Лист № _____ Раздела 1			
Подто: листы раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
24.10.2020 № 99/2020/25593/495			
Кадастровый номер:	50:14:0040126:259		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	Для дачного строительства		
Сведения о кадастровом инженере	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий или территории объектов культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, памятника культуры, ценности, достопримечательности	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой устроением предусмотрено изъятие территории	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полномочия, подтверждающие полномочия		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

MEL

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист № _____	Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____
24.10.2020 № 99/2026/355934995		Всего рисунков: _____
Кадастровый номер:		50:14:0040126:299
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством использования органом государственной власти или органом местного самоуправления изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка для строительства жилого дома, предназначенного для использования для личного дома коммерческого использования	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и обоснованных основаниях возникновения земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус "Актуальные: многофункциональные". Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования "Для личного использования". Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Мондзякин Мария Александровна	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП.		

Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист № _____	Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: _____
24.10.2020 № 99/2026/355934995		Всего рисунков: _____
Кадастровый номер:		50:14:0040126:299
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Украинская компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.1. Долевая собственность, № 50:50-14/008/2014-264 от 04.08.2014	
3.1.1. дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Доверительное управление, Московская область, Истринский район, СТК "Агрофирма Желаяно", поле № 48, уч.51, зал.№ 50:14:0040126:299, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1200 кв. м 06.08.2014 50-50-14/008/2014-264 с 06.08.2014 Общество с ограниченной ответственностью "Украинская компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 770784153	
4. Датировка участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о нахождении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о нахождении государственной регистрации безличного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9. Привлечение и сведения о привлечении к участию в государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.		

Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель государственного назначения		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок										
Генеральный план территории										
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов	Всего листов выписки						
14.10.2020	№ 99/2026/359934995									
Кадастровый номер		50:14:0040126:259								
План (чертеж, схема) земельного участка 										
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения								
<table border="1"> <tr> <td>Государственный регистратор</td> <td></td> <td>ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td>полное наименование должности</td> <td>подпись</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> </table>					Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН								
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия								
М.П.										

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.1

Земельный участок													
Генеральный план территории													
Лист №	Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1	Всего разделов	Всего листов выписки								
14.10.2020	№ 99/2026/359934995												
Кадастровый номер			50:14:0040126:259										
Описание местоположения границ земельного участка													
Номер ли	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах прилегающих смежных земельных участков						
	начальная	конечная											
1	2	3	4	5	6	7	8						
1	1257	1258	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют						
2	1257	1256	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют						
3	1258	1257	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют						
4	1256	1257	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют						
<table border="1"> <tr> <td>Государственный регистратор</td> <td></td> <td>ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td>полное наименование должности</td> <td>подпись</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> </table>								Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН											
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия											
М.П.													

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план территории				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
14.10.2020 № 09/2020/3590.14995				
Кадастровый номер:		50:14:0040126:259		
Сводные о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №				
Порядок точек	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	483271.07	2218206.66	данные отсутствуют	7.5
2	483287.32	2218185.45	данные отсутствуют	7.5
3	483251.4	2218158.19	данные отсутствуют	7.5
4	483275.25	2218179.41	данные отсутствуют	7.5
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия

МП.

Отдел по Щелковскому району Управления Росреестра по МО

(аккредитованное учреждение)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

11 января 2009 г. № 14.1/09-73

1	Кадастровый номер	50:14:040126:300	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
Общие сведения								
4	Предметные номера:	50:14:040126:70						
5		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.01.2009					
7	Местоположение:	обл. Московская, р-н Щелковский, СНК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч. № 32						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование:	Для дачного строительства						
10	Фактическое использование /характеристики деятельности/:							
11	Площадь: 1200 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 285516.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 237.93	14	Государственный, 1963 г.	
15	Сведения о правах:							
16	Особые отметки:							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации права на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:	50:14:040126:269-50-14:040126:301				
		18.2	Номер участка, образованного в результате выдела:					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	50:14:040126:70				

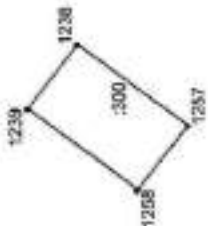
И.о. начальника отдела по Щелковскому району Управления Росреестра по МО

(подпись и печать)

М.П.

В.В. Петров
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**
 11 января 2009 г. № 14.1/09-73

1	Кадастровый номер	50:14:040124:300	2	Лист №	2	3	Всего листов	2
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
								
5	Масштаб		1:2000					

И.о. начальника отдела по Щелковскому району Управления Роскадастровости по МО
 (подпись)

М.П.

В.В. Петров
 (подпись, фамилия)

Отдел по Щелковскому району Управления Роскадастрности по МО

(размещенные права на строение участка)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11 января 2009 г.

№ 14:04/26:72

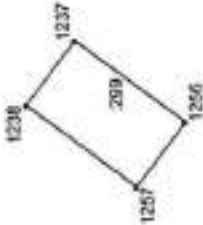
В.1

1	Кадастровый номер	50:14:040126:299	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
Общие сведения								
4	Превышение номера	50:14:040126:70						
5								
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.01.2009							
7	Местонахождение:	обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Желание", поле № 48, уч. № 31						
8	Категория земель							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телекоммуникаций, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование:	Для дачного строительства						
10	Фактическое использование	Характеристики деятельности:						
11	Площадь: 1200 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 285516.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 237.93	14	Государственный, 1963 г.	
15	Сведения о правах:							
16	Особые отметки:							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:	50:14:040126:299-50:14:040126:301				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:					
		18.3	Номера участков, подлежащих сгруппированию с кадастрового учета:	50:14:040126:70				
Итог, выданный отделом по Щелковскому району Управления Роскадастрности по МО								
(размещенные документы)								
М.П.								
В.В. Петров (подпись, печать)								

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11 января 2009 г. № 14.1/09-72

1	Кадастровый номер	50:14.040126:299	2	Лист №	2	3	Всего листов	2
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
								
5	Масштаб 1:2000							

И.В. Петров
(подпись, печать)


М.П.

И.о. начальника отдела по Щелковскому району Управления Роснедвижимости по МО

(наименование должности)



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20

на № 6/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в Единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0802

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. человека)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" (полном в профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, удостоверяющего лица

Е.В. Петровская

(Подпись)



Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002435-1

« 25 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

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

от « 25 » января 20 18 г. № 43

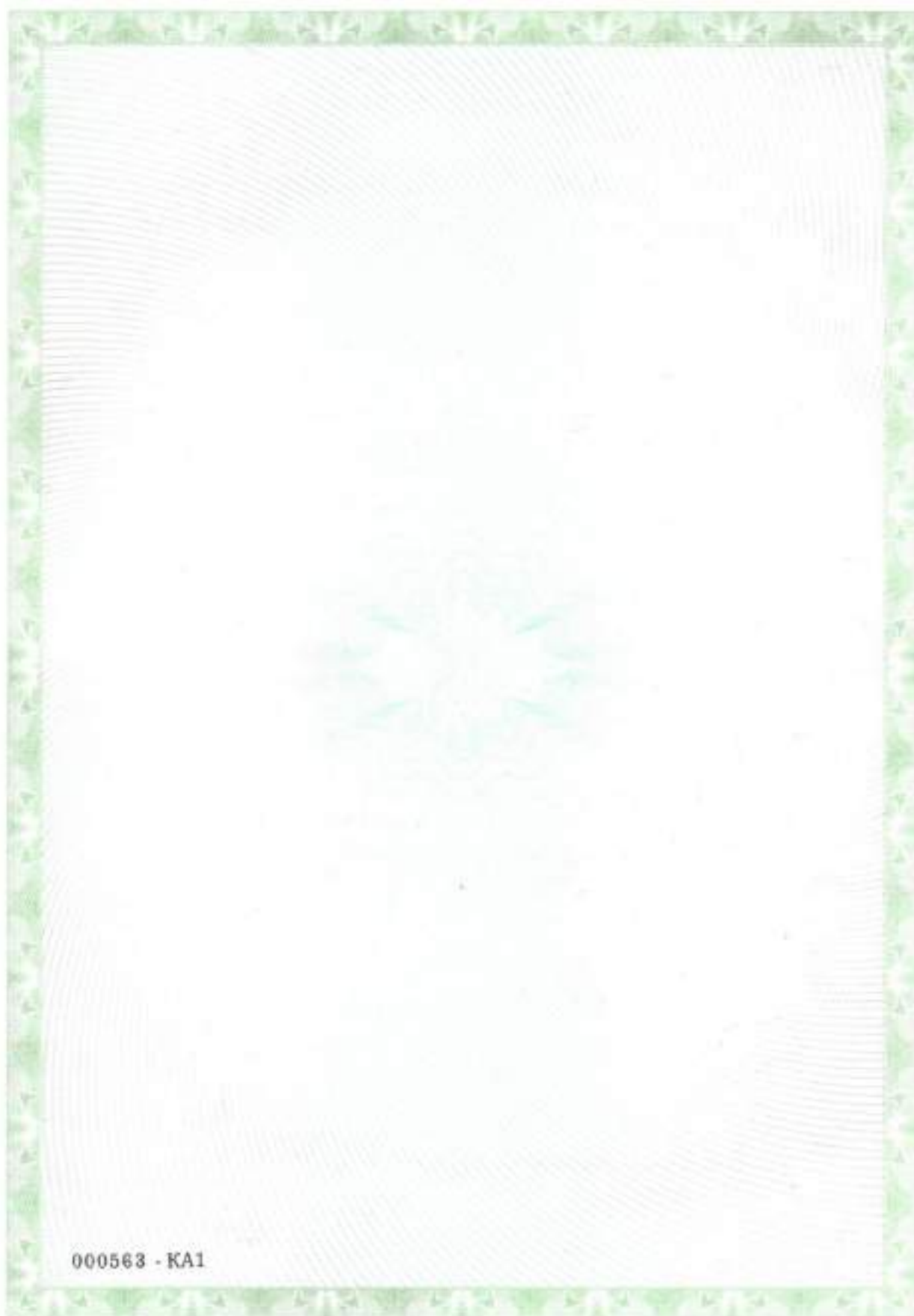
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 21 г.

ООО "Центр оценки инвестиций" ОГРН 5040000000000000000 ИНН 5040000000000000000



СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005 - 035 - 000183
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКОВ

Страхователь: Чужмаков Игорь Александрович
Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110
Паспорт РФ 46 01 051116
Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК» «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 регистрационный номер 3442
Дата выдачи: 11.02.2016 г.
Выдан (кем): НОУ ВПО «МАОК» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приравненным страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	78 470,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000183 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000183 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  М.П. /Юрьева Г.Р./	 /И.А.Чужмаков/

Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005-035-000186
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д. 13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  Т.Р. Юрьева М.П.  Полис оформлен: 06.12.2019 г. Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций» Генеральный директор  Р.С. Луценко М.П. 
---	---

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
125 (Сто двадцать пять) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко