

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-82

от 14 апреля 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, appearing to be "В.М. Булавка".

Булавка В.М.

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
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
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
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	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	16
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	22
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	22
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	23
3.1. Общие положения	23
3.2. Анализ рынка недвижимости	23
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	23
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	32
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	43
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	68
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	68
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	71
5.1. Общие положения	71
5.2. Общие понятия оценки	71
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	71
5.4. Выбор подходов и методов оценки	79
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	80
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	80
6.1.1 Общие положения	80
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования	81
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	90
6.3. Согласование результатов оценки	90
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	91
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	92
ПРИЛОЖЕНИЯ	

**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.**

«14» апреля 2020 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 82 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «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», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88 (ДОЛЯ В ПРАВЕ 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3 (ДОЛЯ В ПРАВЕ 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 44 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040103:34 (ДОЛЯ В ПРАВЕ 1/1).

Оценка проведена по состоянию на 14 апреля 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 застрахована САО «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «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:

**145 300 000
(Сто сорок пять миллионов триста тысяч)
рублей**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:88	186 689,0	33 400 000
2	50:15:0040406:3	162 800,0	100 400 000
3	50:15:0040103:34	44 000,0	11 500 000

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 № 82 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», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 44 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040103:34 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

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:

- копии Свидетельства о государственной регистрации права серия 50-АД № 946632 от 20 мая 2013 г.;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № МО-13/ЗВ-104395 от 06.02.2013 г.;
- копии Договора № 6 аренды земельного участка от 01.03.2012 г.;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права серия 50-АД № 943075 от 11 июня 2013 г.;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № МО-13/ЗВ-337141 от 03.04.2013 г.;
- копии Договора № 3 аренды земельного участка от 01.08.2011 г.;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права серия 50-АД № 945418 от 11 июня 2013 г.;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № МО-13/ЗВ-68646 от 28.01.2013 г.;
- копии Договора аренды земельного участка от 01.04.2013 г.;
- 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 свободным от обременений в виде залога и ипотеки. Учитывается обременение в виде договора 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.

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 **14 апреля 2020 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **14 апреля 2020 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- 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 результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, 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.
- результаты оценки указываются 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.

Учитывая вид объектов оценки и то обстоятельство, что объекты оценки входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, 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.

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, 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.

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	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №001444-1 от 20.12.2017 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». 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 соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а. +7 (495) 229-49-71 79265920249@yandex.ru 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. г. Москва
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Место нахождения Оценщика	
Почтовый адрес Оценщика	
Номер контактного телефона	
Адрес электронной почты	
Страхование ответственности юридического лица	
Место нахождения СРО	

Сведения об оценщике

Адрес СРО	109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13, стр. 1. Булавка Валерий Михайлович
Саморегулируемая организация оценщиков	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г. Булавка Валерий Михайлович
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №190Е0В40R1498, выдан 14.05.2019 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2019 г. по 23.05.2020 г., страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей.

1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) 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 (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) 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 № 82 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
Дата составления отчета	14 апреля 2020 г.
Номер отчета	РЭМ/20-82

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», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 44 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040103:34 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб., округленно	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб., округленно
50:15:0000000:88	186 689,0	не применяется	33 400 000	не использовался	33 400 000
50:15:0040406:3	162 800,0	не применяется	100 400 000	не использовался	100 400 000
50:15:0040103:34	44 000,0	не применяется	11 500 000	не использовался	11 500 000
Итого:					145 300 000

* - 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

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88 (ДОЛЯ В ПРАВЕ 1/1)			
1	Свидетельство о государственной регистрации права	серия 50-АД № 946632 от 20 мая 2013 г.	копия
2	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/ЗВ-104395 от 06.02.2013 г.	копия
3	Договор № 6 аренды земельного участка	от 01.03.2012 г.	копия
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3 (ДОЛЯ В ПРАВЕ 1/1)			
4	Свидетельство о государственной регистрации права	серия 50-АД № 943075 от 11 июня 2013 г.	копия
5	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/ЗВ-337141 от 03.04.2013 г.	копия
6	Договор № 3 аренды земельного участка	от 01.08.2011 г.	копия
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 44 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, Восточнее деревни Абрамцево, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040103:34 (ДОЛЯ В ПРАВЕ 1/1)			
7	Свидетельство о государственной регистрации права	серия 50-АД № 945418 от 11 июня 2013 г.	копия
8	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/ЗВ-68646 от 28.01.2013 г.	копия
9	Договор аренды земельного участка	от 01.04.2013 г.	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 3 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), 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. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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:

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

- 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-Мертон 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 (объектов) 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», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 44 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040103:34 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемый объект недвижимости принадлежит 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», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

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. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0000000:88	нет данных
50:15:0040406:3	нет данных
50:15:0040103:34	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом (объектами) оценки.

Объект оценки имеет обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьёй 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.

Кроме этого, объекты оценки имеют ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного долгосрочного Договора аренды оцениваемого земельного участка.

Основные положения Договоров аренды представлены в табл. 3 - 5.

Таблица 3.

Основные положения Договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012 г. Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.03.2012 г. по 01.03.2042 г. (30 лет)
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	11 420 руб. с НДС (в соответствии с Соглашением о замене стороны от 30.08.2013 г. к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012 г.)

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

Таблица 4.

Основные положения Договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040604:3

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г.

Наименование показателя	Значение показателя
	Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.08.2011 г. по 31.07.2021 г. (10 лет)
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	10 000 руб. с НДС (в соответствии с Соглашением о замене стороны от 30.08.2013 г. к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011 г.)

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

Таблица 5.

Основные положения Договора аренды земельного участка с кадастровым (или условным) номером: 50:15:0040103:34

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка от 01.04.2013 г. Согласно условиям Договора - Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское».
Арендодатель	В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.04.2013 г. по 31.03.2043 г. (30 лет)
Цель аренды	Для дачного строительства
Ежемесячная арендная плата	4 000 руб. с НДС (в соответствии с Соглашением о замене стороны от 30.08.2013 г. к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013 г.)

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

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 и ипотеки.

Учитываются существующие ограничения (обременения) права в виде долгосрочных договоров аренды, а именно:

- Договор № 6 аренды земельного участка от 01.03.2012 г.;
- Договор № 3 аренды земельного участка от 01.08.2011 г.;
- Договор аренды земельного участка от 01.04.2013 г.

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. 1.

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. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

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.

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).

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:15:0000000:88	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
50:15:0040406:3	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
50:15:0040103:34	земли населенных пунктов	для дачного строительства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ № 1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4; прочие населенные пункты – ТЗ № 5), 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 15 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города – ТЗ № 2; спальные микрорайоны высотной застройки – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки – ТЗ № 4; районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки – ТЗ № 5; районы рядом с крупными автомагистралями – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0000000:88	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Абрамцево)
50:15:0040406:3	Московская область, Балашихинский район (в районе с. Пехра-Покровское)
50:15:0040103:34	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Абрамцево)

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

Местоположение объекта (объектов) оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 1 - 4).

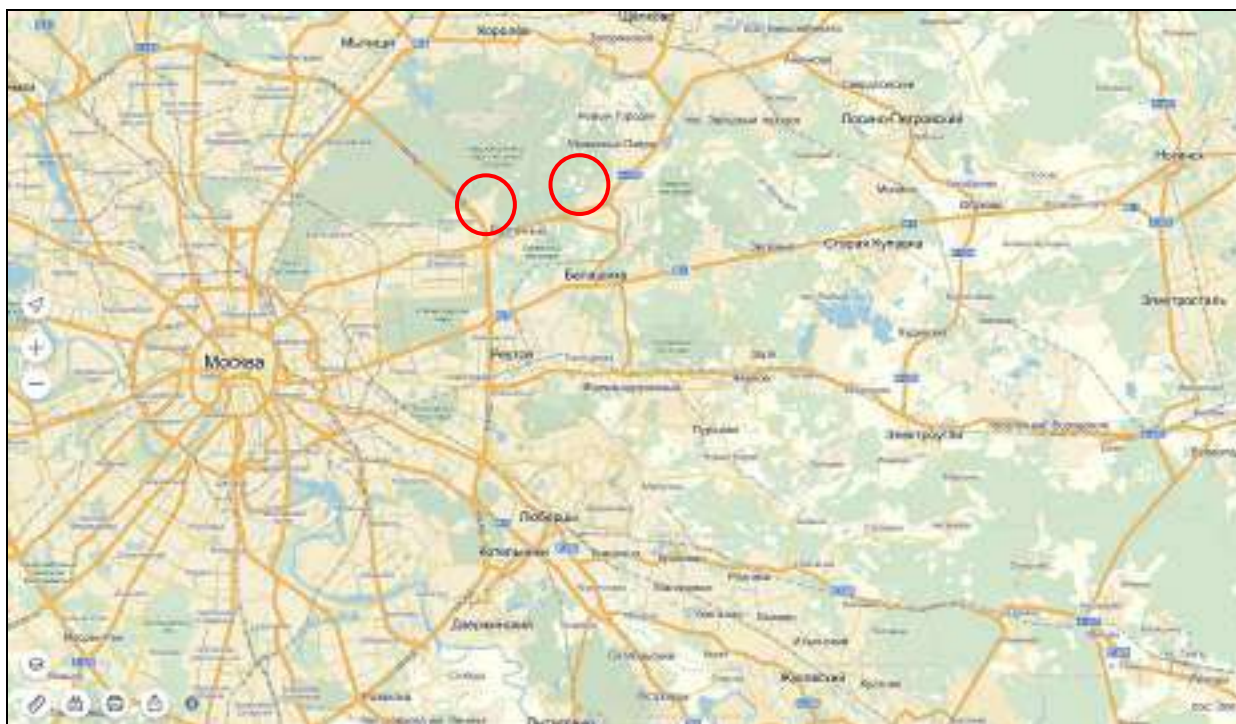


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.



Рис. 2. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88



Рис. 3. Местоположение земельного участка с кадастровым номером : 50:15:0040406:3



Рис. 4. Местоположение земельного участка с кадастровым номером : 50:15:0040103:34

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0000000:88	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	1 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040406:3	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040103:34	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	1 км по Щелковскому шоссе

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

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 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. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки				
Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0000000:88	186 689,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0040406:3	162 800,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0040103:34	44 000,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1. 2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки				
Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0000000:88	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
50:15:0040406:3	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 4	представлен в табл. 4	н/д
50:15:0040103:34	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 5	представлен в табл. 5	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:15:0000000:88	отсутствует
50:15:0040406:3	отсутствует
50:15:0040103:34	отсутствует

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

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. 12).

Таблица 12.

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
50:15:0000000:88	в наличии	нет	нет
50:15:0040406:3	в наличии	нет	нет
50:15:0040103:34	в наличии	нет	нет

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

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 показатели социально-экономического развития РФ в 2019г²

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрь 2018 г.	ноябрь 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к	
							декабрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6 ¹⁾	101,1 ²⁾				102,1 ²⁾		
Индекс промышленного производства ³⁾		102,4		102,1	108,9	102,9	102,0	107,0
Продукция сельского хозяйства ⁴⁾ , млрд рублей	5461,3 ⁵⁾	104,1 ⁶⁾	488,8 ⁵⁾	105,8 ⁷⁾	58,2 ⁸⁾	99,8 ⁶⁾	94,5 ⁷⁾	57,9 ⁹⁾
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	483,6	98,3	103,2	102,7	103,1	103,7
в том числе								
железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	218,4	97,1	102,3	104,2	102,5	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	3474,4	101,9	118,3	102,8	102,7	118,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	904,2	98,7	104,7	101,4 ⁹⁾	100,1 ⁹⁾	104,9 ⁹⁾
Внешнеторговый оборот ¹⁰⁾ , млрд долларов США	609,1 ⁵⁾	96,9 ⁶⁾	58,6 ⁵⁾	95,3 ⁷⁾	96,7 ⁸⁾	118,6 ⁶⁾	110,9 ⁷⁾	98,0 ⁸⁾
в том числе:								
экспорт товаров	379,2	94,3	35,4	88,0	96,3	127,4	120,3	97,5
импорт товаров	229,9	101,6	23,2	108,9	97,2	105,6	96,6	99,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 ¹¹⁾	100,7 ²⁾				105,1 ²⁾		
Индекс потребительских цен		104,5		103,0	100,4	102,9	104,3	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾		102,9		95,7	99,6	111,9	111,7	96,7
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		100,8				100,1		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	46131 ⁵⁾	107,2 ⁶⁾	46285 ⁵⁾	106,3 ⁷⁾	99,4 ⁸⁾	110,3 ⁶⁾	108,2 ⁷⁾	100,5 ⁸⁾
реальная		102,5 ⁶⁾		102,7 ⁷⁾	99,1 ⁸⁾	107,4 ⁶⁾	104,2 ⁷⁾	100,0 ⁸⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 ^{13),14)}	94,7	3,5 ¹³⁾	93,9	99,0	92,2	95,4	101,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7 ¹⁴⁾	102,7	0,7	99,7	104,1	87,4	89,4	104,9

1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка).

2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

3) 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".

4) Срок разработки данных за 2019 г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2020 года.

5) Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соответственно.

6) Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

7) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

8) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу.

9) Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

10) В фактически действовавших ценах.

11) Данные за январь-сентябрь 2019 года.

12) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

13) Предварительные данные.

14) В среднем за месяц.

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные

² Источник: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-10-2019.pdf>

сезонными и административными факторами, в декабре 2019 г. составил 100,1%, с начала года - 103,1% (в декабре 2018 г. - 100,5%, с начала года - 103,7%).

В декабре 2019 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,7% (в декабре 2018 г. - на 1,7%).

Цены на **непродовольственные товары** в декабре 2019 г. увеличились на 0,1% (в декабре 2018 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на **услуги** в декабре 2019 г. выросли на 0,2% (в декабре 2018 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2019 г. составила 16067,4 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,2% (с начала года - на 3,2%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2019 г. составила 4067,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,9% (с начала года - на 1,9%).

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 96,6% и 98,3% соответственно.



Реальные денежные доходы, по оценке, в IV квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,7%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 1,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в IV квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,1%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 0,8%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2019 г. составила 46285 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,3%, в январе-ноябре 2019 г. - на 7,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2020 г. составила 2114 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2019 г. снизилась на 794 млн рублей (27,3%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 495 млн рублей (23,4%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2018 г., 626 млн рублей (29,6%) - в 2017 г. и ранее.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2020 г. составила 14 млн рублей, или 0,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 52,9% приходилось на бюджеты субъектов Российской Федерации, 47,1% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные

своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

На 1 января 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 82 субъектах Российской Федерации.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за декабрь 2019 г. снизилась на 781 млн рублей (27,1%) и на 1 января 2020 г. составила 2100 млн рублей.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2019 г. составила 75,9 млн человек, или 52% от общей численности населения страны.

В ноябре 2019 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн человек, или 43,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2019 г. составило 33,2 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2018 г., на 17 тыс. человек, или на 0,1%.

Безработица. В декабре 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6 % рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В 2019 г. забастовки зафиксированы не были.

2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости³

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, а также социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки.

Основные экономические и социальные показатели⁴

	2019 г.	В % к 2018 г.	Справочно 2018 г. в % к 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	109361,5 ¹⁾	101,3	102,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8 ²⁾	101,7	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы		100,8 ³⁾	100,1

1) Первая оценка. 2) Оперативные данные. 3) Оценка.

	Февраль 2020 г.	В % к февралю 2019 г.	В % к январю 2020 г.	Январь- февраль 2020 г. в % к январю- февралю 2019 г.	Справочно февраль 2019 г. в % к февралю 2018 г.	январь- февраль 2019 г. в % к январю- февралю 2018 г.	
Индекс промышленного производства		103,3	99,4	102,2	103,6	97,3	102,7
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	191,1	103,1	110,6	103,0	100,9	110,4	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	438,7	99,9	94,3	98,1	101,8	91,2	102,1
в том числе							
железнодорожного транспорта	197,4	98,6	94,2	96,7	101,7	90,8	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2619,8	104,7	99,3	103,7	102,1	97,4	102,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	830,9	100,9	98,4	101,5	100,3	99,6	99,5
Индекс потребительских цен		102,3	100,3	102,4	105,2	100,4	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,8	99,5	98,9	109,2	100,1	109,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4 ⁴⁾	93,7	98,4	94,3	96,0	99,7	94,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	91,4	104,3	93,3	99,9	108,8	97,1
4) Предварительные данные.							

4) Предварительные данные.

³ <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202020%20март.docx>

⁴ Источник: http://www.gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

	Январь 2020 г.	В % к январю 2019 г.	декабрю 2019 г.	Справочно январь 2019 г. в % к январю 2018 г.	декабрю 2018 г.
Внешнеторговый оборот ⁵⁾ млрд долларов США	46,6	98,5	73,1	94,0	74,8
в том числе:					
экспорт товаров	29,5	95,7	74,6	91,8	75,5
импорт товаров	17,0	103,7	70,6	98,5	73,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	46674	109,1	74,8	106,1	75,6
реальная		106,5	74,5	101,1	74,8

5) В фактически действовавших ценах.

В феврале 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в феврале 2020 г. составил 100,1%, с начала года - 100,3% (в феврале 2019 г. - 100,4%, с начала года - 101,0%).

В феврале 2020 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,6% (в феврале 2019 г. - на 0,8%).

Цены на **непродовольственные товары** в феврале 2020 г. в среднем не изменились (в феврале 2019 г. – увеличились на 0,3%).

Цены и тарифы на **услуги** в феврале 2020 г. выросли на 0,4% (в феврале 2019 г. - на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце февраля 2020 г. составила 16316,5 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,2%.

В феврале 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 106,3% и 106,2% соответственно.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2020 г. составила 46674 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,1%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2020 г. составила 2207 млн рублей и по сравнению с 1 февраля 2020 г. снизилась на 44 млн рублей (2,0%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 марта 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 914 млн рублей (41,4%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2019 г., 887 млн рублей (40,2%) - в 2018 г. и ранее.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2020 г. составила 4 млн рублей, или 0,2% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 100% приходилось на федеральный бюджет. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за февраль 2020 г. снизилась на 32 млн рублей (1,4%) и на 1 марта 2020 г. составила 2203 млн рублей.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в феврале 2020 г. составила 74,5 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В январе 2020 г. в общей численности занятого населения 32,2 млн человек, или 45,2% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в

организациях (без субъектов малого предпринимательства) в январе 2020 г. составило 33,5 млн человек и было больше, чем в январе 2019 г., на 699 тыс. человек, или на 2,1%.

Безработица. В феврале 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе-феврале 2020 г. забастовки зафиксированы не были.

Социально-экономическое положение Московской области⁵.



Выводы и перспективы российской экономики

Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля, растут средства на счетах организаций и населения, укрепился банковский сектор, растут международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные

⁵ Источник: <https://mef.mosreg.ru/download/document/7277179>

проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к падению производства многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса. Возможно, измененный в январе 2020 года состав правительства РФ во главе с новым премьер-министром сменят экономический курс в направлении инвестиционного стимулирования и развитие спроса.

Сложившиеся в последние 30 лет в стране отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, наряду с характерными для любого капиталистического общества пороками (коррупция, расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития производственной науки и технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров.

Частная собственность стала особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики развивается международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники, автомобилей и их комплектующих) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за новые технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение темпов роста доходов населения и спроса).

Таким образом, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

- сложившаяся система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций,

строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

Развитие транспортной и энергетической инфраструктуры, создание ключевых транспортных артерий через территорию России позволит значительно улучшить товарооборот между странами Европы и Юго-Восточной Азии и наряду с развитием внутренней экономики принесёт России новые доходы и положительно отразится на развитии бизнеса и на благосостоянии населения.

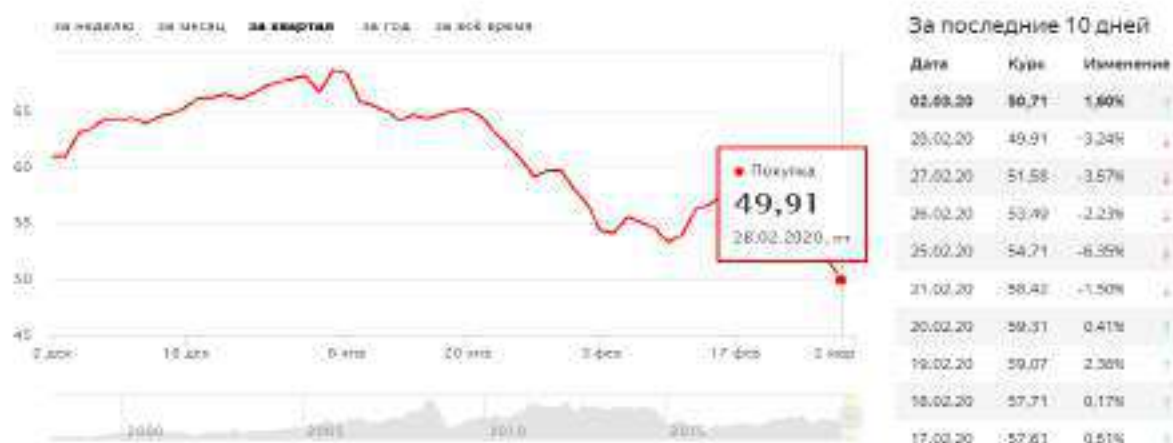
Рассматривая сложившееся экономическое и внешнеполитическое положение и перспективы, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немыслимыми для остального мира жертвами! И сегодня, когда после разорительной «перестройки» Россия начала реформировать и интенсивно развивать свою экономику и международную кооперацию, мы вновь наблюдаем невиданный даже во времена «холодной войны» накал необоснованных обвинений и угроз. В этой обстановке лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во время СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам защиту и безопасность.

Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной и зависимой от Запада по примеру латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной наряду с самыми развитыми странами мира. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь роста благосостояния собственного народа. Наличие всех необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода, леса), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура – всё благоприятствует этому.

Внеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы «проходили» во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолироваться от мировых достижений и враждовать.

Сегодня вызывает тревогу негативное влияние на мировую экономику эпидемии коронавируса COVID-19. Вирус появился в Китае в конце 2019 года, а сегодня индексы деловой активности уже упали ниже значений кризиса 2008 года. Снизились европейские индексы и основной американский фондовый индекс S&P-500, сокращаются мировая торговля, грузоперевозки и авиаперелеты. «Вirus паники» толкает нефть вниз:

Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)



Но пока текущий уровень мировых цен на нефть для российского бюджета является приемлемым (при принятии бюджета был заложен базовый уровень в 42,4 долл./барр).

Отрицательно реагирует и курс рубля:

Динамика курса доллара США к рублю (USDTOM_UTS, MOEX)**Перспективы рынка недвижимости**

Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета РФ и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости, вызванная падением темпов роста российской экономики, стала причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Коррекция (снижение) цен недвижимости 2015–2017 годов и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня рынок жилой и нежилой недвижимости вполне сбалансирован, стабильно развивается и активизируется, цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные, но начали расти. Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это незначительно повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль банков сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Однако, появились и отрицательные симптомы: снижение мировых цен нефти и снижение курса рубля, вызванные негативными известиями о распространении коронавируса по всему миру (Китай, Южная Корея, Иран, Италия, другие страны). При отсутствии средств борьбы с вирусом это вызовет снижение активности всех рынков. При значительной зависимости нашей экономики от внешних факторов это может вызвать девальвацию рубля.

Следовательно, это ещё одна причина, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, укрепления бизнеса и сохранения накоплений.

3. Анализ тенденций рынка

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):

- 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).

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 целом, тенденции на рынке недвижимости региона, в части рынка земли, разнонаправленные и заключаются в падении и росте цен на рынке в разных территориальных зонах и в разных направлениях.

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 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 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.

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). 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 с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3 могут быть отнесены к объектам, образующим в регионе первичный рынок земли.

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040103:34 может быть отнесен 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.

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».

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 13, 14.

Таблица 13.

**Исходные условия локализации объектов анализа
для земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного производства**

Наименование показателя	Значение показателя
-------------------------	---------------------

Вид использования и (или) зонирование:

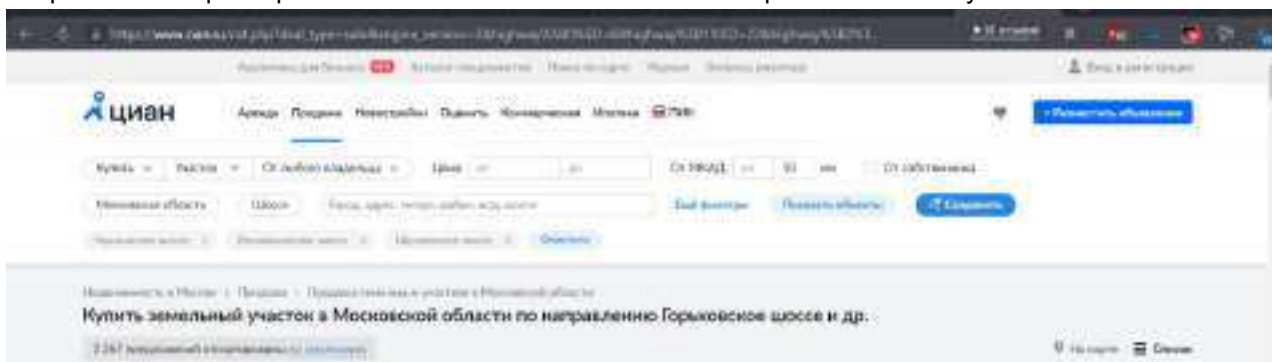
категория объекта

ввиду того, что оцениваемый объект имеет нетипичное сочетание категории и разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), то рассматривались земельные участки с категориями: земли населенных пунктов, земли

Наименование показателя	Значение показателя
	сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование объекта	ввиду того, что оцениваемый объект имеет нетипичное сочетание категории и разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), то рассматривались земельные участки с категориями: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах области	рассматривались Щелковское, Носовихинское, Горьковское шоссе Московской области, территориальная зона не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 50 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В базе cian.ru доступно 3 267 предложений о продаже земельных участков, расположенных в направлении Щёлковского, Носовихинского и Горьковского ш. до 50 км от МКАД; на портале kupizemli.ru, специализирующемся на продаже коммерческих земельных участков, выбор нескольких направлений в фильтре невозможно. Всего в Восточном направлении – 139 участков.



Источник: 1. <https://www.cian.ru/>



Источник: 1. <https://kupizemli.ru/vostok/>

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 11 правилами отбора, при этом для изучения влияния основных ценообразующих факторов на удельную стоимость рассматривались следующие сочетания категории и вида разрешенного использования:

- земли сельскохозяйственного назначения - сельскохозяйственное производство;
- земли сельскохозяйственного назначения - личное подсобное хозяйство;
- земли населенных пунктов - личное подсобное хозяйство;
- земли сельскохозяйственного назначения - садоводство и огородничество.

При этом рассматривались только свободные земельные участки.

В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

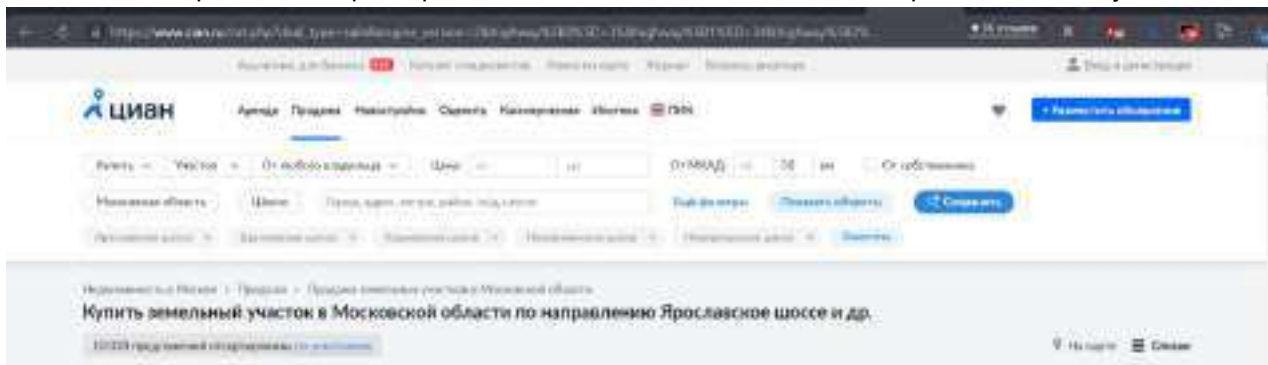
Таблица 14.

**Исходные условия локализации объектов анализа
для земельных участков предназначенных для дачного строительства**

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование объекта	для дачного строительства, ИЖС
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах области	рассматривались Ярославское, Щелковское, Горьковское, Носовихинское, Новорязанское шоссе Московской области, территориальная зона не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	не локализовалось
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В базе cian.ru доступно 10 028 предложений о продаже земельных участков, расположенных в направлении Ярославского, Щёлковского, Носовихинского, Горьковского и Новорязанского ш.; на портале kupizemli.ru, специализирующемся на продаже коммерческих земельных участков, выбор нескольких направлений в фильтре невозможно. Всего в Восточном направлении – 139 участков.



Источник: 1. <https://www.cian.ru/>



Источник: 1. <https://kupizemli.ru/vostok/>

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 12 правилами отбора, при этом для изучения влияния основных ценообразующих факторов на удельную стоимость рассматривались участки со следующими сочетаниями категории и вида разрешенного использования:

- земли сельскохозяйственного назначения - дачное строительство;
- земли населенных пунктов – дачное строительство;
- земли населенных пунктов – индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

При этом рассматривались только свободные земельные участки.

В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

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 для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, представлено в табл. 15 – табл. 22. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 3 к настоящему Отчету.

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 2	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 3	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 4	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 5	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 6	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 7	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 8	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 9	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 10	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 11	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 12	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 13	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 14	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 15	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 16	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 17	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 18	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 19	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 20	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 21	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 22	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 23	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 24	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 25	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество
Объект 26	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество
Объект 27	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Ногинский район, с. Дядькино
Объект 2	Московская область, Ногинский район, с. Пятково
Объект 3	Московская область, Ногинский район, с. Авдотьино
Объект 4	Московская область, Ногинский район, с. Авдотьино

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 5	Московская область, Ногинский район, с. Авдотьино
Объект 6	Московская область, Ногинский район, с. Боково
Объект 7	Московская область, Ногинский район, с. Воскресенское
Объект 8	Московская область, Ногинский район, с. Воскресенское
Объект 9	Московская область, Ногинский район, с. Воскресенское
Объект 10	Московская область, Ногинский район, с. Дядькино
Объект 11	Московская область, Ногинский район, с. Дядькино
Объект 12	Московская область, Ногинский район, с. Дядькино
Объект 13	Московская область, Ногинский район, с. Дядькино
Объект 14	Московская область, Ногинский район, с. Кабаново
Объект 15	Московская область, Ногинский район, с. Кабаново
Объект 16	Московская область, Ногинский район, с. Ямкино
Объект 17	Московская область, Ногинский район, с. Колонтаево
Объект 18	Московская область, Ногинский район, с. Тимохово
Объект 19	Московская область, Ногинский район, с. Есино
Объект 20	Московская область, Ногинский район, с. Фрязево
Объект 21	Московская область, Ногинский район, д. Мишуково
Объект 22	Московская область, Щелковский район, д. Шевелкино, ул. Живописная
Объект 23	Московская область, Щелковский район, д. Никифорово, ул. Соборная
Объект 24	Московская область, Щелковский район, д. Никифорово, ул. Соборная
Объект 25	Московская область, Щелковский район, СОНТ Металлург-3
Объект 26	Московская область, Щелковский район, СОНТ Металлург-3
Объект 27	Московская область, Щелковский район, СНТ Сокольники, 11вл7

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах области	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 26 км от МКАД
Объект 3	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 28 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 26 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 26 км от МКАД
Объект 6	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 31 км от МКАД
Объект 7	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 32 км от МКАД
Объект 8	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 9	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 10	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 11	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 12	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 13	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 14	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 28 км от МКАД
Объект 15	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 27 км от МКАД
Объект 16	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 35 км от МКАД
Объект 17	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 26 км от МКАД
Объект 18	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 26 км от МКАД
Объект 19	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 20	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 21	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 30 км от МКАД
Объект 22	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 18 км от МКАД

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
		подключения всех остальных коммуникаций		представлены в приложении 2
Объект 27	600	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	данные о форме объекта представлены в приложении 2

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 19.

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 действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

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 21.

Данные о других характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты анализа	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	151 773 000	232
Объект 2	53 323 000	221
Объект 3	90 635 000	227
Объект 4	49 385 000	229
Объект 5	122 067 000	199
Объект 6	190 556 000	196
Объект 7	190 360 000	195
Объект 8	46 641 000	229
Объект 9	99 381 000	203
Объект 10	32 525 000	232
Объект 11	55 329 000	229
Объект 12	40 191 000	233
Объект 13	47 480 000	229
Объект 14	203 260 000	192
Объект 15	81 330 000	203
Объект 16	88 631 000	203
Объект 17	83 635 000	232
Объект 18	36 357 000	232
Объект 19	239 525 000	152
Объект 20	126 481 000	152
Объект 21	451 913 000	190
Объект 22	4 500 000	2 647
Объект 23	2 400 000	1 143
Объект 24	1 400 000	1 333
Объект 25	2 000 000	3 333
Объект 26	2 000 000	4 000
Объект 27	3 700 000	6 167

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
	мин	152
	макс	6 167
	среднее	853
	медиана	229
	стандартное отклонение	1 474

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 152 руб./кв. м до 6 167 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

Описание объектов анализа для земельных участков, предназначенных для дачного строительства, представлено в табл. 23 – табл. 30. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 3 к настоящему Отчету.

Таблица 23.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 2	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 3	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 4	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 5	земли населенных пунктов	дачное строительство
Объект 6	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 7	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 8	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 9	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 10	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 11	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 12	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 13	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 14	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 15	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 16	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 17	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 18	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 19	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 20	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 21	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 22	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 23	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 24	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 25	земли населенных пунктов	ИЖС

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Щелковский район, д. Серково
Объект 2	Московская область, Орехо-Зуевский район, д. Давыдово
Объект 3	Московская область, Ногинский район, д. Оселок
Объект 4	Московская область, Щелковский район, между д. Каблуково и п. Ключевенный
Объект 5	Московская область, Щелковский район, д. Протасово

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 6	Московская область, Раменский район, д. Верхнее Мячково
Объект 7	Московская область, Ногинский район, д. Боково
Объект 8	Московская область, Пушкинский район, д. Степаньково
Объект 9	Московская область, Пушкинский район, д. Якишино
Объект 10	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Смена
Объект 11	Московская область, Раменский район рядом с Малаховка
Объект 12	Московская область, Ногинский район рядом с Пешково
Объект 13	Московская область, Сергиево-Посадский район рядом с Смена
Объект 14	Московская область, Ногинский район, Колышкино Болото поселок
Объект 15	Московская область, Павлово-Посадский район рядом с Назарьево
Объект 16	Московская область, Ногинский район рядом с Ногинск
Объект 17	Московская область, Мытищи, ул.Соловьева
Объект 18	Московская область, Павловский Посад городской округ, Грибаново деревня
Объект 19	Московская область, Люберецкий район рядом с Кирилловка
Объект 20	Московская область, Щелково
Объект 21	Московская область, Электросталь, Авангардный проезд
Объект 22	Московская область, Богородский городской округ, Тимково деревня
Объект 23	Московская область, Щелково городской округ, Старая Слобода деревня
Объект 24	Московская область, Богородский городской округ, Ивашево деревня
Объект 25	Московская область, Раменский городской округ, Власово деревня

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах области	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 17 км от МКАД
Объект 2	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 63 км от МКАД
Объект 3	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 35 км от МКАД
Объект 4	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 25 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 40 км от МКАД
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 20 км от МКАД
Объект 7	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 36 км от МКАД
Объект 8	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 28 км от МКАД
Объект 9	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 35 км от МКАД
Объект 10	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 60 км от МКАД
Объект 11	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 15 км от МКАД
Объект 12	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 38 км от МКАД
Объект 13	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 60 км от МКАД
Объект 14	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 45 км от МКАД
Объект 15	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 65 км от МКАД
Объект 16	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 38 км от МКАД
Объект 17	до 15 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 3 км от МКАД
Объект 18	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 47 км от МКАД
Объект 19	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 8 км от МКАД
Объект 20	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 19 км от МКАД
Объект 21	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 42 км от МКАД
Объект 22	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 65 км от МКАД
Объект 23	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 29 км от МКАД
Объект 24	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 30 км от МКАД
Объект 25	до 15 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 7 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

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 29.

Данные о других характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты анализа	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 30.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	25 000 000	1 515
Объект 2	15 210 000	100
Объект 3	1 800 000	1 286
Объект 4	523 600 000	1 540
Объект 5	45 000 000	500
Объект 6	1 278 000 000	1 800
Объект 7	1 212 844 000	1 198
Объект 8	870 000 000	1 450
Объект 9	150 000 000	1 000
Объект 10	40 000 000	392
Объект 11	220 000 000	4 490
Объект 12	862 000 000	2 005
Объект 13	40 000 000	393
Объект 14	33 000 000	388
Объект 15	251 700 000	300
Объект 16	140 000 000	2 469
Объект 17	8 900 000	4 045
Объект 18	25 000 000	245
Объект 19	205 000 000	2 500
Объект 20	700 000 000	4 242
Объект 21	200 000 000	2 041
Объект 22	11 000 000	195
Объект 23	490 000 000	840
Объект 24	35 000 000	875
Объект 25	60 000 000	2 222
	мин	100
	макс	4 490
	среднее	1 521
	медиана	1 286
	стандартное отклонение	1 268

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 30, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 100 руб./кв. м до 4 490 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился 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.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришел к выводу об отсутствии обзоров для рынка земельных участков промышленного назначения на период наиболее близкий к дате оценки, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

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. 31).

Таблица 31.

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 5 - 8 наблюдений, т.е.:

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

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) для земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, представлены в табл. 32 и табл. 33.

Таблица 32.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88

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 населенных пунктов	земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения	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.
- разрешенное использование объекта	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства, для ведения личного подсобного хозяйства, для садоводства и огородничества	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.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Абрамцево)	представлены в табл. 16	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах области	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- 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	1	от 0,1 до 36	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.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	186 689	от 500 до 2 375 438	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по

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
			корректировка	сопоставимых объектов возможно	данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электрообеспечение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электрообеспечение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	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	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 9	данные о форме объектов представлены в приложении 2	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора 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	представлены в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, 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	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, 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	есть	есть	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 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.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 33.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3

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.
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 населенных пунктов	земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения	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.
- разрешенное использование объекта	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства, для ведения личного подсобного хозяйства, для садоводства и огородничества	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.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район (в районе с. Пехра-Покровское)	представлены в табл. 16	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах области	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона	не определялась	не определялась	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
в пределах города			требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	8	от 0,1 до 36	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.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	162 800	от 500 до 2 375 000	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	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	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	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 9	данные о форме объектов представлены в приложении 2	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора 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	представлены в табл. 4	нет данных	Отличия выявить невозможно, 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	представлен в табл. 4	нет данных	Отличия выявить невозможно, 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	есть	есть	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 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.

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
- 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.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 32 и табл. 33 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- категория объекта (характеристика вида использования);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика).

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):

- категория объекта (характеристика вида использования);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика).

Для четырех исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 25 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 27 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 «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,91);
- для фактора «площадь объекта» отмечается среднее значение корреляционной зависимости (-0,40).

Такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) как категория объекта и разрешенное использование объекта, в рамках настоящей оценки могут быть учтены посредством процедуры перекодировки.

Данная процедура представлена в Приложении 1, значения корреляционной зависимости (коэффициента корреляции) для указанных факторов составляет:

- для фактора «категория объекта» отмечается низкое значение корреляционной зависимости (0,22);
- для фактора «разрешенное использование объекта» отмечается также высокое значение корреляционной зависимости (0,81).

Таким образом, такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) объектов, как:

- категория объекта (характеристика вида использования);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика)

оказывают существенное влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа для земельного участка, предназначенного для дачного строительства, представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040103:34

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.
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 населенных пунктов	земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения	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.
- разрешенное использование объекта	для дачного строительства	для дачного строительства, ИЖС	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.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Абрамцево)	представлены в табл. 24	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах области	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах от 15 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД», «свыше 51 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- 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	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не

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
				сопоставимых объектов невозможно	требуется.
- удаление от МКАД, км	1	от 3 до 65	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.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	44 000	от 1 400 до 1 012 000	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	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	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	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 9	данные о форме объектов представлены в приложении 2	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора 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	представлены в табл. 5	нет данных	Отличия выявить невозможно, 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	представлен в табл. 5	нет данных	Отличия выявить невозможно, 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	есть	есть	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 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.

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
- 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.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 34 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- категория объекта (характеристика вида использования);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика).

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):

- категория объекта (характеристика вида использования);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика).

Для четырех исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 25 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 25 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 «удаление от МКАД» отмечается выше среднего значение корреляционной зависимости (-0,76);
- для фактора «площадь объекта» отмечается низкое значение корреляционной зависимости (-0,17).

Такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) как категория объекта и разрешенное использование объекта, в рамках настоящей оценки могут быть учтены посредством процедуры перекодировки.

Данная процедура представлена в Приложении 1, значения корреляционной зависимости (коэффициента корреляции) для указанных факторов составляет:

- для фактора «категория объекта» отмечается ниже среднего значение корреляционной зависимости (0,33);
- для фактора «разрешенное использование объекта» отмечается также ниже среднего значение корреляционной зависимости (0,39).

Таким образом, такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) объектов, как:

- категория объекта (характеристика вида использования);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика)

оказывают влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа.

2. Исследование влияния 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. 35, 36.

Таблица 35.

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
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.

Таблица 36.

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 пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,81	0,86	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,69	0,76	0,73
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,53	0,71	0,62
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,79	0,87	0,83

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	0,66	0,74	0,70
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,52	0,72	0,62
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,88	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,66	0,75	0,70
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,79	0,87	0,83
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,67	0,75	0,71
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,49	0,69	0,59

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

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. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для земельных участков различного назначения представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Значения величины поправки на уторговывание для земельных участков

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,3%	19,2%	17,2%
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	9,8%	11,9%	10,8%
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	7,3%	23,9%	15,6%
Земельные участки под коммерческие объекты	11,9%	14,1%	13,0%
Земельные участки производственно-складское назначение	13,4%	15,8%	14,6%

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая)	Производственная и складская недвижимость	Земельные участки
до 250	7%	9%	7%
от 250 до 500	5%	7%	5%
более 500	3%	5%	3%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производственная и складская недвижимость	Земельные участки
до 250	13%	13%	13%	13%
от 250 до 500	13%	13%	13%	13%
более 500	15%	15%	15%	15%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. 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. 40.

Таблица 40.

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. 41.

Таблица 41.

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.

2.4.5. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
1. Земельные участки под пашню	11,3%	14,0%	12,6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	12,8%	16,0%	14,4%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	11,7%	14,4%	13,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	14,4%	17,8%	16,1%

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
1. Земельные участки под пашню	17,8%	21,0%	19,4%
2. Земельные участки под кормовые угодья	18,8%	23,0%	20,9%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	18,0%	21,5%	19,7%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	21,6%	26,4%	24,0%

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

2.4.6. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 25, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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 ноябре 2019 г.	4-7% (5,5%)	8-12% (10%)	5-7% (6%)	10-13% (11,5%)	6-8% (7%)	9-12% (10,5%)	6-9% (7,5%)	12-14% (13%)	10-14% (12%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 25, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.7. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2019 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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 марте 2019 г.	5-7% (6,5%)	9-11% (10%)	5-8% (6,5%)	10-13% (11,5%)	6-8% (7%)	10-11% (10,5%)	6-10% (8%)	12-14% (13%)	12-15% (13,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2019 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 - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,81	0,79	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,72	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,51	0,47	0,54
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,49	0,46	0,52
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,48	0,44	0,51
Земельные участки под объекты рекреации				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,81	0,78	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,70	0,66	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,57	0,65
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,50	0,46	0,55

Источник. 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. Стр. 81.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорожному району представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	T3 № 2	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	T3 № 3	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	T3 № 4	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	T3 № 5	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	T3 № 6	0,80	0,76	0,84
Земельные участки под офисно – торговую застройку				

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	ТЗ № 3	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	ТЗ № 6	0,74	0,71	0,77
Земельные участки под жилую застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	ТЗ № 3	0,81	0,79	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,76	0,74	0,78
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,63	0,60	0,66
Районы крупных автомагистралей города	ТЗ № 6	0,69	0,66	0,72

Источники. 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. Стр. 189-190.

2.6.2. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен земельных участков сельскохозяйственного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашню			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	0,84	0,80	0,88
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	0,73	0,67	0,78
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	0,62	0,56	0,68
Земельные участки под кормовые угодья			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	0,78	0,70	0,86
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	0,72	0,66	0,77
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	0,61	0,55	0,68
Земельные участки под многолетние насаждения			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	0,85	0,81	0,90
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	0,74	0,68	0,79
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	0,61	0,54	0,68
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	0,80	0,73	0,86
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	0,69	0,63	0,76
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	0,57	0,50	0,64

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

- «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;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. 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. 49-56.

Таблица 49.

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 50.

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 51.

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 52.

**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.

Таблица 53.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под пашни

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га				
	<10	10-30	30-100	100-1 000	>=1 000
<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
100-1 000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
>=1 000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

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

Таблица 54.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под кормовые угодья

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га		
	<10	10-30	>=30
<10	1,00	1,11	1,21
10-30	0,90	1,00	1,09
>=30	0,83	0,92	1,00

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

Таблица 55.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под многолетние насаждения

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га		
	<0,5	0,5-5	>=5
<0,5	1,00	1,16	1,23
0,5-5	0,86	1,00	1,05
>=5	0,81	0,95	1,00

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

Таблица 56.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков, классифицируемых как залежь

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<10	10-30	30-100	>=100
<10	1,00	1,10	1,29	1,36
10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
>=100	0,73	0,80	0,94	1,00

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

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. 57-62 приведены корректирующие коэффициенты, полученные в результате **экспертного**

опроса, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 57.

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 58.

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 59.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под многоэтажное 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 60.

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 61.

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 62.

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. 63 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 63.

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 индустриальную застройку								
отсутствуют	0%	-14%	-14%	-9%	-25%	-21%	-21%	-32%
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%

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)	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%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса								
отсутствуют	0%	-14%	-14%	-8%	-25%	-21%	-21%	-33%
Э	16%	0%	0%	6%	-14%	-8%	-8%	-21%
Г	16%	0%	0%	6%	-14%	-8%	-8%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	9%	-6%	-6%	0%	-19%	-14%	-14%	-27%
Э, Г	34%	16%	16%	23%	0%	6%	6%	-8%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	9%	9%	16%	-6%	0%	0%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	9%	9%	16%	-6%	0%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	27%	27%	34%	9%	16%	16%	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.

Категория земель.

В общем случае фактор категории земель оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов.

Вид разрешенного использования (ВРИ).

В общем случае фактор ВРИ оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов

недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов, выбраны в качестве объектов-аналогов.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «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;
- «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 рельефа, представлены в табл. 64-66.

Таблица 64.

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	1,25

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 65.

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.

Таблица 66.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа (для земельных участков под пашни)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков со слабым уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,88	0,93	0,91
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков со средним уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,78	0,86	0,82
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с сильным уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,69	0,78	0,74

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

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. 67.

Таблица 67.

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 - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам (для земельных участков под индустриальную застройку)

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение

Отношение удельной цены земельных участков со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)

1,20 1,24 1,22

Источник. 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. Стр. 238.

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 - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 69.

Таблица 69.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Для земельных участков под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,27	1,24
Для земельных участков под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,28	1,26

Источник. 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. Стр. 247.

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 - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 70.

Таблица 70.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Для земельных участков под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	0,74	0,77	0,76
Для земельных участков под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	0,74	0,77	0,76

Источник. 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. Стр. 252.

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.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришёл к выводу об отсутствии обзоров для рынка земельных участков под сельскохозяйственное производство, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

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 улучшения (здания).

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:

- для оцениваемых объектов (земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3):

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для сельскохозяйственного производства».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для сельскохозяйственного производства».

- для оцениваемого объекта (земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040103:34):

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 (земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3) имеют категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для сельскохозяйственного производства**.

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 «для сельскохозяйственного производства», будет запрещено.

Согласно правоустанавливающим документам оцениваемый земельный участок (земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040103:34) имеет категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для дачного строительства**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «для дачного строительства», 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 сельскохозяйственного производства (земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3);
- для дачного строительства (земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040103:34),

то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков для сельскохозяйственного производства (земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3) и для дачного строительства (земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040103:34).

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков (земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3) представлено в табл. 71.

Таблица 71.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков (земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3)

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с сельскохозяйственным производством	Деятельность, не связанная с сельскохозяйственным производством
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 (земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3) установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков

является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства).

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка (земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040103:34) представлено в табл. 72.

Таблица 72.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка (земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040103:34)

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с дачным строительством	Деятельность, не связанная с дачным строительством
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участка является его использование в текущем состоянии (участок, предназначенный для дачного строительства).

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

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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 едиными 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 неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. 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 простаивающих 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 поверочных 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 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. 73.

Таблица 73.

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)	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод выделения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, что подтверждается Договором аренды, копия которого имеется у Оценщика. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельных участков в аренду, с учетом дохода от их продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия долгосрочного Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	
Метод капитализации земельной ренты	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метода капитализации земельной ренты) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
Метод остатка	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метода остатка) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным 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)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае **метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

Ведение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R -- коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. 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.

Наличие долгосрочного договора аренды земельных участков позволяет рассматривать только один вариант использования этих земельных участков – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объектов (земельных участков) по рыночной стоимости (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

Обоснование периода прогнозирования.

Значение показателя (периода прогнозирования) определялось на основе значений, указанных в Договорах долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков, а именно:

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88 договор аренды действует до 28.02.2042 г.;
- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3 договор аренды действует до 31.07.2021 г.;

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040103:34 договор аренды действует до 31.03.2043 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит:

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88 с 14.04.2020 г. (дата оценки) по 28.02.2042 г., длительность периода прогнозирования составляет 263 месяца или 21,92 года;
- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3 с 14.04.2020 г. (дата оценки) по 31.07.2021 г., длительность периода прогнозирования составляет 16 месяцев или 1,33 года;
- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040103:34 с 14.04.2020 г. (дата оценки) по 31.03.2043 г., длительность периода прогнозирования составляет 276 месяцев или 23,0 года.

Анализ способности объекта оценки приносить поток дохода в течение периода прогнозирования.

Способность оцениваемого участка приносить доход в течение периода прогнозирования определяется действующим договором долгосрочной аренды.

Дополнительно к анализу возможности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- величины и временной структуры доходов от использования земельного участка;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от использования земельного участка.

Доход от использования земельных участков определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков, а именно:

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88, значение данного показателя составляет 11 420 руб. в месяц (п. 2.1. Договора № 6 аренды земельного участка от 01.03.2013 г.);
- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3, значение данного показателя составляет 10 000 руб. в месяц (п. 2.1. Договора № 3 аренды земельного участка от 01.08.2011 г.);
- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040103:34, значение данного показателя составляет 4 000 руб. в месяц (п. 2.1. Договора аренды земельного участка от 01.04.2013 г.).

В настоящем Отчете в качестве операционных расходов, которые несет собственник объектов оценки (земельных участков), рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха», (в ред. от 23.09.2015 №04/09)), размер земельного налога составляет 0,3% в год от кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, размер ежемесячного земельного налога будет определяться на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{налог}} = \frac{0,3\% * C_{\text{кад.}}}{12 * 100\%},$$

где:

0,3% - ставка годового земельного налога;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. (источник данных - <http://pkk5.rosreestr.ru>);

12 - количество месяцев в году.

Размер ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков представлен в табл. 74

Таблица 74.

Размер ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков

Кадастровый (или условный) номер объекта	Кадастровая стоимость объекта, руб.	Размер ежемесячных операционных расходов, руб./мес.
50:15:0000000:88	1 909 828,47	477
50:15:0040406:3	709 808,00	177

Кадастровый (или условный) номер объекта	Кадастровая стоимость объекта, руб.	Размер ежемесячных операционных расходов, руб./мес.
50:15:0040103:34	153 677 040,00	38 419

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Ежемесячный операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами и операционными расходами. Полученный результат представлен в табл. 75

Таблица 75.

Размер ежемесячных операционных доходов для оцениваемых земельных участков

Кадастровый (или условный) номер объекта	Доход от использования земельных участков, руб./мес.	Размер ежемесячных операционных доходов, руб./мес.
50:15:0000000:88	11 420,00	10 943
50:15:0040406:3	10 000,00	9 823
50:15:0040103:34	4 000,00	-34 419

Анализ способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохраняет способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельного участка по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков представлен в Приложении 1. Рассчитанное значение составляет:

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88 – 900 руб./кв. м;
- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3 – 670 руб./кв. м;
- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040103:34 – 2 080 руб./кв. м.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковому ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{\text{капит}} = R_f + \Pi_{\text{риск инв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед.}}$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{риск инв.}}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$ - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед.}}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные

ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций за 2019 – 2020 г.г. (период с 12.04.2019 г. по 10.04.2020 г.), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 76.

Таблица 76.

Рассчитанные средние значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	6,27
0,5	6	6,3
0,75	9	6,34
1	12	6,37
2	24	6,5
3	36	6,61
5	60	6,79
7	84	6,93
10	120	7,11
15	180	7,31
20	240	7,44
30	360	7,58

Источник: 1. <http://www.cbr.ru> 2. Расчеты Оценщика.

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка.

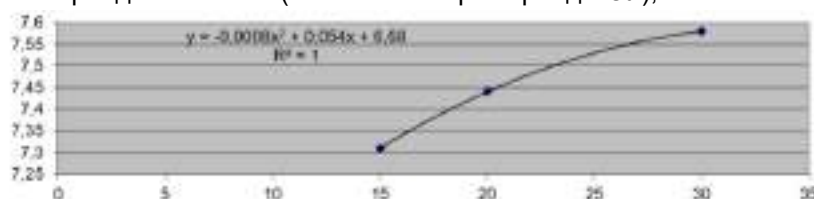
В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 15 до 30 лет (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040103:34) и для периода погашения от 1 до 3 лет (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0040406:3).

Наиболее точно изменение доходности на отрезке от 15 до 30 лет описывает модель, имеющая следующий вид:

$$R_{\text{ГКО-ОФЗ}} = -0,0008 \cdot T^2 + 0,054 \cdot T + 6,68,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды ЗУ), лет.

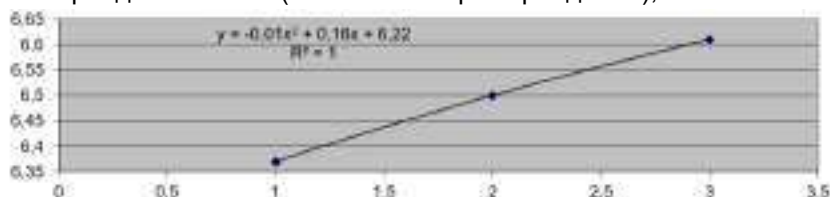


На отрезке от 1 до 3 лет самой точной оказалась модель, имеющая следующий вид:

$$R_{\text{ГКО-ОФЗ}} = -0,01 \cdot T^2 + 0,16 \cdot T + 6,22,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды ЗУ), лет.



Таким образом, для оцениваемых земельных участков значение данного показателя составит:

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88 (21,92 лет):

$$R_{\text{ГКО-ОФЗ}} = -0,0008 \cdot 21,92^2 + 0,054 \cdot 21,92 + 6,68 = 7,48\%,$$

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3 (1,33 лет):

$$R_{\text{ГКО-ОФЗ}} = -0,01 \cdot 1,33^2 + 0,16 \cdot 1,33 + 6,22 = 6,42\%,$$

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040103:34 (23,0 лет):

$$R_{\text{ГКО-ОФЗ}} = -0,0008 \cdot 23,0^2 + 0,054 \cdot 23,0 + 6,68 = 7,50\%,$$

Значение полученной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Значение годовой инфляции в России определено на основе данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития России, за период с 2015 г. по 2019 г. (за последние 5 лет).

Данные о годовой инфляции в России за период с 2015 г. по 2019 г. представлены в табл. 77.

Таблица 77.

Данные о годовой инфляции в России за период с 2011 г. по 2018 г.

Год	Значение инфляции, %
2018	3,05
2018	4,27
2017	2,52
2016	5,38
2015	12,91
Среднее значение выборки	5,626

Источник: 1. Министерство экономического развития России. 2. Расчеты Оценщика.

В качестве итогового значения годовой инфляции в России для расчетов, использовалось среднее значение выборки за период с 2015 г. по 2019 г.

Соответственно, итоговое значение безрисковой ставки для оцениваемых земельных участков составит:

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88:
 $R_f = (1 + 7,48 / 100) / (1 + 5,626 / 100) - 1 = 0,0176$, что соответствует 1,76%
- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3:
 $R_f = (1 + 6,42 / 100) / (1 + 5,626 / 100) - 1 = 0,0075$, что соответствует 0,75%
- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040103:34:
 $R_f = (1 + 7,50 / 100) / (1 + 5,626 / 100) - 1 = 0,0177$, что соответствует 1,77%

Полученные значения безрисковой ставки принимаются к расчетам.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 78.

Таблица 78.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный						1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный						1				
Неэффективный менеджмент	динамичный						1				
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	1	0	0	0	4	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	2	0	0	0	24	0	0	0	0
Сумма							35				
Количество факторов							14				
Средневзвешенное значение балла							2,5				
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)							2,500				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R * n}{12},$$

где:

$П$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

В целом ликвидность рынка недвижимости в районе нахождения объектов оценки, при их текущем состоянии, может быть оценена в диапазоне «выше средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости оценивается от 4 месяцев и более в соответствии с данными аналитического портала statirelt.ru. Копия страницы Интернет приведена в Отчёте далее:

← <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2090-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii>

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2020 года

Источник: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (сформировано 17.01.2020)

Типовые для рынка сроки продажи земельных участков и массивов

Итоги расчетов СтатРелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.01.2020

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам		
					A группа	B группа	B группа
1	Земельные участки населенных пунктов для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений	3	9	3	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного назначения, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов, для садоводства	4	12	4	6	8	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, в том числе участки земельных участков, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	3	7	9	11
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в сельхозмассивах) для размещения объектов, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций, используемых для размещения объектов для садоводства	7	24	13	9	12	16

Примечания:
 1. Сроки продаж определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по критерию вида объектов и различных регионах Российской Федерации.
 2. Сроки дисконтирования в зависимости от срока экспозиции (сроков экспозиции) продаж (профессиональным методом) с регулярной рекламой объектов продаж в онлайн-массовых рекламных СМИ.
 3. При достаточной аргументированности обоснования заинтересованных сторон сроки ликвидности могут быть увеличены при наличии в предложении:
 - объектов недвижимости - возводимых объектов, расположенных на территории застроенной территории, расположенных на территории застроенной территории, расположенных на территории застроенной территории;
 - объектов недвижимости - объектов недвижимости, расположенных на территории застроенной территории, расположенных на территории застроенной территории;
 - объектов недвижимости - объектов недвижимости, расположенных на территории застроенной территории, расположенных на территории застроенной территории.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2090-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2020-goda>

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объекта равного 4 мес., составит:

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88:

$$П = (1,76 * 4 / 12) = 0,59\%$$
- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3:

$$П = (0,75 * 4 / 12) = 0,25\%$$
- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040103:34:

$$П = (1,77 * 4 / 12) = 0,59\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$П_{ликв.} = \left(\frac{r_{ликв.} / 100}{1 - r_{ликв.} / 100} \right) * 100,$$

где:

$r_{ликв.}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит:

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88:

$$П_{ликв.} = (0,59/100) / (1 - 0,59/100) * 100\% = 0,59\%$$
- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3:

$$П_{ликв.} = (0,25/100) / (1 - 0,25/100) * 100\% = 0,25\%$$
- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040103:34:

$$П_{ликв.} = (0,59/100) / (1 - 0,59/100) * 100\% = 0,59\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премия (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5 %.

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки сданы в аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды. Для оцениваемых земельных участков значение данного риска принимается равным 3%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 79.

Таблица 79.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков

Кадастровый номер	50:15:0000000:88	50:15:0040406:3	50:15:0040103:34
Безрисковая ставка	1,76	0,75	1,77
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	2,500	2,500	2,500
Премия за низкую ликвидность	0,59	0,25	0,59
Премия за инвестиционный менеджмент	3	3	3
Годовая ставка дисконтирования	7,85	6,50	7,86
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,632	0,526	0,633

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее, базовая расчетная зависимость для расчета стоимости оцениваемых земельных участков, имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где: CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$ может быть

представлена зависимостью вида $\frac{1 - (1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать рыночную стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3y} = (A - OP) * \frac{1 - (1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3y}}{(1+r)^T},$$

где: A - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

C'_{3y} - рыночная стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1+r)^T},$$

где: r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше.

T - оставшийся срок аренды оцениваемого земельного участка.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды, составит:

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88:
 $D = 1 / (1 + 0,632/100)^{263} = 0,1907$;
- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3:

$$D = 1 / (1 + 0,526/100)^{16} = 0,9195;$$

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040103:34:

$$D = 1 / (1 + 0,633/100)^{276} = 0,1752.$$

Соответственно, рассчитанное значение стоимости (стоимости продажи) оцениваемых земельных участков после окончания действия Договора аренды, составит:

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:88:

$$C'_{3y} = 900 * 186\,689 * 0,1907 = 32\,041\,433;$$

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040406:3:

$$C'_{3y} = 670 * 162\,800 * 0,9195 = 100\,295\,382;$$

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040103:34:

$$C'_{3y} = 2\,080 * 44\,000 * 0,1752 = 16\,034\,304.$$

Расчетные значения итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, рассчитанные с использованием доходного подхода, определены в таблице 80:

Таблица 80.

Определение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков

Кадастровый №	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб. мес.	Оставшийся срок аренды, мес.	Ежемесячный операционный доход, руб.	Ставка дисконта, % мес	Капитализированный доход, руб.	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость участка, руб. с действующим обременением, округленно
50:15:0000000:88	186 689,0	11 420	263	10 943	0,632%	1 401 252	32 041 433	33 400 000
50:15:0040406:3	162 800,0	10 000	16	9 823	0,526%	150 357	100 295 382	100 400 000
50:15:0040103:34	44 000,0	4 000	276	-34 419	0,633%	-4 484 560	16 034 304	11 500 000
Итого:								145 300 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлен в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.3. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта (объектов) оценки проводилось с использованием только одного подхода - доходного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного доходного 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:

145 300 000

(Сто сорок пять миллионов триста тысяч)

рублей

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0000000:88	186 689,0	33 400 000
2	50:15:0040406:3	162 800,0	100 400 000
3	50:15:0040103:34	44 000,0	11 500 000

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:

145 300 000
(Сто сорок пять миллионов триста тысяч)
рублей

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0000000:88	186 689,0	33 400 000
2	50:15:0040406:3	162 800,0	100 400 000
3	50:15:0040103:34	44 000,0	11 500 000

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

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
4. Сборник рыночных корректировок (СРК-2019). По редакцией Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва, 2019 г.

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
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ДАТУ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ
БЕЗ УЧЕТА ОБРЕМЕНЕНИЙ

Для расчета постпрогнозной стоимости объекта (объектов) оценки необходимо определить стоимость оцениваемых земельных участков без учета обременений.

Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

Определение стоимости объекта (объектов) методом регрессионного анализа предполагает следующую последовательность действий:

- подготовку массива исходных данных, предполагающую: выбор объектов-аналогов; выбор единицы сравнения; определение ценообразующих факторов;
- формирование модели ценообразования;
- расчет стоимости объекта (объектов) оценки на основании сформированной модели ценообразования.

Расчет стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3 на дату проведения оценки без учета обременений

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

На этапе сбора информации выяснилось, что в открытом доступе отсутствует достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов аналогичных объекту (объектам) оценки.

По мнению Оценщика, причиной этого послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Исходя из этого, при определении стоимости объекта (объектов) оценки в рамках сравнительного (рыночного) подхода, Оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных ofert) объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки и взятых из открытых источников сети Internet (всемирная система объединенных компьютерных сетей для хранения и передачи информации).

Периодические издания, выпускаемые в бумажном виде не использовались, так как, в большинстве случаев, информацию, публикуемую в периодических изданиях, можно найти в сети Internet.

В частности, были использованы сайты сети Internet (представлены в Приложении 3 к настоящему Отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

Выбор данных источников информации обусловлен тем, что данные интернет сайты, по мнению Оценщика, содержат наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Объем доступной оценщику информации, правила отбора и описание аналогов представлено в разделе 3.2.3 настоящего Отчета.

В рамках настоящего Отчета, выбор объектов в качестве объектов-аналогов обусловлен следующим:

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 11 настоящего Отчета.

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:

$$C_{yd.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

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 ценообразующих факторов.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам (ценообразующим факторам):

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).
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 области;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД.
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 улучшений в виде водоемов, рек и т.д.

В результате проведенного сравнения объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов было проанализировано отличие объекта (объектов) оценки от объектов-аналогов по ряду признаков и установлено следующее.

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- 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, иные условия);
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта,

форма 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, а именно: наличие подъездных дорог, наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.

идентичны (не имеют существенных отличий) или отличия выявить невозможно для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов и не участвуют в дальнейших расчетах.

Такие характеристики местоположения объектов-аналогов, как: адрес объекта, типовая территориальная зона в пределах области, учтены в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

Такая характеристика местоположения, как типовая территориальная зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась.

В соответствии с проведенным исследованием закономерностей ценообразования для объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки, были определены следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов:

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- характеристика вида использования - категория объекта;
- характеристика вида использования - разрешенное использование объекта;
- характеристика местоположения – удаление от МКАД;
- физическая характеристика – площадь объекта.

Формирование модели ценообразования

Для проведения дальнейших расчетов необходимо проведение процедуры формализации качественных характеристик вида использования объектов-аналогов «категория объекта» и «разрешенное использования объекта».

Для решения указанной задачи использовалась процедура перекодирования. Для проведения процедуры перекодировки качественных характеристик может быть применен метод оптимизации, заключающийся в том, что каждой градации x_{jq} признака x_j ставится в соответствие среднее арифметическое наблюдаемых значений y_i зависимого признака по всем объектам, которые имеют то же значение градации $x_{ij}=x_{jq}$. Пусть в исходной выборке данных, состоящей из n объектов, набралось n_q объектов, у которых значение рассматриваемого фактора совпало с градацией x_{jq} . Тогда этой градации можно присвоить числовую метку $\tilde{x}_j^q$:

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_{jq}} y_i$$

Такая перекодировка хорошо интерпретируема и максимизирует корреляцию. Заметим, что в многомерном случае такой подход может быть обоснован только для наиболее значимых факторов, влияние которых на значения y очевидно. В этом случае рекомендуется использовать метод *последовательного числового перекодирования*.

Пусть построена регрессионная модель, в которую включено k_1 уже оцифрованных признаков (количественные, бинарные и уже оцифрованные неколичественные признаки). Тогда в качестве числовых меток $\tilde{x}_j^q$ для градаций x_j^q нового неколичественного влияющего фактора, можно рассмотреть средние арифметические остатков ε_i , рассчитанные для тех объектов, у которых значения данного признака совпадают с градацией x_j^q :

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_j^q} \varepsilon_i,$$

где:

$\varepsilon_i = y_i - \hat{y}_i$ – разности между наблюдаемыми и модельными значениями результирующего признака, то есть та часть реальных рыночных цен, которую не удалось объяснить с помощью регрессионной модели с k_1 переменными.

Таким образом, в отличие от «прямой оптимизации» при последовательном перекодировании рассматривается влияние признака на еще необъясненную моделью часть наблюдаемых ценовых значений. Оцифровка является оптимизационной – она минимизирует остаточную разность квадратов регрессии.

При проведении настоящей оценки была принята следующая процедура последовательной перекодировки:

- формировалась экспоненциальная регрессионная модель для числовых характеристик (факторов) – «удаление объекта от МКАД» и «площадь объекта»;
- рассчитывалась ошибка аппроксимации для каждого объекта-аналога;
- рассчитывалась среднее значение ошибки для объектов с идентичной оцифровкой качественных характеристик «категория объекта» и «разрешенное использование объекта».

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка удельной цены объектов-аналогов на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе данных представленных в разделе 3.2.4. Принимаемое к расчету значение поправки рассчитывалось как среднее из указанных значений в разделе 3.2.4. Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для земельных участков с категорией земли «земли населенных пунктов» представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для земельных участков с категорией земли «земли населенных пунктов»

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Исследования, представленные в Сборнике рыночных корректировок СРК-2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Значение для земельных участков, находящейся в Московской области	13,5
Среднее значение, с учетом округлений			13,5

Источник. 1. Анализ Оценка. 2. Расчеты Оценка.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для земельных участков с категорией земли «земли сельскохозяйственного назначения» представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для земельных участков с категорией земли «земли сельскохозяйственного назначения»

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год	Среднее значение для земельных участков на активном рынке, классифицируемых как залежь	16,1
Среднее значение, с учетом округлений			16,1

Источник. 1. Анализ Оценка. 2. Расчеты Оценка.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению при продаже земельных участков с категорией земли:

- земли населенных пунктов в размере (минус) 13,5%;
- земли сельскохозяйственного назначения в размере (минус) 16,1%,

так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удельная цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 1	151 773 000	-16,1	127 337 547	195	30	652 828	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 2	53 323 000	-16,1	44 737 997	186	26	241 000	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 3	90 635 000	-16,1	76 042 765	190	28	399 413	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удельная цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 4	49 385 000	-16,1	41 434 015	192	26	216 000	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 5	122 067 000	-16,1	102 414 213	167	26	613 237	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 6	190 556 000	-16,1	159 876 484	164	31	974 503	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 7	190 360 000	-16,1	159 712 040	164	32	973 862	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 8	46 641 000	-16,1	39 131 799	192	30	204 017	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 9	99 381 000	-16,1	83 380 659	170	30	490 367	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 10	32 525 000	-16,1	27 288 475	195	30	140 157	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 11	55 329 000	-16,1	46 421 031	192	30	241 677	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 12	40 191 000	-16,1	33 720 249	195	30	172 703	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 13	47 480 000	-16,1	39 835 720	192	30	207 225	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 14	203 260 000	-16,1	170 535 140	161	28	1 059 824	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 15	81 330 000	-16,1	68 235 870	170	27	400 862	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 16	88 631 000	-16,1	74 361 409	170	35	437 178	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 17	83 635 000	-16,1	70 169 765	195	26	360 000	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 18	36 357 000	-16,1	30 503 523	195	26	156 392	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 19	239 525 000	-16,1	200 961 475	128	36	1 575 331	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 20	126 481 000	-16,1	106 117 559	128	36	832 107	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 21	451 913 000	-16,1	379 155 007	160	30	2 375 438	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 22	4 500 000	-13,5	3 892 500	2 290	18	1 700	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 23	2 400 000	-13,5	2 076 000	989	15	2 100	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 24	1 400 000	-13,5	1 211 000	1 153	17	1 050	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 25	2 000 000	-16,1	1 678 000	2 797	1	600	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество
Объект 26	2 000 000	-16,1	1 678 000	3 356	1	500	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество
Объект 27	3 700 000	-16,1	3 104 300	5 174	0,1	600	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния основных количественных характеристик объектов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента корреляции свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,91
Площадь	-0,40
Категория	подлежит процедуре перекодирования
Разрешенное использование	подлежит процедуре перекодирования

Источник: 1. Анализ Оценка.

Анализ полученных данных показывает, что основными характеристиками, влияющими на цену продажи рассматриваемых объектов, являются:

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,91);

- «площадь». Для данной характеристики отмечается среднее значение корреляционной зависимости (-0,40).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 5.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов, показатели площади объектов-аналогов были представлены в логарифмическом масштабе. Оценщик формировал экспоненциальную математическую зависимость, описывающую модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемому.

Таблица 5.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым

Объект-аналог	Характеристика объекта						
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены
Объект 1	30	652 828	13,3891	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	195	5,2730
Объект 2	26	241 000	12,3926	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	186	5,2257
Объект 3	28	399 413	12,8978	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	190	5,2470
Объект 4	26	216 000	12,2830	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	192	5,2575
Объект 5	26	613 237	13,3265	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	167	5,1180
Объект 6	31	974 503	13,7897	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	164	5,0999
Объект 7	32	973 862	13,7890	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	164	5,0999
Объект 8	30	204 017	12,2260	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	192	5,2575
Объект 9	30	490 367	13,1029	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	170	5,1358
Объект 10	30	140 157	11,8505	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	195	5,2730
Объект 11	30	241 677	12,3954	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	192	5,2575
Объект 12	30	172 703	12,0593	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	195	5,2730
Объект 13	30	207 225	12,2416	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	192	5,2575
Объект 14	28	1 059 824	13,8736	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	161	5,0814
Объект 15	27	400 862	12,9014	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	170	5,1358
Объект 16	35	437 178	12,9881	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	170	5,1358
Объект 17	26	360 000	12,7939	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	195	5,2730
Объект 18	26	156 392	11,9601	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	195	5,2730
Объект 19	36	1 575 331	14,2700	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	128	4,8520
Объект 20	36	832 107	13,6317	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	128	4,8520
Объект 21	30	2 375 438	14,6807	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	160	5,0752
Объект 22	18	1 700	7,4384	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	2 290	7,7363
Объект 23	15	2 100	7,6497	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	989	6,8967
Объект 24	17	1 050	6,9565	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	1 153	7,0501
Объект 25	1	600	6,3969	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество	2 797	7,9363
Объект 26	1	500	6,2146	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество	3 356	8,1185
Объект 27	0,1	600	6,3969	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество	5 174	8,5514

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Процедура перекодировки качественной характеристики «категория объекта»

Двухфакторная модель «Логарифм удельной цены – «удаление от МКАД», «логарифм площади объекта» имеет следующий вид:

$$\ln(C_{уд.}) = 9,739035624 - 0,043606375 * R - 0,250950974 * \ln(S_{об.}),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога

Объект-аналог	Логарифм удельной цены	Логарифм удельной цены по модели	Ошибка аппроксимации
Объект 1	5,2730	5,0708	0,2022
Объект 2	5,2257	5,4953	-0,2696
Объект 3	5,2470	5,2814	-0,0343
Объект 4	5,2575	5,5228	-0,2653
Объект 5	5,1180	5,2610	-0,1430
Объект 6	5,0999	4,9267	0,1732
Объект 7	5,0999	4,8833	0,2166
Объект 8	5,2575	5,3627	-0,1052
Объект 9	5,1358	5,1427	-0,0069
Объект 10	5,2730	5,4569	-0,1839
Объект 11	5,2575	5,3202	-0,0627
Объект 12	5,2730	5,4045	-0,1315
Объект 13	5,2575	5,3588	-0,1013
Объект 14	5,0814	5,0365	0,0449
Объект 15	5,1358	5,3241	-0,1883
Объект 16	5,1358	4,9534	0,1824
Объект 17	5,2730	5,3946	-0,1216
Объект 18	5,2730	5,6039	-0,3309
Объект 19	4,8520	4,5881	0,2639
Объект 20	4,8520	4,7483	0,1037
Объект 21	5,0752	4,7467	0,3285
Объект 22	7,7363	7,0875	0,6489
Объект 23	6,8967	7,1652	-0,2685
Объект 24	7,0501	7,2520	-0,2019
Объект 25	7,9363	8,0901	-0,1538
Объект 26	8,1185	8,1359	-0,0174
Объект 27	8,5514	8,1294	0,4220

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «категория объекта» представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 1		0,2022
Объект 2		-0,2696
Объект 3		-0,0343
Объект 4		-0,2653
Объект 5		-0,1430
Объект 6		0,1732
Объект 7		0,2166
Объект 8		-0,1052
Объект 9		-0,0069
Объект 10		-0,1839
Объект 11		-0,0627
Объект 12		-0,1315
Объект 13		-0,1013
Объект 14		0,0449
Объект 15		-0,1883

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 16		0,1824
Объект 17		-0,1216
Объект 18		-0,3309
Объект 19		0,2639
Объект 20		0,1037
Объект 21		0,3285
Объект 22	0,6489	
Объект 23	-0,2685	
Объект 24	-0,2019	
Объект 25		-0,1538
Объект 26		-0,0174
Объект 27		0,4220
Индекс для перекодирования (оцифровки)	0,0595	-0,0074

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «категория объекта»:

- категория объекта «земли населенных пунктов» – 0,0595;
- категория объекта «земли сельскохозяйственного назначения» – (минус) 0,0074.

Процедура перекодировки качественной характеристики «разрешенное использование объекта»

Трехфакторная модель «Логарифм удельной цены – «удаление от МКАД», «логарифм площади объекта», «категория объекта» имеет следующий вид:

$$\ln(C_{уд.}) = 9,505236935 - 0,050623799 * R - 0,215755427 * \ln(S_{об.}) + 2,54817841 * K,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта аналога			
Объект-аналог	Логарифм удельной цены	Логарифм удельной цены по модели	Ошибка аппроксимации
Объект 1	5,2730	5,0789	0,1941
Объект 2	5,2257	5,4964	-0,2707
Объект 3	5,2470	5,2862	-0,0391
Объект 4	5,2575	5,5200	-0,2625
Объект 5	5,1180	5,2949	-0,1769
Объект 6	5,0999	4,9418	0,1580
Объект 7	5,0999	4,8914	0,2085
Объект 8	5,2575	5,3298	-0,0724
Объект 9	5,1358	5,1406	-0,0048
Объект 10	5,2730	5,4109	-0,1379
Объект 11	5,2575	5,2933	-0,0358
Объект 12	5,2730	5,3658	-0,0928
Объект 13	5,2575	5,3265	-0,0690
Объект 14	5,0814	5,0756	0,0058
Объект 15	5,1358	5,3360	-0,2002
Объект 16	5,1358	4,9123	0,2235
Объект 17	5,2730	5,4098	-0,1368
Объект 18	5,2730	5,5897	-0,3167
Объект 19	4,8520	4,5851	0,2669

Объект-аналог	Логарифм удельной цены	Логарифм удельной цены по модели	Ошибка аппроксимации
Объект 20	4,8520	4,7228	0,1292
Объект 21	5,0752	4,8002	0,2749
Объект 22	7,7363	7,1408	0,5956
Объект 23	6,8967	7,2470	-0,3503
Объект 24	7,0501	7,2953	-0,2452
Объект 25	7,9363	8,0556	-0,1193
Объект 26	8,1185	8,0949	0,0236
Объект 27	8,5514	8,1011	0,4503

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «разрешенное использование объекта» представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием»		
	сельскохозяйственное производство	личное подсобное хозяйство	садоводство и огородничество
Объект 1	0,1941		
Объект 2	-0,2707		
Объект 3	-0,0391		
Объект 4	-0,2625		
Объект 5	-0,1769		
Объект 6	0,1580		
Объект 7	0,2085		
Объект 8	-0,0724		
Объект 9	-0,0048		
Объект 10	-0,1379		
Объект 11	-0,0358		
Объект 12	-0,0928		
Объект 13	-0,0690		
Объект 14	0,0058		
Объект 15	-0,2002		
Объект 16	0,2235		
Объект 17		-0,1368	
Объект 18	-0,3167		
Объект 19		0,2669	
Объект 20		0,1292	
Объект 21			
Объект 22		0,5956	
Объект 23		-0,3503	
Объект 24		-0,2452	
Объект 25			-0,1193
Объект 26			0,0236
Объект 27			0,4503
Индекс для перекодирования (оцифровки)	-0,0523	0,0432	0,1182

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «разрешенное использование»:

- вид разрешенного использования объекта «для сельскохозяйственного производства» – (минус) 0,0523;
- вид разрешенного использования объекта «для ведения ЛПХ» – 0,0432;
- вид разрешенного использования объекта «для садоводства и огородничества» – 0,1182.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов

Объект-аналог	Количественные характеристики			Качественные характеристики		Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Логарифм площади объекта	Индекс, учитывающий категорию	Индекс, учитывающий разрешенное использование		
Объект 1	30	652 828	13,3891	-0,0074	-0,0523	195	5,2730
Объект 2	26	241 000	12,3926	-0,0074	-0,0523	186	5,2257
Объект 3	28	399 413	12,8978	-0,0074	-0,0523	190	5,2470
Объект 4	26	216 000	12,2830	-0,0074	-0,0523	192	5,2575
Объект 5	26	613 237	13,3265	-0,0074	-0,0523	167	5,1180
Объект 6	31	974 503	13,7897	-0,0074	-0,0523	164	5,0999
Объект 7	32	973 862	13,7890	-0,0074	-0,0523	164	5,0999
Объект 8	30	204 017	12,2260	-0,0074	-0,0523	192	5,2575
Объект 9	30	490 367	13,1029	-0,0074	-0,0523	170	5,1358
Объект 10	30	140 157	11,8505	-0,0074	-0,0523	195	5,2730
Объект 11	30	241 677	12,3954	-0,0074	-0,0523	192	5,2575
Объект 12	30	172 703	12,0593	-0,0074	-0,0523	195	5,2730
Объект 13	30	207 225	12,2416	-0,0074	-0,0523	192	5,2575
Объект 14	28	1 059 824	13,8736	-0,0074	-0,0523	161	5,0814
Объект 15	27	400 862	12,9014	-0,0074	-0,0523	170	5,1358
Объект 16	35	437 178	12,9881	-0,0074	-0,0523	170	5,1358
Объект 17	26	360 000	12,7939	-0,0074	0,0432	195	5,2730
Объект 18	26	156 392	11,9601	-0,0074	-0,0523	195	5,2730
Объект 19	36	1 575 331	14,2700	-0,0074	0,0432	128	4,8520
Объект 20	36	832 107	13,6317	-0,0074	0,0432	128	4,8520
Объект 21	30	2 375 438	14,6807	-0,0074	-0,0523	160	5,0752
Объект 22	18	1 700	7,4384	0,0595	0,0432	2 290	7,7363
Объект 23	15	2 100	7,6497	0,0595	0,0432	989	6,8967
Объект 24	17	1 050	6,9565	0,0595	0,0432	1 153	7,0501
Объект 25	1	600	6,3969	-0,0074	0,1182	2 797	7,9363
Объект 26	1	500	6,2146	-0,0074	0,1182	3 356	8,1185
Объект 27	0,1	600	6,3969	-0,0074	0,1182	5 174	8,5514

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована модель с учетом всех ценообразующих факторов.

В качестве исходных данных использовались значения количественных и оцифрованных качественных характеристик (факторов):

- удаление объекта от МКАД;
- логарифм площади объекта;
- индекс, учитывающий категорию объекта;
- индекс, учитывающий разрешенное использования объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 1.

ВЫВОДЫ						
Регрессионная статистика						
Мультипликативный R	0,98014241					
R-квадрат	0,96048671					
Нормированный R-квадрат	0,95928861					
Стандартная ошибка	0,23709168					
Наблюдения	27					
Дисперсионный анализ						
	df	SS	MS	F	Значимость F	
Регрессия	4	31,4658629	7,86674075	139,2257975	2,76587E-15	
Остаток	22	1,242941457	0,056487339			
Итого	26	32,70880435				
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижняя 95%	Верхняя 95%
У-пересечение	9,0991385	0,403552180	19,61067702	2,009825E-15	8,125902681	10,0021646
Удаление от МКАД, км	-0,0452555	0,015018765	-3,01506994	0,006367886	-0,070304457	-0,0191064
Площадь, кв. м	-0,1897772	0,065024537	-2,9185485	0,007956951	-0,324025796	-0,054924525
Категория ЗУ	2,3033334	3,47849032	0,66285002	0,51144873	-4,280351758	10,14721658
Назначение ЗУ	2,4031673	1,202228223	1,99587186	0,070064214	-0,2140305	5,020070482

Рис. 1. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,98). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = EXP (9,0981385 - 0,0452555 * R - 0,1897772 * \ln(S_{об.}) + 2,9333334 * K + 2,4031673 * V,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости для объекта (объектов) оценки использовались следующие исходные данные:

R - удаление объектов от МКАД - в соответствии с данными, представленными в табл. 6.;

$S_{об.}$ - площадь объекта – в соответствии с данными, представленными в табл. 7.

K - индекс, учитывающий категорию объекта – 0,0595, что соответствует индексу категории объектов «земли населенных пунктов»;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта – (минус) 0,0523, что соответствует индексу разрешенного использования объектов «для сельскохозяйственного производства».

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, без учета обременений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Индекс, учитывающий категорию объекта	Индекс, учитывающий разрешенное использование объекта	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0000000:88	1	186 689,0	0,0595	-0,0523	900
2	50:15:0040406:3	8	162 800,0	0,0595	-0,0523	670

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040103:34 на дату проведения оценки без учета обременений

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

На этапе сбора информации выяснилось, что в открытом доступе отсутствует достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов аналогичных объекту (объектам) оценки.

По мнению Оценщика, причиной этого послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Исходя из этого, при определении стоимости объекта (объектов) оценки в рамках сравнительного (рыночного) подхода, Оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных ofert) объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки и взятых из открытых источников сети Internet (всемирная система объединённых компьютерных сетей для хранения и передачи информации).

Периодические издания, выпускаемые в бумажном виде не использовались, так как, в большинстве случаев, информацию, публикуемую в периодических изданиях, можно найти в сети Internet.

В частности, были использованы сайты сети Internet (представлены в Приложении 3 к настоящему Отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

Выбор данных источников информации обусловлен тем, что данные интернет сайты, по мнению Оценщика, содержат наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Объём доступной оценщику информации, правила отбора и описание аналогов представлено в разделе 3.2.3 настоящего Отчета.

В рамках настоящего Отчета, выбор объектов в качестве объектов-аналогов обусловлен следующим:

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 11 раздела 3.2.3 настоящего Отчета.

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.;

$S_{з\text{у}}$ - 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 ценообразующих факторов.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам (ценообразующим факторам):

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).

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 области;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД.
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 улучшений в виде водоемов, рек и т.д.

В результате проведенного сравнения объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов было проанализировано отличие объекта (объектов) оценки от объектов-аналогов по ряду признаков и установлено следующее.

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- 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, иные условия);
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма 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, а именно: наличие подъездных дорог, наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.

идентичны (не имеют существенных отличий) или отличия выявить невозможно для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов и не участвуют в дальнейших расчетах.

Такие характеристики местоположения объектов-аналогов, как: адрес объекта, типовая территориальная зона в пределах области, учтены в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

Такая характеристика местоположения, как типовая территориальная зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась.

В соответствии с проведенным исследованием закономерностей ценообразования для объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки, были определены следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов:

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- характеристика вида использования - категория объекта;
- характеристика вида использования - разрешенное использование объекта;
- характеристика местоположения – удаление от МКАД;
- физическая характеристика – площадь объекта.

Формирование модели ценообразования

Для проведения дальнейших расчетов необходимо проведение процедуры формализации качественных характеристик вида использования объектов-аналогов «категория объекта» и «разрешенное использования объекта».

Для решения указанной задачи использовалась процедура перекодирования. Для проведения процедуры перекодировки качественных характеристик может быть применен метод оптимизации, заключающийся в том, что каждой градации x_{jq} признака x_j ставится в соответствие среднее арифметическое наблюдаемых значений y_i зависимого признака по всем объектам, которые имеют то же значение градации $x_{ij}=x_{jq}$. Пусть в исходной выборке данных, состоящей из n объектов, набралось n_q объектов, у которых значение рассматриваемого фактора совпало с градацией x_{jq} .

Тогда этой градации можно присвоить числовую метку $\tilde{x}_j^q$:

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_j^q} y_i$$

Такая перекодировка хорошо интерпретируема и максимизирует корреляцию. Заметим, что в многомерном случае такой подход может быть обоснован только для наиболее значимых факторов, влияние которых на значения y очевидно. В этом случае рекомендуется использовать метод *последовательного числового перекодирования*.

Пусть построена регрессионная модель, в которую включено k_1 уже оцифрованных признаков (количественные, бинарные и уже оцифрованные неколичественные признаки). Тогда в качестве числовых меток $\tilde{x}_j^q$ для градаций x_j^q нового неколичественного влияющего фактора, можно рассмотреть средние арифметические остатков ε_i , рассчитанные для тех объектов, у которых значения данного признака совпадают с градацией x_j^q :

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_j^q} \varepsilon_i,$$

где:

$\varepsilon_i = y_i - \tilde{y}_i$ – разности между наблюдаемыми и модельными значениями результирующего признака, то есть та часть реальных рыночных цен, которую не удалось объяснить с помощью регрессионной модели с k_1 переменными.

Таким образом, в отличие от «прямой оптимизации» при последовательном перекодировании рассматривается влияние признака на еще необъясненную моделью часть наблюдаемых ценовых значений. Оцифровка является оптимизационной – она минимизирует остаточную разность квадратов регрессии.

При проведении настоящей оценки была принята следующая процедура последовательной перекодировки:

- формировалась экспоненциальная регрессионная модель для числовых характеристик (факторов) – «удаление объекта от МКАД» и «площадь объекта»;
- рассчитывалась ошибка аппроксимации для каждого объекта-аналога;
- рассчитывалась среднее значение ошибки для объектов с идентичной оцифровкой качественных характеристик «категория объекта» и «разрешенное использование объекта».

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка удельной цены объектов-аналогов на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе данных представленных в разделе 3.2.4. Принимаемое к расчету значение поправки рассчитывалось как среднее из указанных значений в разделе 3.2.4. Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для земельных участков с категорией земли «земли населенных пунктов» представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для земельных участков с категорией земли «земли населенных пунктов»

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Исследования, представленные в Сборнике рыночных корректировок СРК-2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Значение для земельных участков, находящейся в Московской области	13,5
Среднее значение, с учетом округлений			13,5

Источник. 1. Анализ Оценщика. 2. Расчеты Оценщика.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для земельных участков с категорией земли «земли сельскохозяйственного назначения» представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для земельных участков с категорией земли «земли сельскохозяйственного назначения»

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год	Среднее значение для земельных участков на активном рынке, классифицируемых как залежь	16,1
Среднее значение, с учетом округлений			16,1

Источник. 1. Анализ Оценщика. 2. Расчеты Оценщика.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению при продаже земельных участков с категорией земли:

- земли населенных пунктов в размере (минус) 13,5%;
- земли сельскохозяйственного назначения в размере (минус) 16,1%,

так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удельная цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 1	25 000 000	-16,1	20 975 000	1 271	17	16 500	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 2	15 210 000	-16,1	12 761 190	84	63	152 100	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 3	1 800 000	-16,1	1 510 200	1 079	35	1 400	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 4	523 600 000	-16,1	439 300 400	1 292	25	340 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 5	45 000 000	-13,5	38 925 000	433	40	90 000	земли населенных пунктов	дачное строительство
Объект 6	1 278 000 000	-16,1	1 072 242 000	1 510	20	710 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 7	1 212 844 000	-13,5	1 049 110 060	1 037	36	1 012 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 8	870 000 000	-13,5	752 550 000	1 254	28	600 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 9	150 000 000	-13,5	129 750 000	865	35	150 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 10	40 000 000	-13,5	34 600 000	340	60	101 913	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 11	220 000 000	-13,5	190 300 000	3 884	15	49 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 12	862 000 000	-13,5	745 630 000	1 734	38	430 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 13	40 000 000	-13,5	34 600 000	340	60	101 900	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 14	33 000 000	-13,5	28 545 000	335	45	85 100	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 15	251 700 000	-13,5	217 720 500	260	65	839 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 16	140 000 000	-13,5	121 100 000	2 136	38	56 700	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 17	8 900 000	-13,5	7 698 500	3 499	3	2 200	земли населенных пунктов	ИЖС

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удельная цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 18	25 000 000	-16,1	20 975 000	206	47	102 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 19	205 000 000	-13,5	177 325 000	2 163	8	82 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 20	700 000 000	-13,5	605 500 000	3 670	19	165 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 21	200 000 000	-13,5	173 000 000	1 765	42	98 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 22	11 000 000	-16,1	9 229 000	164	65	56 400	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 23	490 000 000	-16,1	411 110 000	705	29	583 290	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 24	35 000 000	-13,5	30 275 000	757	30	40 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 25	60 000 000	-13,5	51 900 000	1 922	7	27 000	земли населенных пунктов	ИЖС

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния основных количественных характеристик объектов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,76
Площадь	-0,17
Категория	подлежит процедуре перекодирования
Разрешенное использование	подлежит процедуре перекодирования

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что основными характеристиками, влияющими на цену продажи рассматриваемых объектов, являются:

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается выше среднего значение корреляционной зависимости (-0,76);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается низкое значение корреляционной зависимости (-0,17).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 16.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов, показатели площади объектов-аналогов были представлены в логарифмическом масштабе. Оценщик формировал экспоненциальную математическую зависимость, описывающую модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемому.

Таблица 16.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 1	17	16 500	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	1 271
Объект 2	63	152 100	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	84
Объект 3	35	1 400	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	1 079
Объект 4	25	340 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	1 292
Объект 5	40	90 000	земли населенных пунктов	дачное строительство	433
Объект 6	20	710 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	1 510

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 7	36	1 012 000	земли населенных пунктов	ИЖС	1 037
Объект 8	28	600 000	земли населенных пунктов	ИЖС	1 254
Объект 9	35	150 000	земли населенных пунктов	ИЖС	865
Объект 10	60	101 913	земли населенных пунктов	ИЖС	340
Объект 11	15	49 000	земли населенных пунктов	ИЖС	3 884
Объект 12	38	430 000	земли населенных пунктов	ИЖС	1 734
Объект 13	60	101 900	земли населенных пунктов	ИЖС	340
Объект 14	45	85 100	земли населенных пунктов	ИЖС	335
Объект 15	65	839 000	земли населенных пунктов	ИЖС	260
Объект 16	38	56 700	земли населенных пунктов	ИЖС	2 136
Объект 17	3	2 200	земли населенных пунктов	ИЖС	3 499
Объект 18	47	102 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	206
Объект 19	8	82 000	земли населенных пунктов	ИЖС	2 163
Объект 20	19	165 000	земли населенных пунктов	ИЖС	3 670
Объект 21	42	98 000	земли населенных пунктов	ИЖС	1 765
Объект 22	65	56 400	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	164
Объект 23	29	583 290	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	705
Объект 24	30	40 000	земли населенных пунктов	ИЖС	757
Объект 25	7	27 000	земли населенных пунктов	ИЖС	1 922

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Процедура перекодировки качественной характеристики «категория объекта»

Двухфакторная модель «Удельная цена – «удаление от МКАД», «площадь объекта» имеет следующий вид:

$$C_{уд.} = 2930,536644 - 44,22819616 * R - 0,000353031 * S_{об.},$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации
Объект 1	1 271	2 173	-902
Объект 2	84	90	-6
Объект 3	1 079	1 382	-303
Объект 4	1 292	1 705	-413
Объект 5	433	1 130	-697
Объект 6	1 510	1 795	-285
Объект 7	1 037	981	56
Объект 8	1 254	1 480	-226
Объект 9	865	1 330	-465
Объект 10	340	241	99
Объект 11	3 884	2 250	1 634
Объект 12	1 734	1 098	636
Объект 13	340	241	99
Объект 14	335	910	-575
Объект 15	260	-240	500
Объект 16	2 136	1 230	906
Объект 17	3 499	2 797	702
Объект 18	206	816	-610

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации
Объект 19	2 163	2 548	-385
Объект 20	3 670	2 032	1 638
Объект 21	1 765	1 038	727
Объект 22	164	36	128
Объект 23	705	1 442	-737
Объект 24	757	1 590	-833
Объект 25	1 922	2 611	-689

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «категория объекта» представлены в табл. 18.

Таблица 18.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 1		-902
Объект 2		-6
Объект 3		-303
Объект 4		-413
Объект 5	-697	
Объект 6		-285
Объект 7	56	
Объект 8	-226	
Объект 9	-465	
Объект 10	99	
Объект 11	1 634	
Объект 12	636	
Объект 13	99	
Объект 14	-575	
Объект 15	500	
Объект 16	906	
Объект 17	702	
Объект 18		-610
Объект 19	-385	
Объект 20	1 638	
Объект 21	727	
Объект 22		128
Объект 23		-737
Объект 24	-833	
Объект 25	-689	
Индекс для перекодирования (оцифровки)	184	-391

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «категория объекта»:

- категория объекта «земли населенных пунктов» – 184;
- категория объекта «земли сельскохозяйственного назначения» – (минус) 391.

Процедура перекодировки качественной характеристики «разрешенное использование объекта»

Трехфакторная модель «Удельная цена – «удаление от МКАД», «площадь объекта», «категория объекта» имеет следующий вид:

$$C_{уд.} = 2872,284177 - 42,62834876 * R - 0,000342093 * S_{об.} + 1,011847932 * K,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта аналога

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации
Объект 1	1 271	1 746	-475
Объект 2	84	-261	345
Объект 3	1 079	984	95
Объект 4	1 292	1 295	-3
Объект 5	433	1 323	-890
Объект 6	1 510	1 381	129
Объект 7	1 037	1 178	-141
Объект 8	1 254	1 660	-406
Объект 9	865	1 515	-650
Объект 10	340	466	-126
Объект 11	3 884	2 402	1 482
Объект 12	1 734	1 291	443
Объект 13	340	466	-126
Объект 14	335	1 111	-776
Объект 15	260	1	259
Объект 16	2 136	1 419	717
Объект 17	3 499	2 930	569
Объект 18	206	438	-232
Объект 19	2 163	2 689	-526
Объект 20	3 670	2 192	1 478
Объект 21	1 765	1 235	530
Объект 22	164	-313	477
Объект 23	705	1 041	-336
Объект 24	757	1 766	-1 009
Объект 25	1 922	2 751	-829

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «разрешенное использование объекта» представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием»	
	дачное строительство	ИЖС
Объект 1	-475	
Объект 2	345	
Объект 3	95	
Объект 4	-3	
Объект 5	-890	
Объект 6	129	
Объект 7		-141
Объект 8		-406
Объект 9		-650
Объект 10		-126
Объект 11		1 482
Объект 12		443

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием»	
	дачное строительство	ИЖС
Объект 13		-126
Объект 14		-776
Объект 15		259
Объект 16		717
Объект 17		569
Объект 18	-232	
Объект 19		-526
Объект 20		1 478
Объект 21		530
Объект 22	477	
Объект 23	-336	
Объект 24		-1 009
Объект 25		-829
Индекс для перекодирования (оцифровки)	-99	56

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «разрешенное использование»:

- вид разрешенного использования объекта «для дачного строительства» – (минус) 99;
- вид разрешенного использования объекта «для ИЖС» – 56.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов представлены в табл.21

Таблица 21.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов

Объект-аналог	Количественные характеристики		Качественные характеристики		Удельная цена, руб./ кв. м
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Индекс, учитывающий категорию	Индекс, учитывающий разрешенное использование	
Объект 1	17	16 500	-391	-99	1 271
Объект 2	63	152 100	-391	-99	84
Объект 3	35	1 400	-391	-99	1 079
Объект 4	25	340 000	-391	-99	1 292
Объект 5	40	90 000	184	-99	433
Объект 6	20	710 000	-391	-99	1 510
Объект 7	36	1 012 000	184	56	1 037
Объект 8	28	600 000	184	56	1 254
Объект 9	35	150 000	184	56	865
Объект 10	60	101 913	184	56	340
Объект 11	15	49 000	184	56	3 884
Объект 12	38	430 000	184	56	1 734
Объект 13	60	101 900	184	56	340
Объект 14	45	85 100	184	56	335
Объект 15	65	839 000	184	56	260
Объект 16	38	56 700	184	56	2 136
Объект 17	3	2 200	184	56	3 499
Объект 18	47	102 000	-391	-99	206
Объект 19	8	82 000	184	56	2 163
Объект 20	19	165 000	184	56	3 670
Объект 21	42	98 000	184	56	1 765
Объект 22	65	56 400	-391	-99	164

Объект-аналог	Количественные характеристики		Качественные характеристики		Удельная цена, руб./кв. м
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Индекс, учитывающий категорию	Индекс, учитывающий разрешенное использование	
Объект 23	29	583 290	-391	-99	705
Объект 24	30	40 000	184	56	757
Объект 25	7	27 000	184	56	1 922

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована модель с учетом всех ценообразующих факторов.

В качестве исходных данных использовались значения количественных и оцифрованных качественных характеристик (факторов):

- удаление объекта от МКАД;
- площадь объекта;
- индекс, учитывающий категорию объекта;
- индекс, учитывающий разрешенное использования объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 2.

Выход: итоги					
Регрессионная статистика					
Множественный R	0,819679842				
R-квадрат	0,683330004				
Нормированный R-квадрат	0,588400005				
Стандартная ошибка	605,5539112				
Наблюдения	25				
Дисперсионный анализ					
	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	4	19254713,25	4813679,312	6,940251122	0,000134888
Остаток	20	9685234,754	484261,237		
Итого	24	28939948			
	Коэффициенты	стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Вероятность 95%
Удаление от МКАД, км	2656,898716	315,4831037	0,027588658	1,71894E-06	35,171029163
Площадь, кв. м	-41,71665201	1,843719606	-5,310417625	3,31894E-05	-25,35460862
Категория ЗУ	-0,000416708	0,000499387	0,835538115	0,41389048	0,000024446
Назначение ЗУ	6,2107	4,87049557	1,329776244	0,986600037	15,95306462

Рис. 2. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,98). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = 2856,898716 - 41,71665201 * R - 0,000416708 * S_{об.} - 0,5591 * K + 6,2107 * V,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости для объекта (объектов) оценки использовались следующие исходные данные:

R - удаление объектов от МКАД - в соответствии с данными, представленными в табл. 6.;

$S_{об.}$ - площадь объекта – в соответствии с данными, представленными в табл. 7.

K - индекс, учитывающий категорию объекта – 184, что соответствует индексу категории объектов «земли населенных пунктов»;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта – (минус) 99, что соответствует индексу разрешенного использования объектов «для сельскохозяйственного производства».

Таким образом, удельная стоимость объекта (объектов) оценки без учета обременений, с учетом округлений, составит:

$$C_{уд.} = 2856,898716 - 41,71665201 * 1 - 0,000416708 * 44\ 000 - 0,5591 * 184 + 6,2107 * (-99) = 2\ 080 \text{ руб./кв.м.}$$

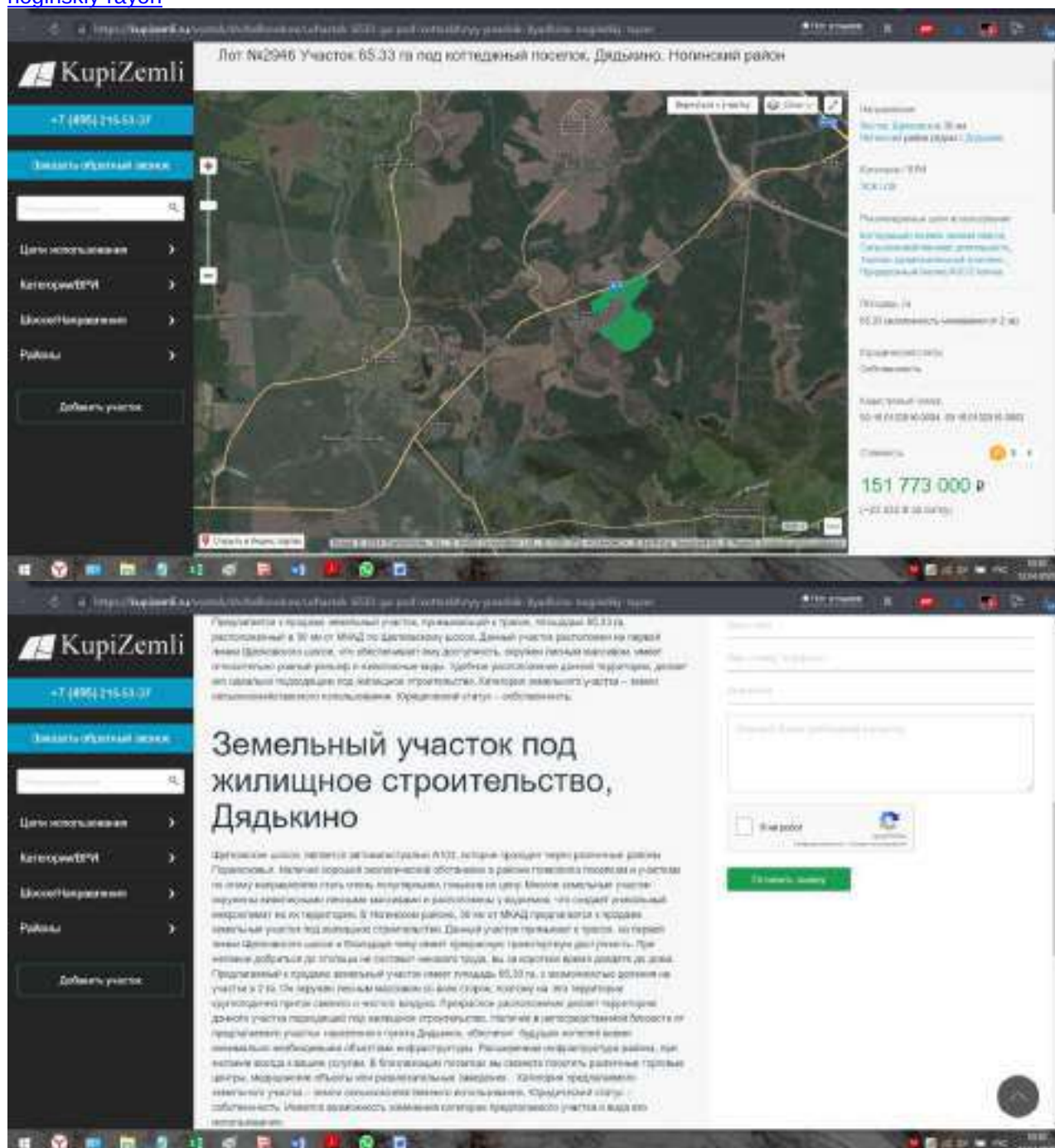
Источник: 1. Расчеты Оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

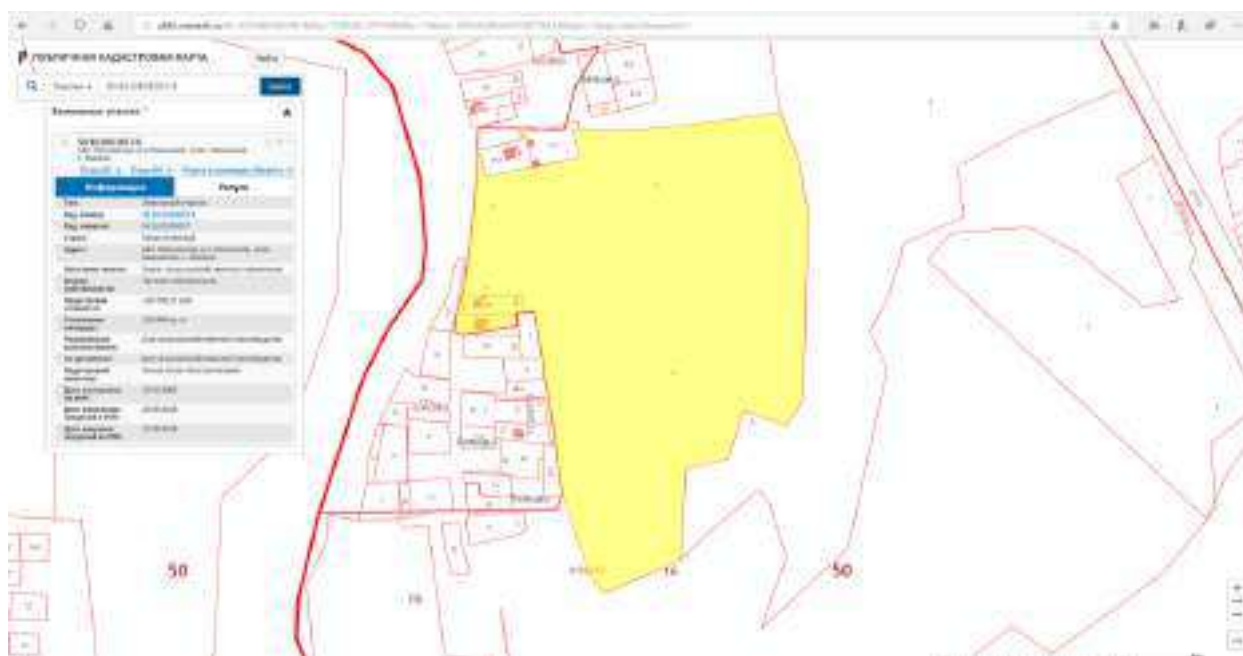
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

Объекты анализа и объекты-аналоги для расчета стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:88 и 50:15:0040406:3

1. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-6533-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiv-rayon>

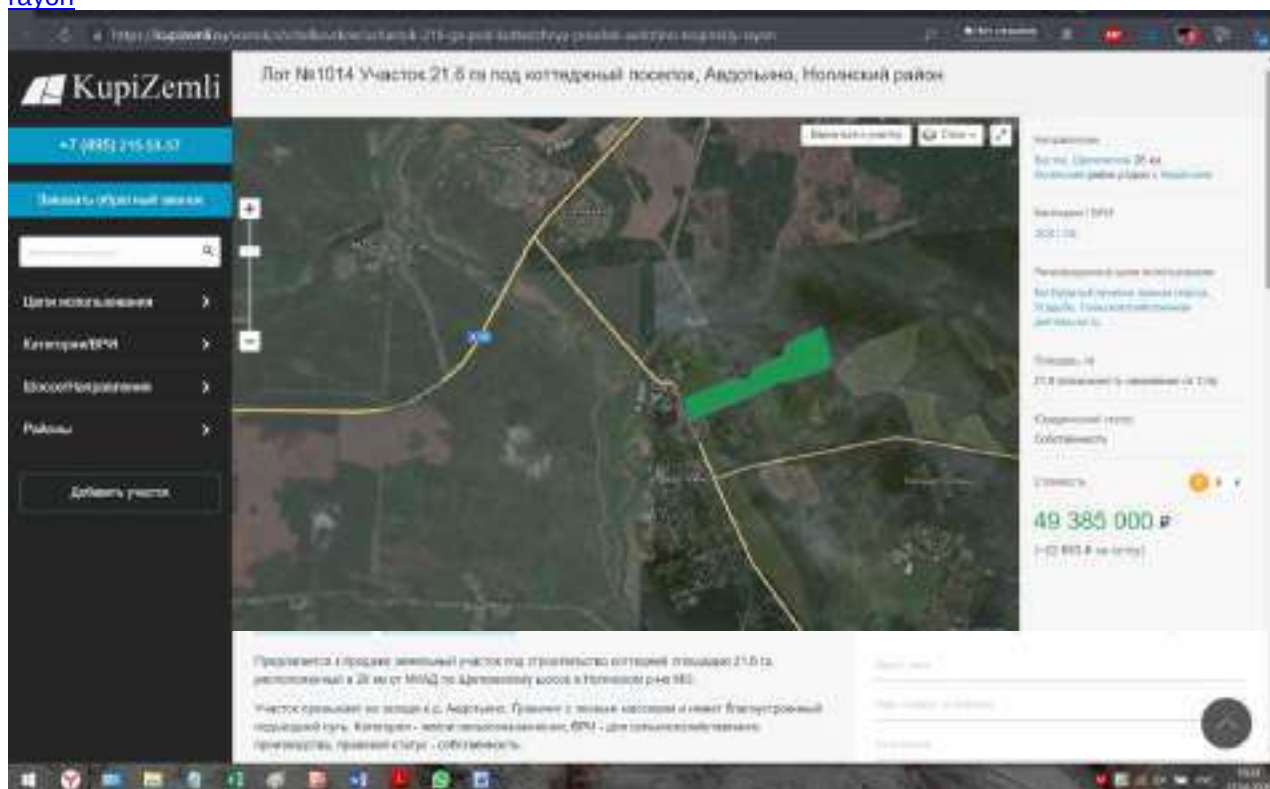


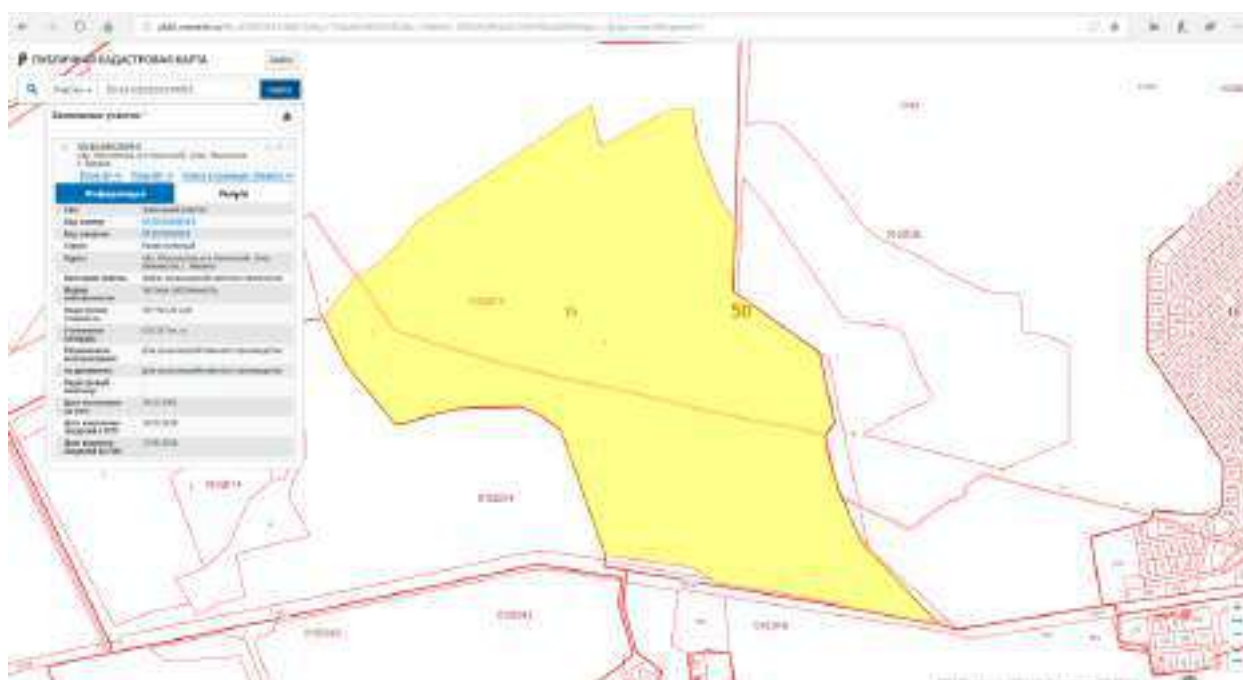


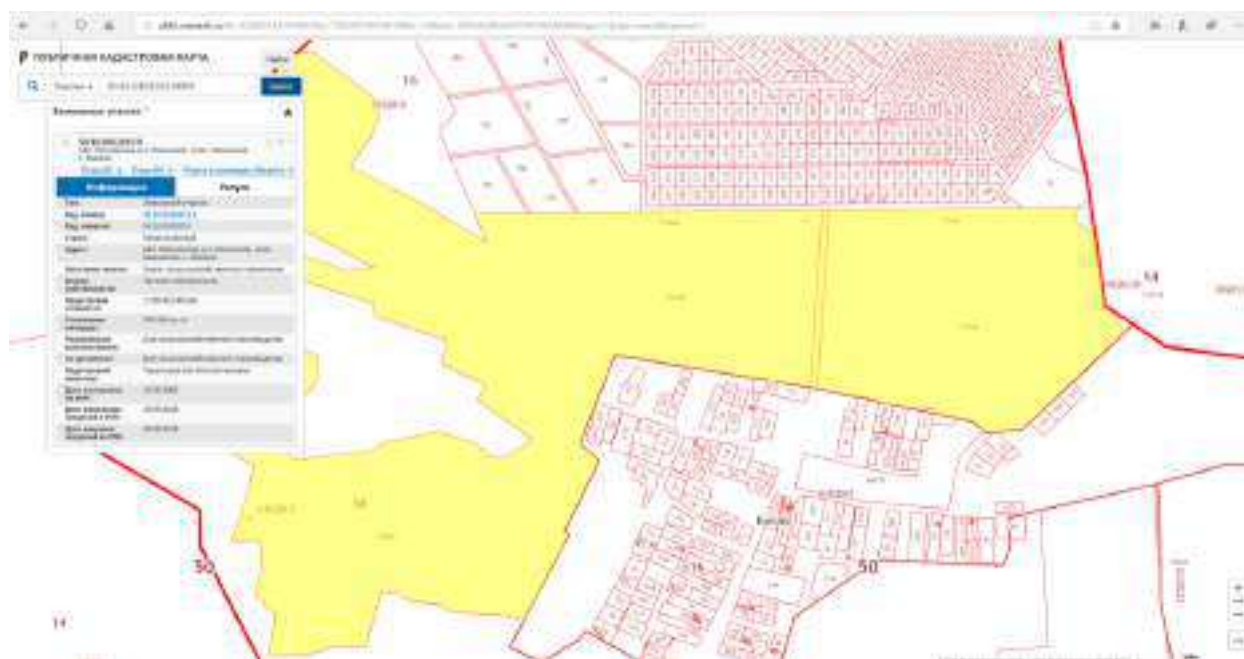
[illegible]

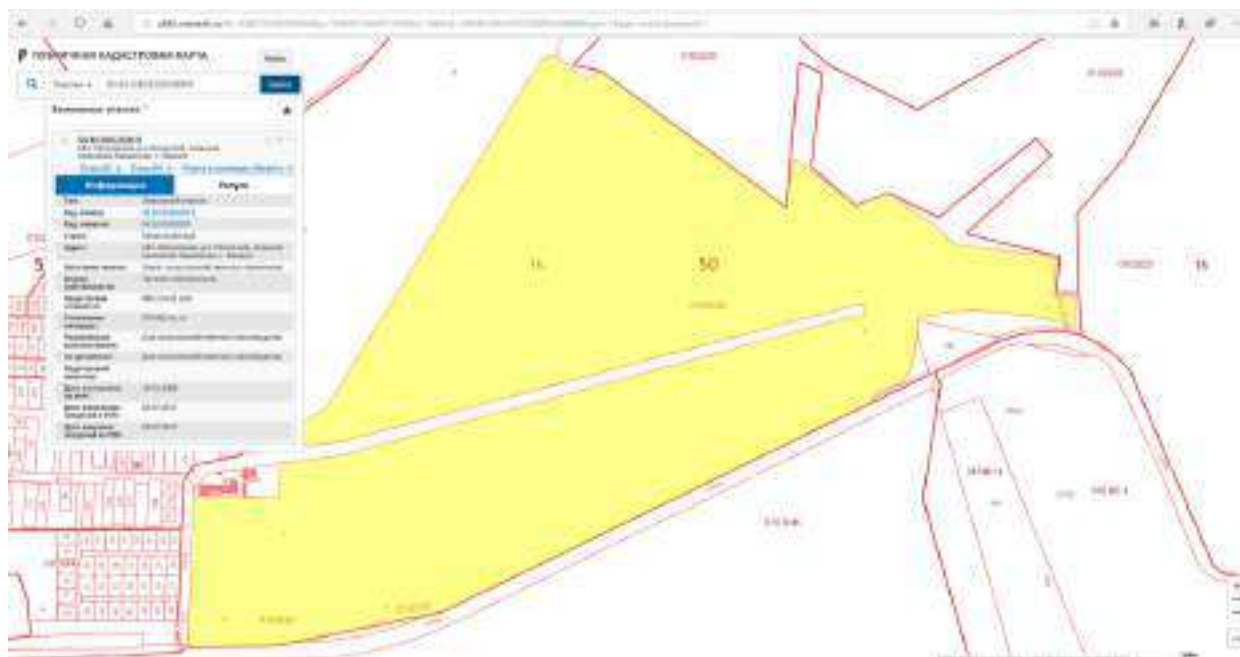
[illegible]

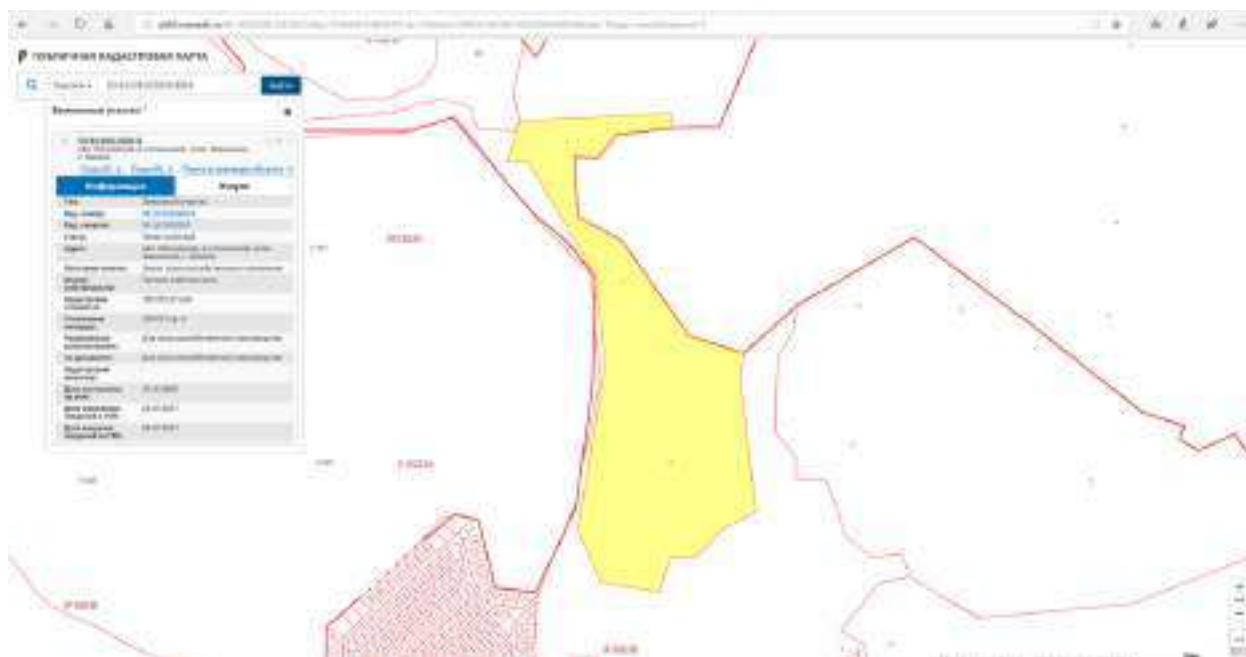
4. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-216-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-avdotino-noginskiy-rayon>



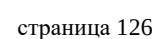
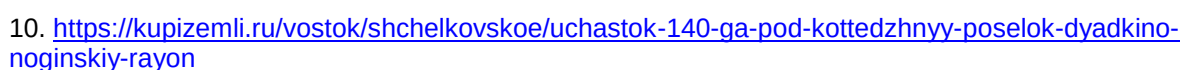
[illegible]

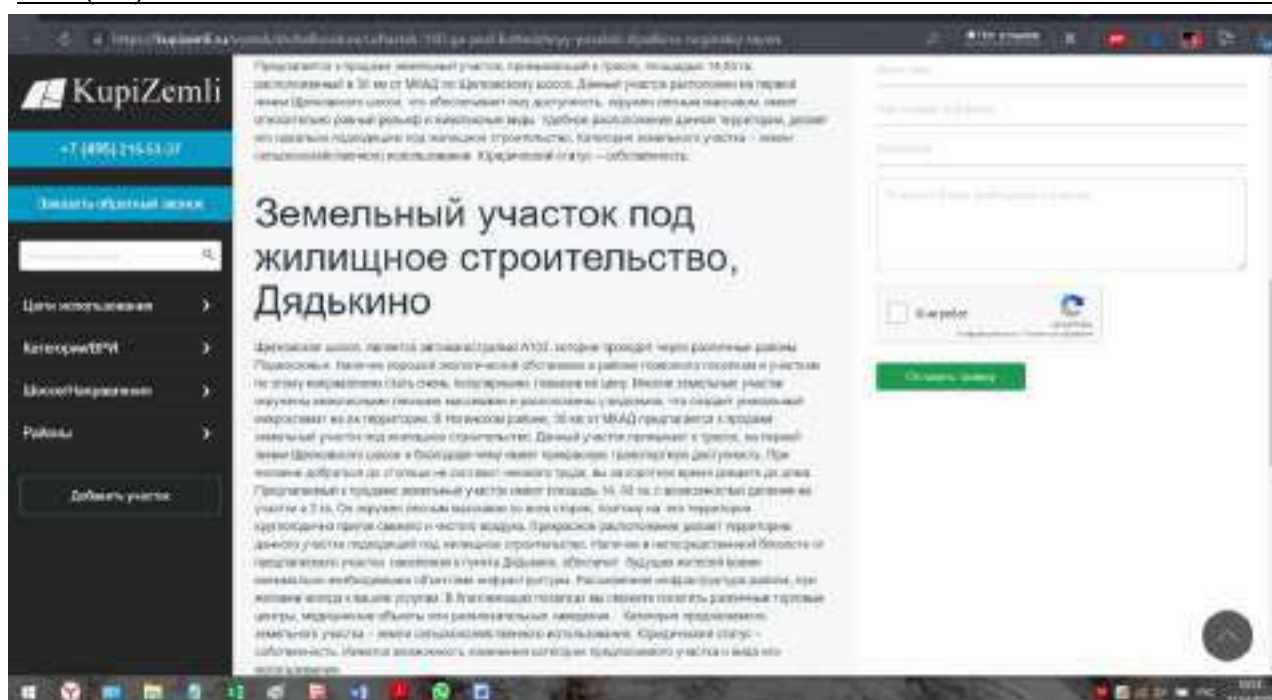
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]





КупиЗемли

+7 (895) 215-53-37

Заказы обратный звонок

Цены использования

Категории ЦПН

Циклы/Направления

Районы

Добавить участок

Дат №1471 Участок 24-2 под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

Правый клик

Слой

Назначение: Земельный участок 24-2

Вид: 24-2

Площадь: 0,00

Цена: 55 329 000 руб.

Статус: Собственность

Ремонт участка

Правый клик

Слой

Назначение: Земельный участок 24-2

Вид: 24-2

Площадь: 0,00

Цена: 55 329 000 руб.

Статус: Собственность

КупиЗемли

+7 (895) 215-53-37

Заказы обратный звонок

Цены использования

Категории ЦПН

Циклы/Направления

Районы

Добавить участок

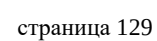
Земельный участок примыкающий к трассе, Дядькино

Участок 24-2 под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

Площадь: 0,00

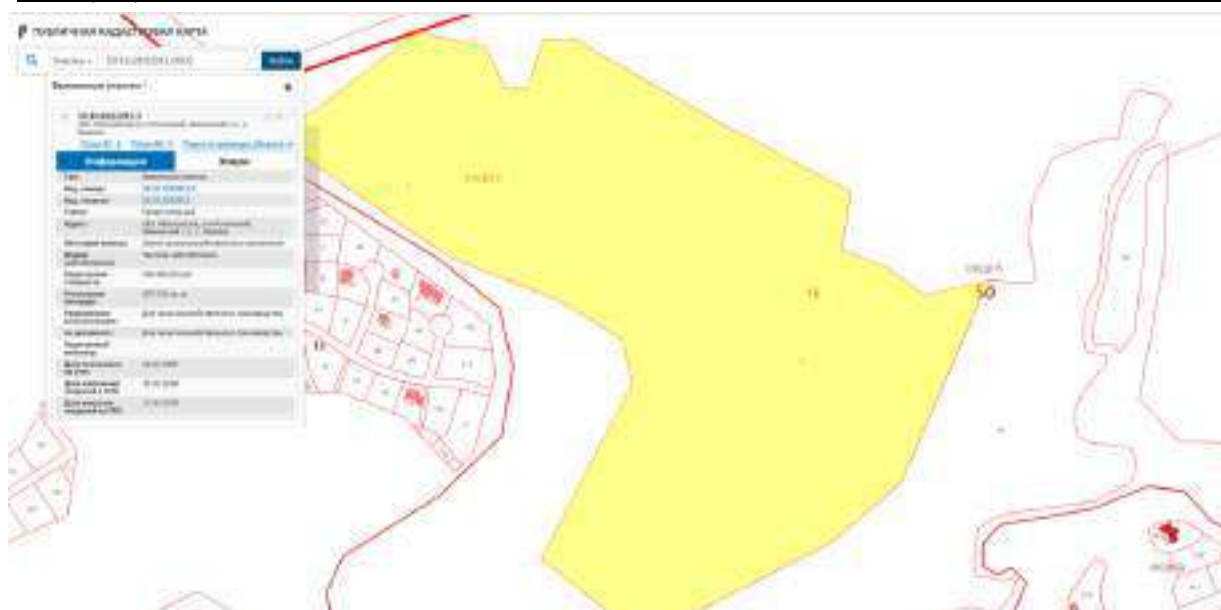
Цена: 55 329 000 руб.

Статус: Собственность

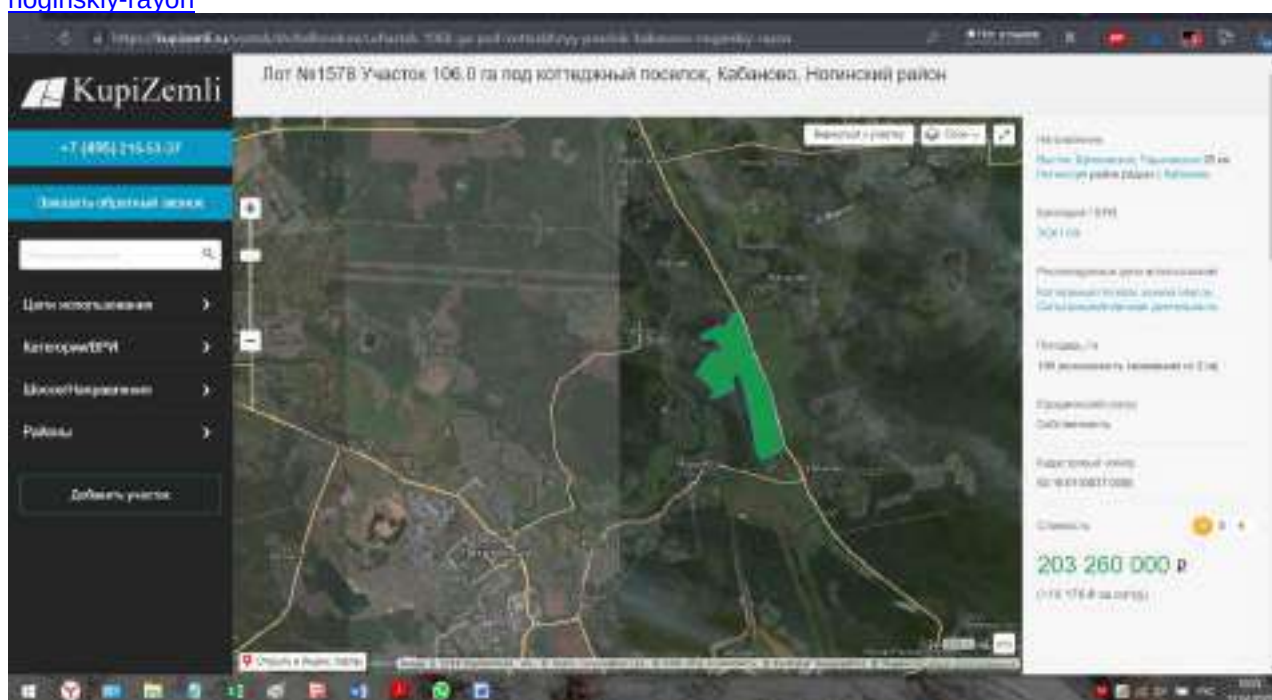




[illegible]



14. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1060-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kabanovo-noginskiy-rayon>



15. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-401-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kabanovo-noginskiy-rayon>

KupiZemli
+7 (495) 216-53-07
Земельный участок

Лот №1579 Участок 401-га под коттеджный поселок, Кабаново, Ногинский район

Восточный участок

Назначение: Земельный участок (Земельный кодекс РФ) (Земельный кодекс РФ) (Земельный кодекс РФ)

Категория: Земельный участок (Земельный кодекс РФ) (Земельный кодекс РФ) (Земельный кодекс РФ)

Площадь: 40,10 га

Общая стоимость: 81 330 000 руб.

Оставить заявку или Задать вопрос

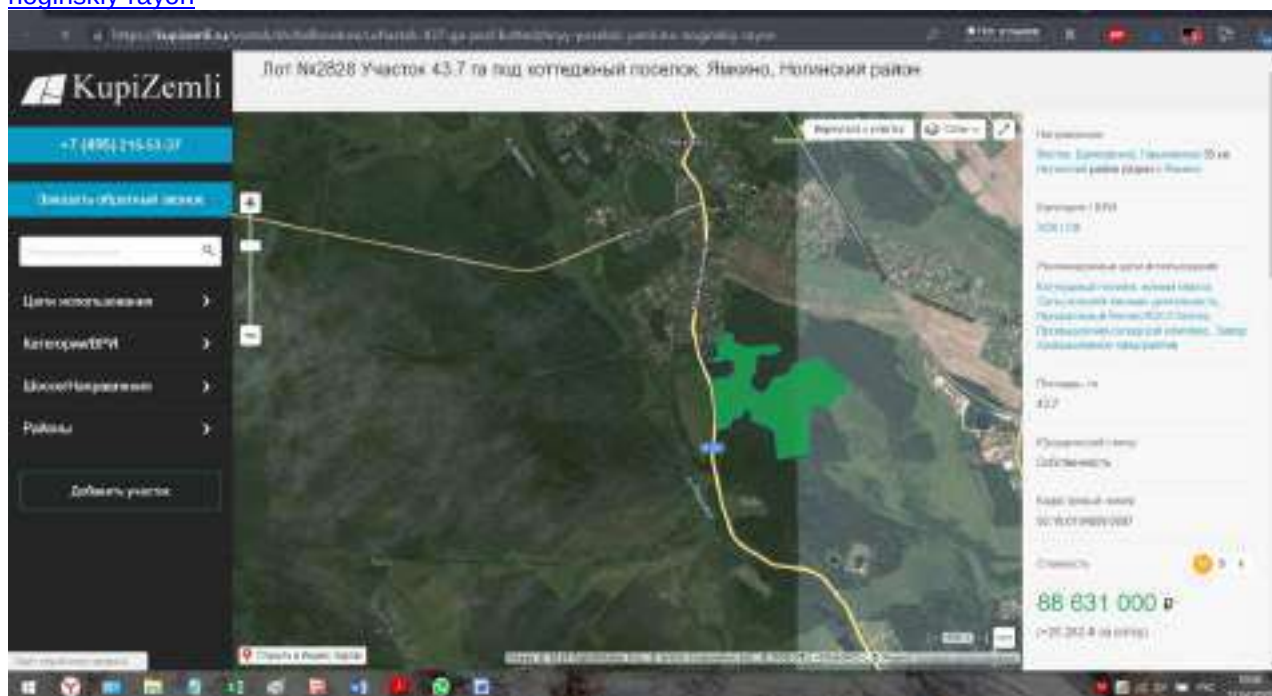
Земельный участок под коттеджный поселок Кабаново

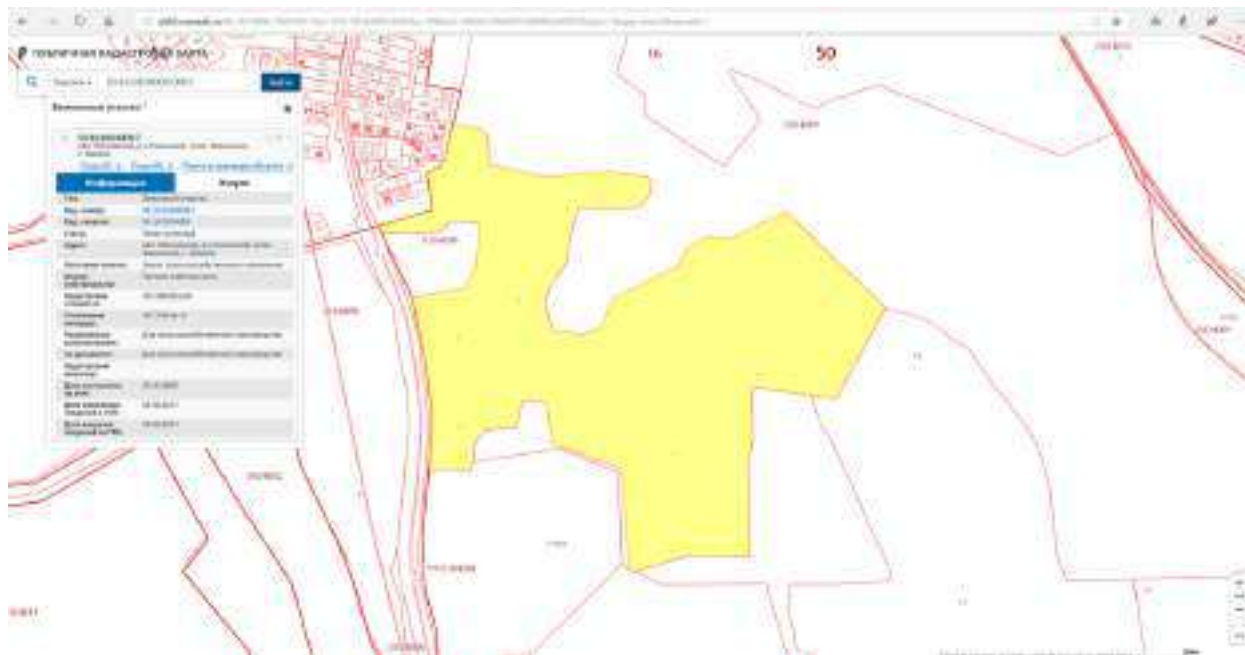
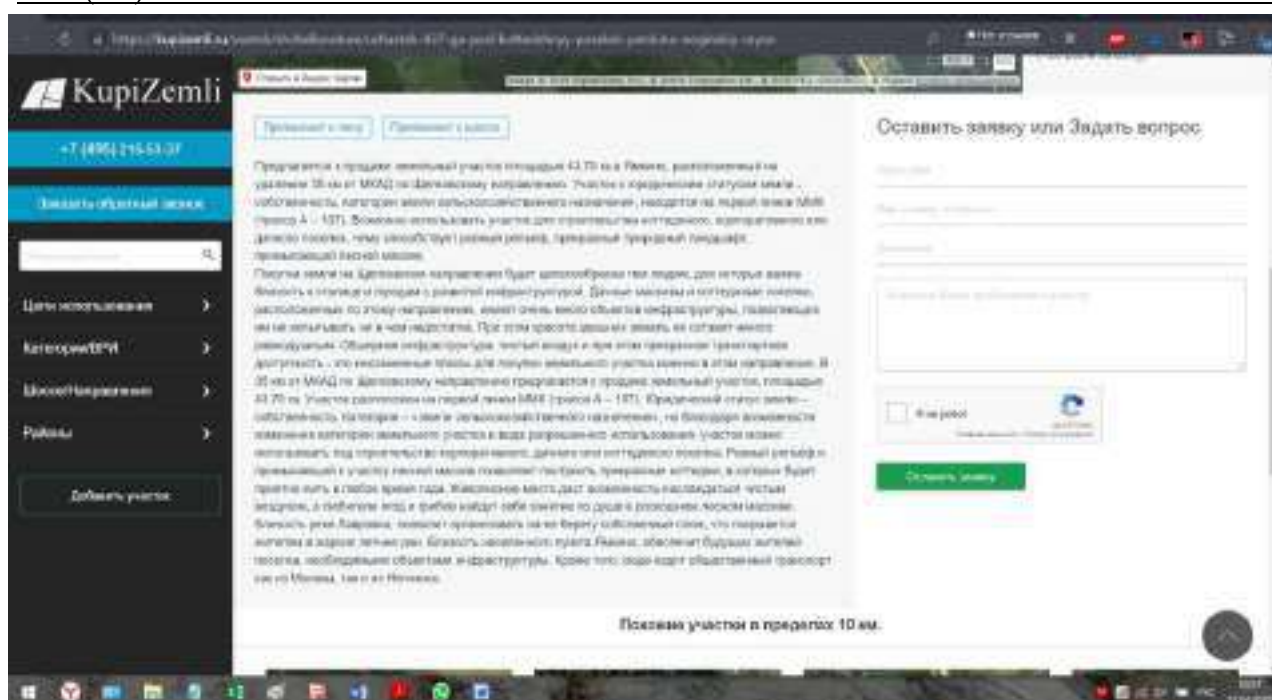
Предлагается к продаже земельный участок под коттеджный поселок, общей площадью 40,10 га, расположенный в 27 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Участок принадлежит к земельному наделу в населенной местности (Марино - 3) в Кабаново. Участок имеет ровный рельеф и удобный транспортный доступ, благодаря автомобильной дороге (улице) дачной, проходящей по всей территории. Участок идеально подходит для строительства коттеджного поселка. Коттеджный поселок имеет развитую инфраструктуру, включая школы, детские сады, спортивные объекты, торговые центры и другие объекты инфраструктуры.

Оставить заявку



16. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-437-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon>





[illegible]

18. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-156-ga-pod-selskohozyaystvennuyu-deyatelnost-timohovo>

KupiZemli
+7 (495) 215-53-07

Задать бесплатный звонок

Цели использования
Категории ЕПН
Циклы/Направления
Районы

Добавить участок

Лот №2573 Участок 15.6 га под сельскохозяйственную деятельность, Тимохово, Ногинский район

Площадь участка: 15.6 га
Категория: 05-01-001
Цена: 36 357 000 руб.
(02.2018 в 14.04.2018)

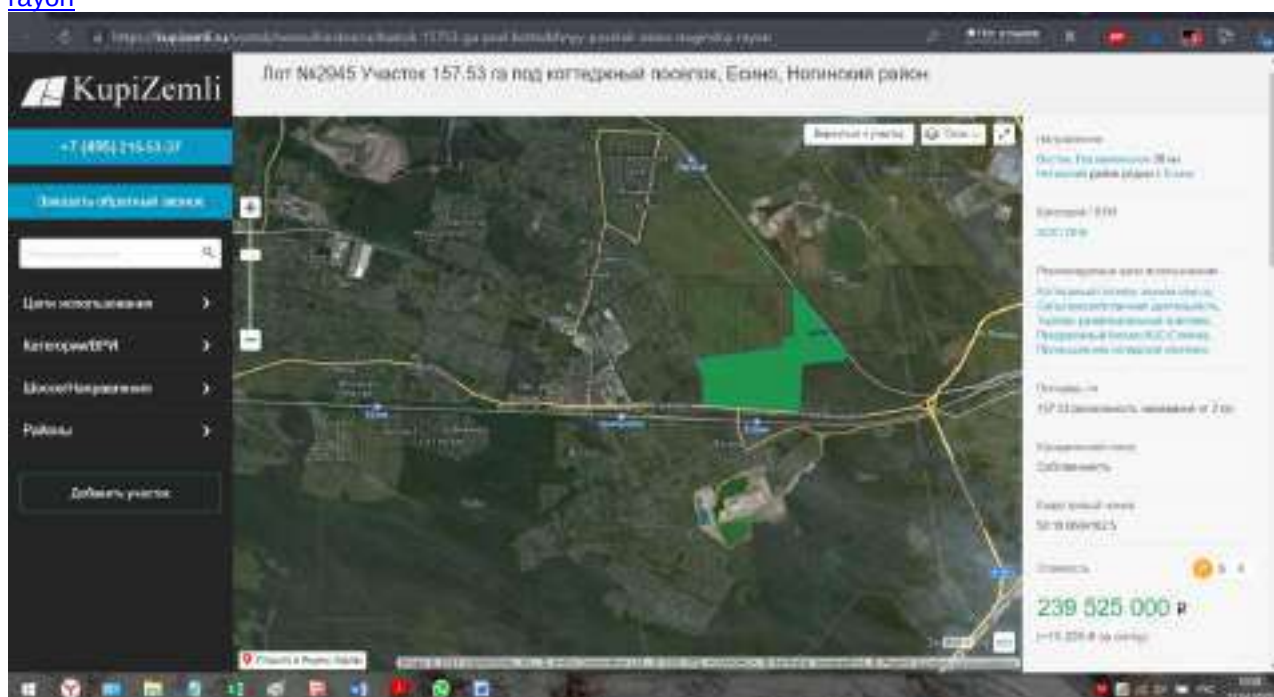
Оставить заявку или Задать вопрос

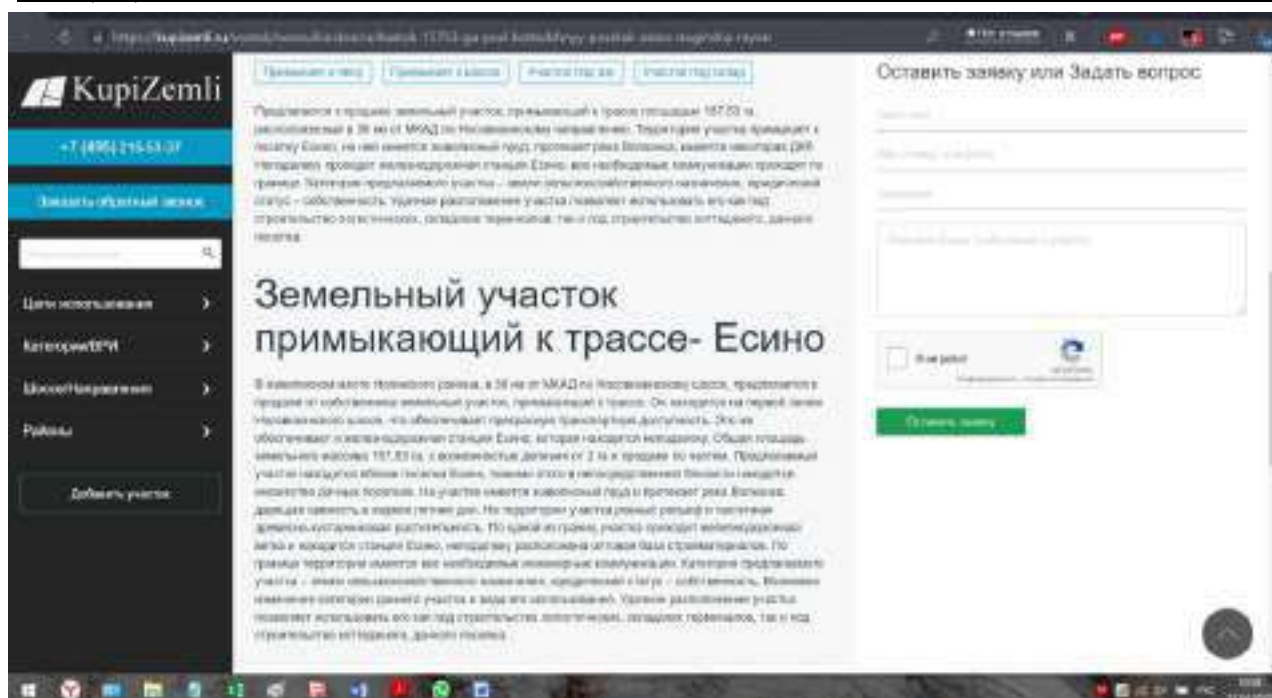
Предлагается к продаже земельный участок площадью 15,6 га, расположенный в 25 км от МКАД по Периовскому или Ногинскому шоссе. Транспортное сообщение осуществляется в по-близлежащему участку, к которому проложено автомобильное шоссе местного значения. Участок имеет ровный рельеф, в непосредственной близости железнодорожная станция «Тимохово». Границы участка совпадают с границами Тимохово. Категория назначения участка – земля сельскохозяйственного назначения. БТИ – для са. провоза. Средний статус земли – собственность. Актуальны для строительства производственно-складского назначения или складского назначения. В составе продаваемого земельного участка до 20 км от МКАД расположена в границах сельхозучастка под производственно-складским назначением – Тимохово, Ногинский район Московской области, площадью 15,6 га, расположенный в 30 км от МКАД по Периовскому или Ногинскому шоссе. 101 км к участку можно добраться по Периовскому шоссе, вблизи железнодорожной автомобильной дороги местного значения, дорожный транспортный парковочный, расчистка земель в близости железнодорожной станции «Тимохово» имеет для своего развития потенциал под строительство производственно-складского назначения или складского назначения. Продаваемое в продаже земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, площадь участка в 15-16 га имеет возможность для его разделения на более мелкие, площадью в 2 га. Юридический статус земли – собственность, фактически владельцы используют земельный участок в 80%. Земельный сельхозучасток до 20 км от МКАД на рынке земли пользуется большим спросом, поэтому предложение для производственного использования. Благодаря близости к транспортному доступу прямо к автопутевому каналу. Периовскому и Ногинскому шоссе, земельный участок находится в непосредственной близости от автопутевого канала, что обеспечивает увеличение объема общественного транспорта, доступного.

Появятся участки в пределах 10 км.



19. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-15753-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-rayon>

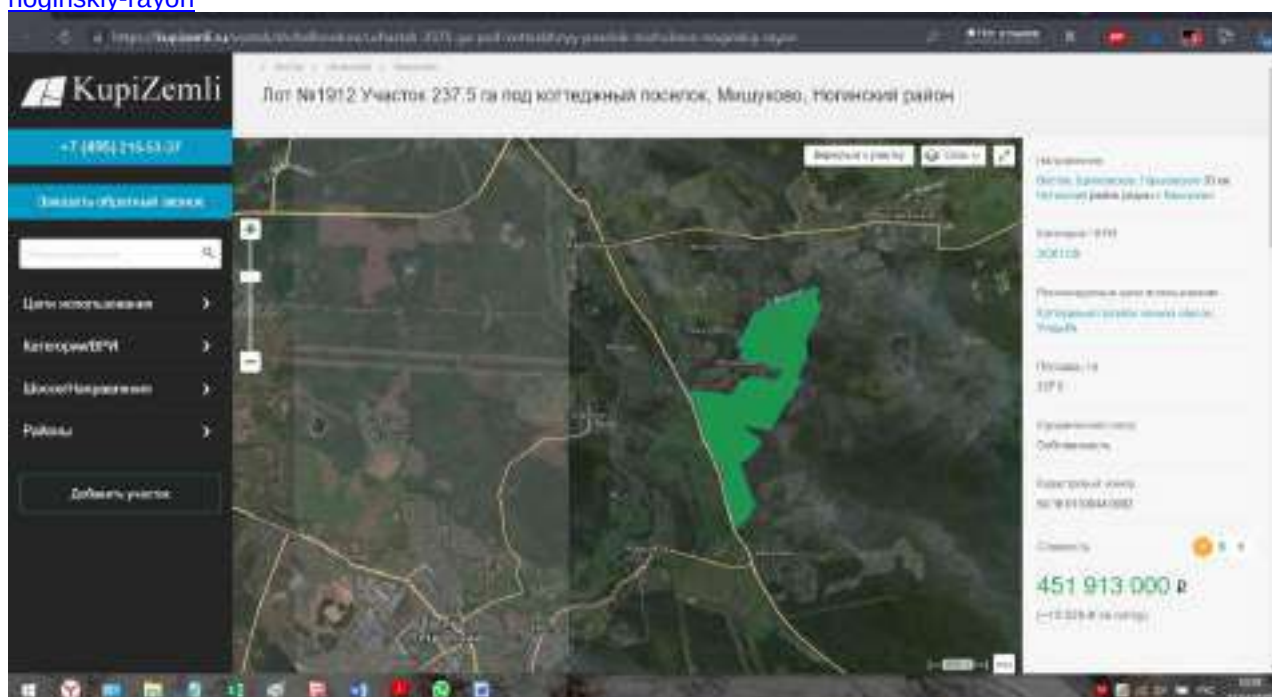


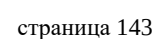


[illegible]



21. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-2375-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-mishukovo-noginskiy-rayon>





Продается участок земли 17 соток
4 500 000 руб
Щелковское ш., 18 км от МКАД
Щелковский район, д. Швелкино

www.makler.su

Рассмотреть

Щелковское ш., Горьковское ш.
18 км от МКАД
Московская область
Щелковский район, д. Швелкино, ул. Животкина
(расположен на карте)

Участок:

Площадь участка	17 соток
Площадь застройки	затрачен с земельными ресурсами

Коммуникации:

Электричество	есть
Газоснабжение	есть

Условия продажи:

Стоимость объекта	4 500 000 руб
-------------------	---------------

Общее описание:

Продается земельный участок 17 сот., в д. Швелкино 18 км от МКАД по Щелковскому ш., расположенный в перспективе, экологически чистом районе сельского поселения Мухоморово-Озерное. Инфраструктура дачная, организованная на высоком уровне в участке. В радиусе километра находится санаторий, база отдыха, танцевальный клуб. Для меня восстановить здоровье, заняться спортом и просто отдохнуть - прекрасная идея. Участок расположен на участке, который в будущем будет застроен, поэтому участок можно использовать для строительства дома. Участок расположен в перспективе, экологически чистом районе сельского поселения Мухоморово-Озерное. Инфраструктура дачная, организованная на высоком уровне в участке. В радиусе километра находится санаторий, база отдыха, танцевальный клуб. Для меня восстановить здоровье, заняться спортом и просто отдохнуть - прекрасная идея. Участок расположен на участке, который в будущем будет застроен, поэтому участок можно использовать для строительства дома.

+7 (495) 150-75-28
Сайт: www.makler.su

[Оценить объявление](#)
[Написать в "Мой кабинет"](#)
[Скачать презентацию](#)

23. <https://www.cian.ru/sale/suburban/224398595/>

Участок, 21 сот.
 Московская область, Шатурской округ, Истринское д/во ул. Сабурова. На карте:
 - Шатурское шоссе, 10 км от МКАД - Тарасовское шоссе, 20 км от МКАД

2 400 000 Р 114 234 RUB
 +7 499 490-14-19
 Показать на карте - Добавить в избранное - Скачать в PDF - Добавить в избранное

Описание
 Участок площадью 21 сот. расположен на территории Истринского д/во ул. Сабурова. Участок имеет форму, удобную для застройки. Участок находится вблизи от трассы М5, что обеспечивает удобный выезд на трассу М108.

Участок, 21 сот.

Хотите жить на природе, но при этом недалеко от города и всей инфраструктуры? Тогда Вам сюда!
 Предлагаю отличный участок в дачном Истринском д/во ул. Сабурова. Участок площадью 21 сот. расположен на территории Истринского д/во ул. Сабурова. Участок имеет форму, удобную для застройки. Участок находится вблизи от трассы М5, что обеспечивает удобный выезд на трассу М108.

Земельный участок 21 сот. ИСТРА, дачный д/во ул. Сабурова.
 Свет по границе участка 50 м. Круглогодичный подъезд.
 Один собственник, более трех лет.
 Отличное место для строительства загородного дома!

Узнайте больше:
 Наиболее полную информацию получите у продавца объявления.
 +7 499 490-14-19
 Показать на карте - Добавить в избранное - Скачать в PDF - Добавить в избранное

Посмотрите объект и собственника
 Смотреть фотогалерею

Описание
 Участок площадью 21 сот. расположен на территории Истринского д/во ул. Сабурова. Участок имеет форму, удобную для застройки. Участок находится вблизи от трассы М5, что обеспечивает удобный выезд на трассу М108.

24. <https://www.cian.ru/sale/suburban/224223408/>

Участок, 10,5 сот.

Московская область, Щелковский район, Ненашиновское с/пос. С/пос. Соборинское

→ Шенниковское шоссе, 17 км от МКАД → Троицкое шоссе, 20 км от МКАД

1 400 000 Р 0.000000 руб

+7 499 490-14-19

Помогите нам стать полезнее: оставьте отзыв о публикации на сайте

Помогите улучшить

Оценки

Актуальность информации: 100 баллов (2012 год)

Сред. 17 отзывов

Всего 7 фото

Статьи в сети

Фотоподборка (2) Описание На карте История Коммунальные услуги

Всегда жить на природе не приходится и далеко от города в свой же район трудно! Тогда Вам сюда! Продаётся участок в районе Ненашиновского с/пос. Соборинское. Земли населённых пунктов, ИЖС. Участок правильной формы, на огорожен. Плотность 10,5 соток. Семь до границы, так и 50 м. Красивый вид на долину. Один собственник. Выезд трассой. Отлично подходит для строительства загородного дома!

Учтите больше

Наиболее полная информация находится у продавца ИИ.И.И.И.И.

+7 499 490-14-19

Помогите нам стать полезнее: оставьте отзыв о публикации на сайте

Проверьте жилье на скрытых собственников

Знаете почему?

Общая информация

Средняя оценка: 100 баллов

Информация о жилье: 10,5 сот.

[illegible]

26. <https://www.cian.ru/sale/suburban/206855548/>

Участок, 5 сот.
Московская область, Балашиха (городской округ), Металлурги, 5 сот. Западная жилая зона

Транспортная доступность: 1 км от МКАД

2 000 000 Р (40 000 руб./сот.)

Свяжитесь с собственником прямо

+7 495 649-86-38
+7 495 363-03-58

Позвоните или напишите, чтобы узнать больше об объекте и задать вопросы специалисту

[Позвонить специалисту](#)

Городской Центр Недвижимости
Агентство недвижимости
14 лет на рынке
Будьте в курсе событий

5 сот.
Площадь

Сад/водоем
Благоустройство

Объект 206855548: Участок 5 соток в отличном месте, рядом с лесом, недалеко от МКАД. Вокруг развитая инфраструктура. В непосредственной близости от метро Новогиреево. На участке строится новый микрорайон Ижоринский лес, со всей инфраструктурой, включая школу и садик. Успейте купить сейчас, дальше будет дороже! Предлагаю купить землю под строительство. Цена 2 000 000 руб.

Узнайте больше
Наиболее полную информацию находите у продавца/агента.

+7 495 649-86-38; +7 495 363-03-58
Позвоните, напишите, чтобы узнать больше об объекте и задать вопросы

Проверьте жилье на скрытых собственников

[Заказать проверку](#)

Общая информация

27. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/220261506/>

Участок, 6 сот.

Московская область, Балашиха, Сокольники СНТ "Пал" 6 соток

Школьная - 8 минут на транспорте

Школьное шоссе, 0 км от МКАД

3 700 000 Р. или 600 руб/сот.

+7 903 678-89-48

Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте и о себе (2011) и получите скидку на просмотр

9901
ID 42402
Платить объявлению

6 сот. Садоводство
Площадь Статус земли

Продается участок, СНТ Сокольники, от МКАД 100 метров, от Москвы отличная доступность. Размеры: 40м на 15м. Построен нет.

Узнайте больше
Наиболее полезная информация находится у владельца объявления

+7 903 678-89-48
Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте и о себе

Проверьте объект и собственника
Звонить продавцу

3 700 000 Р. или 600 руб/сот.

+7 903 678-89-48

Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте и о себе (2011) и получите скидку на просмотр

9901
ID 42402
Платить объявлению

Объекты анализа и объекты-аналоги для расчета стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040103:34

1. <https://www.vdvrus.ru/shyolkovo/zemelnye-uchastki/uchastok-165-sotok-1279739>

Участок 165 соток

Рассчитать стоимость участка (24 апреля в 7:19)
Просмотреть фото (33 фотографии)

Рассчитать стоимость участка
Снять с публикации

ПРОДАЙТЕ БЫСТРЕЕ!

- Оценить стоимость: 125 000 000
- Снять с публикации: 125 000 000
- Выставить объявление: 125 000 000
- Продать в течение: 125 000 000

Применить пакет услуг

- Полное сопровождение: 125 000 000
- Быстрое решение: 125 000 000

Цена: 25 000 000 р [Добавить в избранное](#)

Цена минимальная [Цена соответствующая рынку](#) [Цена максимальная](#)

Продать: [Вывести на сайт](#)
Позвонить: [Позвонить](#)
Написать: [Написать](#)

Рассчитать стоимость участка
Снять с публикации
Выставить объявление
Продать в течение

На сайте: [На сайте](#)
На сайте: [На сайте](#)
На сайте: [На сайте](#)

продам земельный участок площадью 165 соток зеленых (лс)

Средняя, продается участок, 165 соток, Лот № 20671. Участок 165 соток для ПМЖ, ибны дач, Сервис, 1. Шерков Шерковский район Шерковское шоссе 17 км от МКАД для дачного строительства. Участок подходит для размещения коттеджного поселка. Поможет в переводе земли под иное использование. По границе проходит газ и электричество. Рядом строительный рынок Серков. Хорошее транспортное расположение. До авто станции "Ворошино" или "Шерково" 3 км.

Уведомление: 1779739

2. https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_178785/

Титул: https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_178785/

Поддержка земельных участков / Земельный участок

Давыдово. Земля под дачи и коттеджи - 15.21 Га




10 000 р.
за сотку

15 210 000 р.
за площадь участка

Семья сельскохозяйственного назначения

История	Историческая, Призывово
Район	Орехово-Зуевский
Путь МКАД	63 км
Площадь	15.21 Га
Вс.	178785

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Основные сведения об участке

Назначение	Земля сельскохозяйственного назначения для дачного строительства
Вид использования участка	Коттеджное строительство
Цели использования	Историческая, Призывово
Исторический район	Моложская область
Область	Орехово-Зуевский
Район	Орехово-Зуевский
Расстояние от МКАД, км	63 км
Площадь	15.21 Га
Правовый статус	Собственность
Устройство участка	прямой лес

Описание

Земельный участок в деревне Давыдово Орехово-Зуевского района (Моложская область). Расстояние от МКАД – 63 км. Давыдово развивается активно и вблизи от трассы Московского Большого кольца (трасса А-106). Рядом проходит Новолининская железная дорога.

Районный центр Орехово-Зуев находится в 20 км к северу восток. Добраться до деревни Давыдово можно по большому кольцу Московской железной дороги. Железнодорожная станция Давыдово находится в 3 км от дачной деревни.

Плановая схема участка представлена на схеме. Участок является удобным расположением – находится с лесом, красивый вид. По территории проходит дорога, что обеспечивает удобный и круглогодичный проезд. Что касается инфраструктуры, то современная инфраструктура можно найти в районном центре. РНО в своем районе – в Давыдово – есть магазин, кафе, детский сад, начальная школа «Триумф», работает школа искусств им. Бородин. Воспитанники этого учреждения занимают призовые места в районных, областных и общероссийских конкурсах. Рядом есть детсады, детские спортивные школы есть бассейн и спортзал.

Рядом есть красивые пейзажи, лесопосадки, водоемы (пруда) – много приятных мест для отдыха.

3. <https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/169761205/>

The image shows a screenshot of a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a plot of land (участок) in Nогинск, Moscow region. The plot is 14 сот (1400 sqm) and is located on the left bank of the Moscow River, near the village of Berezhovskiy Mostik. The listing includes a photo of the plot, a detailed description, and contact information for the agent.

Участок, 14 сот.
 Московская область, Богородский городской округ, Березовый Мостик, деревня Нагорье
 Горьковского шоссе, 45 км от МКАД | Носовицкое шоссе, 39 км от МКАД

1 800 000 Р + 126 671 Р (комиссия)
 Создать объявление о продаже

+7 983 666-56-75
 СМС-доставка на Ваш телефон
 Помогите, сообщите, что вы не являетесь клиентом ЦИАН.И
 и не хотите получать рекламу

Написать сообщение

PRO
ID 43683
 Агентство недвижимости

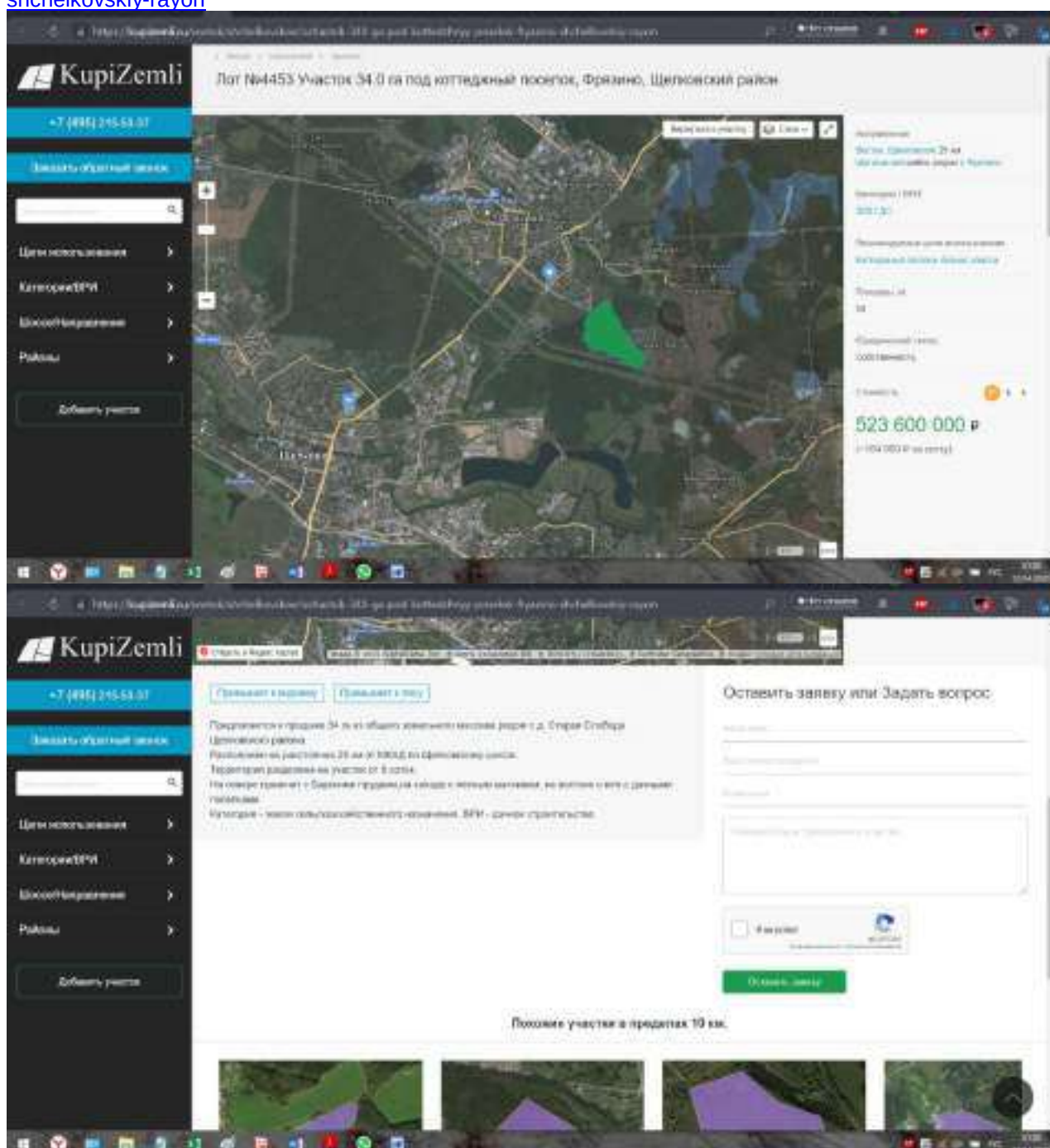
Участок, 14 сот.

Земельный участок, 14 соток, прямоугольной правильной формы. Слева и справа построены коттеджи с заборами. На участке строений и забора справа и спереди нет. Местоположение: Ногинский р-н, с/пос. Авдеево-Битюкское, между д. Березовый мостик и д. Ельня. Расстояние от Горьковского шоссе до участка приблизительно 3 км. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Под дачное строительство (строит практически один коттедж). Свободных участков почти нет. ТОО. Дачное некоммерческое партнерство Звездородок. Участок близко к центру поселка. Территория ДНП огорожена и охраняемая, по границе участка газ, электричество - 15 кВт. Метрах в 250-300 от участка озеро. Участок у соседей в собственности около 10 лет, многие проживают постоянно. Подъезд к ДНП и участку по асфальтированной дороге. Дороги в ДНП освещены. В 300-х метрах от участка въезд на территорию, где дежурит охрана.

Укажите больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления
+7 983 666-56-75
 Помогите, сообщите, что вы не являетесь клиентом ЦИАН.И

Появятся жильё на скрытых собственников

4. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-340-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-fryazino-shchelkovskiy-rayon>



5. https://www.geodevelopment.ru/catalog/Protasovo_173259/

Протасово. Земля под дачи и коттеджи - 9 Га

50 000 р.
за сотку

45 000 000 р.*
за площадь участка

Земли населенных пунктов

Участок	Щелковский
Район	Щелковский
До МКАД	40 км
Площадь	9 Га
Кл	173259

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Карта Спутник

Основные сведения об участке

Категория	Земли населенных пунктов
Буд. использование земли	для дачного строительства
Самостоятельное	Коттеджное/дачное строительство
Генеральный план	Щелковский
Область	Московская область
Район	Щелковский
Удаленность от МКАД, км	40 км
Площадь	9 Га
Местность	ЩГ
Удаленность	красивый вид, proximity к лесу

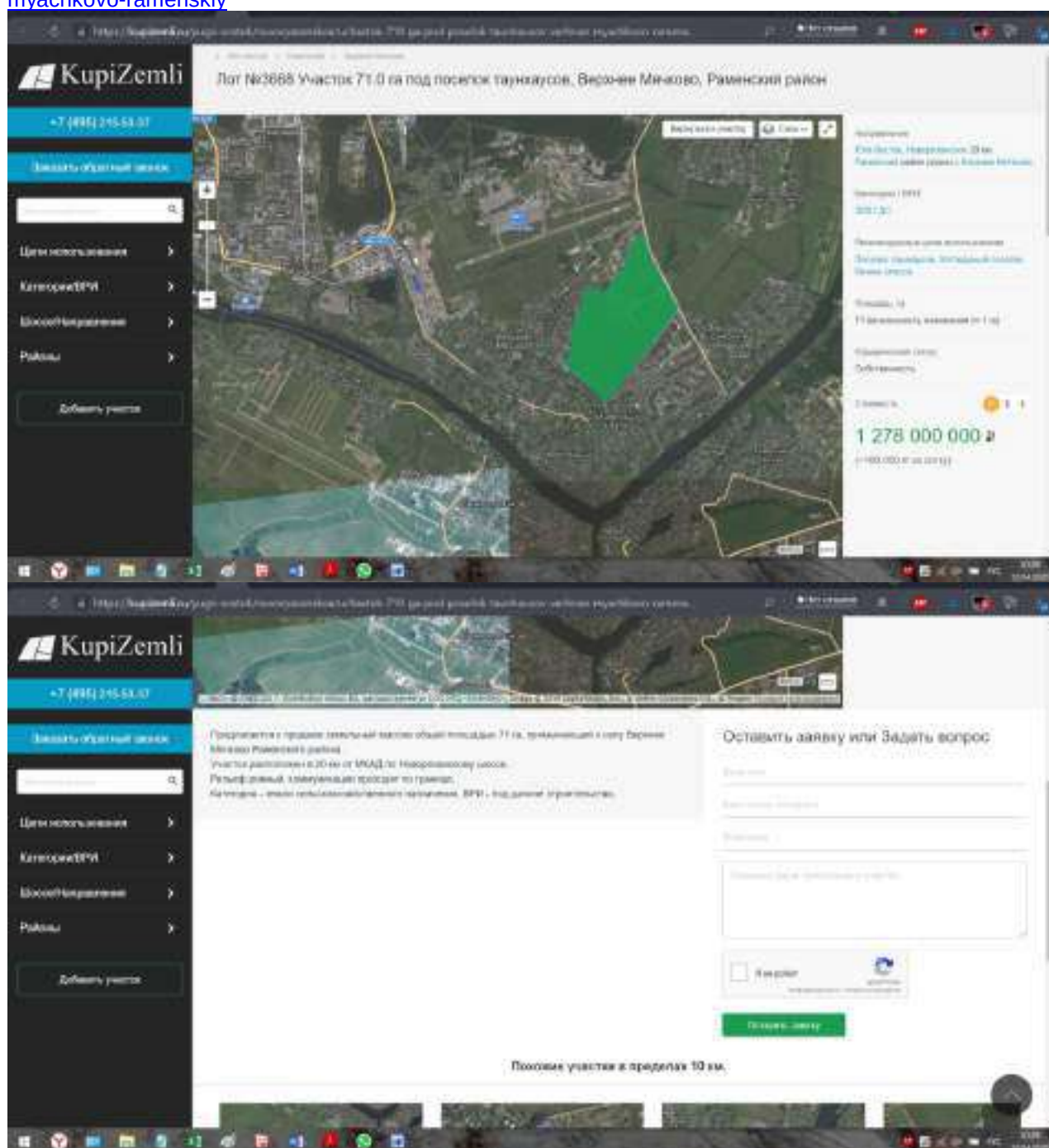
Описание

Земельный участок находится в 40 км от МКАД по Щелковскому шоссе, рядом с дачным Протасово (Щелковский район, Московская область). В 0,5 км от участка проходит Щелковское шоссе, в 10 км от участка — Яздовское шоссе в 1 км к югу от него — Яздовское шоссе. До Щелково — 21 км, до Яздовки Протасово идет по шоссе от Щелково и Яздовки Яздовки.

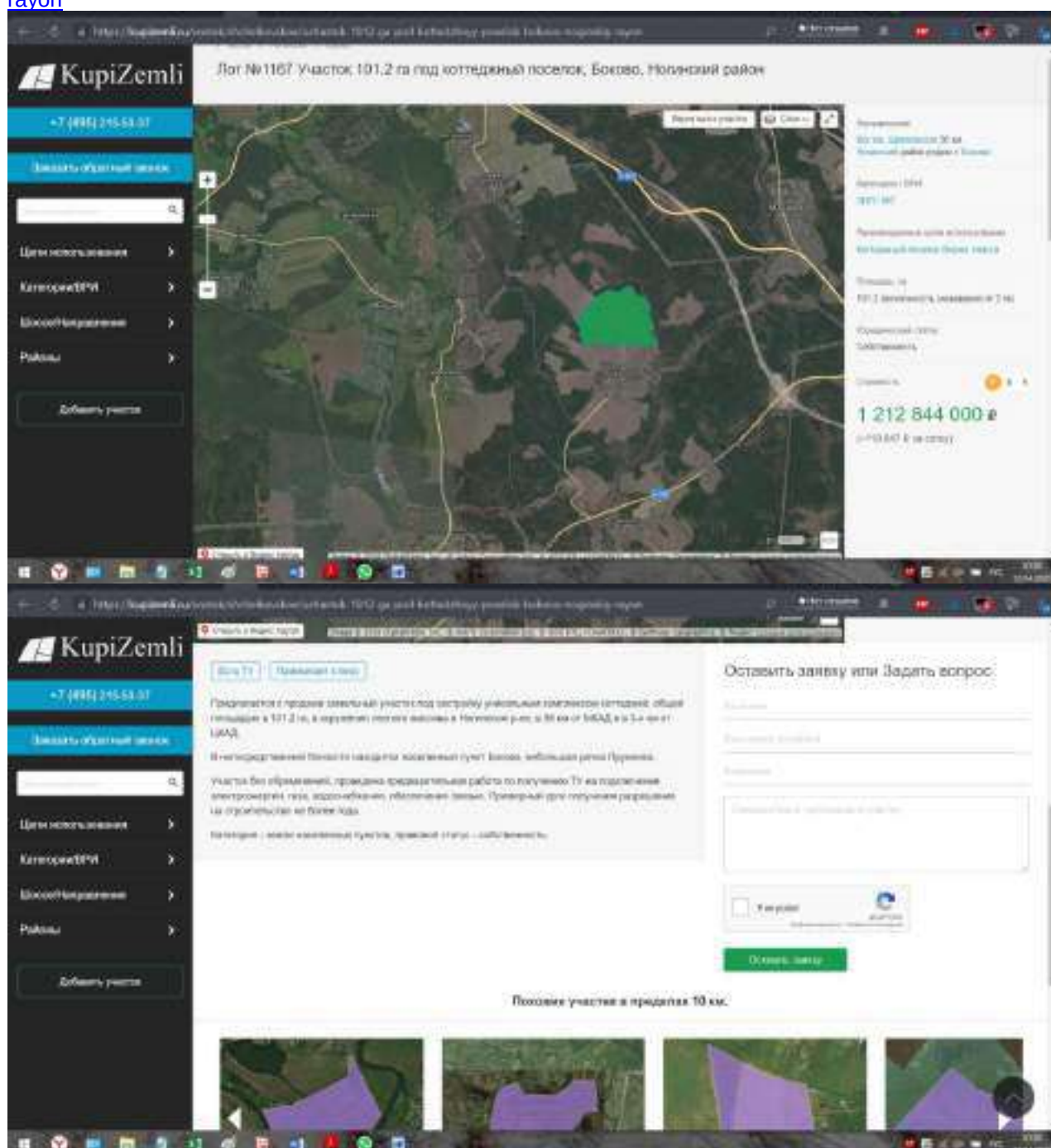
Территория ровная. Она граничит с лесным массивом, а по границе проходит шоссе "Щелково-Яздовка" (Р112), поэтому есть хорошие возможности для застройки. Недалеко от земельного участка есть железнодорожная станция с платформой и автобусная остановка в поселке Яздовка. Летом здесь популярны у дачников и у местных жителей. Щелковский район считается экологически чистой зоной, поэтому восток Подольска, он был известен как "хрустальный лес" в Минусинск. Поэтому вместе со старыми деревьями, цветами, парками, в числе его достопримечательностей — достаточно высокая плотность застройки и благоустроенные дома. Недалеко от участка находится и благоустроенный дачный район, а также красивые природные объекты.

Земля предназначена для дачного строительства. Вид коммуникаций проходит по границе участка. Основной вид — хороший природный ландшафт — в окружении живописной природы. Удобно подходит для строительства дачного или коттеджного поселка.

6. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-710-ga-pod-poselok-taunhausov-verhnee-myachkovo-ramenskiy>



7. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1012-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>



8. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-600-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-stepankovo-pushkinskiy-rayon>

The image displays two screenshots of the KupiZemli website. The top screenshot shows a satellite map of a land plot (Lot №4419) in Stepankovo, Pushkinskiy rayon. The plot is highlighted in green. The right sidebar contains details: "Участок 600 кв. м, категория земель: населенные пункты", "Площадь: 600 кв. м", "Цена: 870 000 000 руб.", and "Цена за кв. м: 1450 руб.". The bottom screenshot shows the same plot with a description: "Планируется в поселке коттеджный поселок площадью 60 га, расположенный в Пушкинском районе на удалении 25 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Планируется 2 коттеджных поселка Stepankovo. На каждом этапе планируются 5-этажные многоквартирные дома с инфраструктурой. Инфраструктура поселка по границам, есть возможность подключения. Территория расположена на жилаем участке от 7 до 25 соток. Категория - жилая населенная пункты, ВРИ - для индивидуального жилищного строительства." Below the description is a form to "Оставить заявку или Задать вопрос" with fields for name, phone, email, and a message, followed by a "Получить ответ" button. At the bottom, there are four small thumbnail images of the plot.

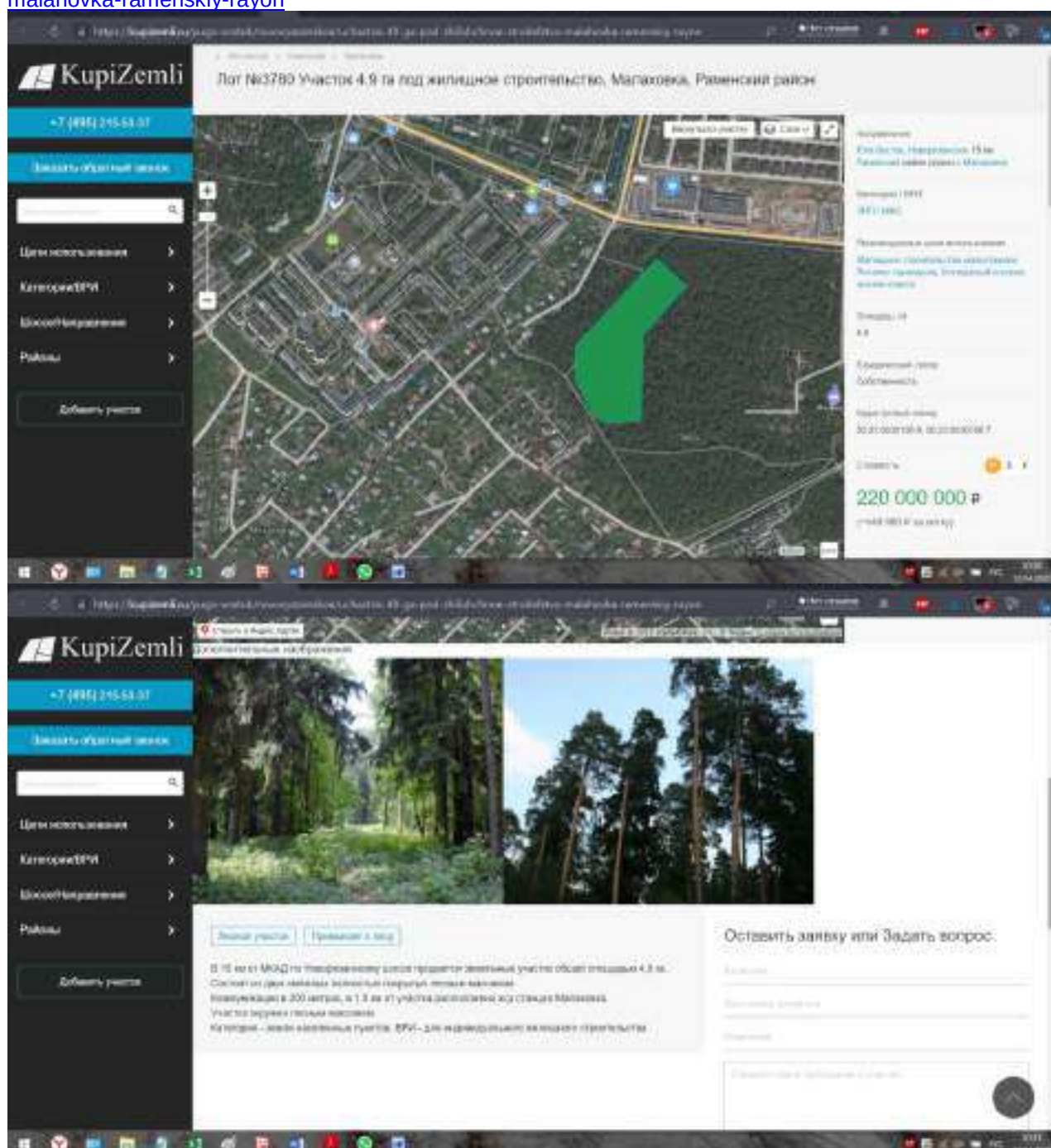
9. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-150-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yakshino-pushkinskiy-rayon>

The image displays two screenshots of the KupiZemli website. The top screenshot shows a detailed view of a land plot (Lot №4421) located in the Yakshino settlement, Pushkinskiy district, Yaroslavl region. The plot is 15.0 hectares and is intended for a residential development. The price is listed as 150,000,000 RUB. The bottom screenshot shows the same plot with additional details and a form to submit an application or ask a question. The form includes fields for name, phone number, email, and a message. There is also a checkbox for 'Interested in this plot' and a 'Submit' button. Below the form, there are four small thumbnail images of the plot from different angles.

10. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-1019-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-smena-sergievo-posadskiy>

The image displays two screenshots of the KupiZemli website. The top screenshot shows a detailed view of a land plot (Lot №4145, 10.19 ha) under a residential settlement in Smena, Sergievo-Posadskiy district. The plot is highlighted in green on a satellite map. The right sidebar lists key details: location (Smena, Sergievo-Posadskiy district), area (10.19 ha), and a price of 40,000,000 rubles. The bottom screenshot shows the same plot with a detailed description: 'Предлагается к продаже земельный участок площадью 10,19 га, расположенный в деревне Смоленский район в поселке Смена. Расстояние до МКАД составляет 80 км по Ярославскому шоссе. На участке планируется к расчистке лесозащитный лес с подлеском (березняк, осина, ель, липа). Рельеф ровный, застроенный участок по границе, оборудованный подъездом с Ярославского шоссе. Категория – земли населенных пунктов, БТИ – проектная схема участка.' Below the description is a form to 'Оставить заявку или Задать вопрос' (Leave a request or Ask a question) and a section for 'Похожие участки в пределах 10 км.' (Similar plots within 10 km).

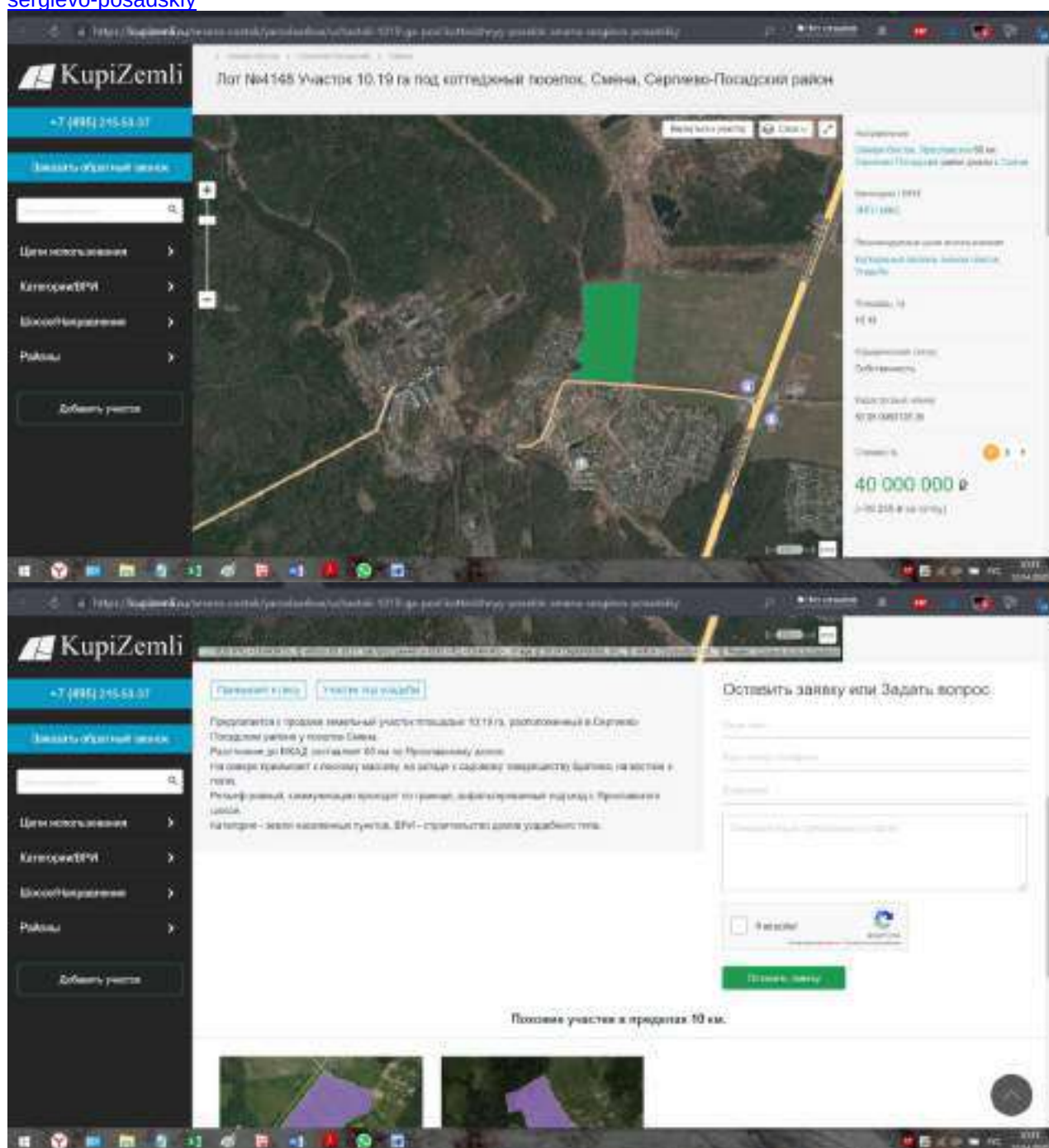
11. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-49-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-malahovka-ramenskiy-rayon>

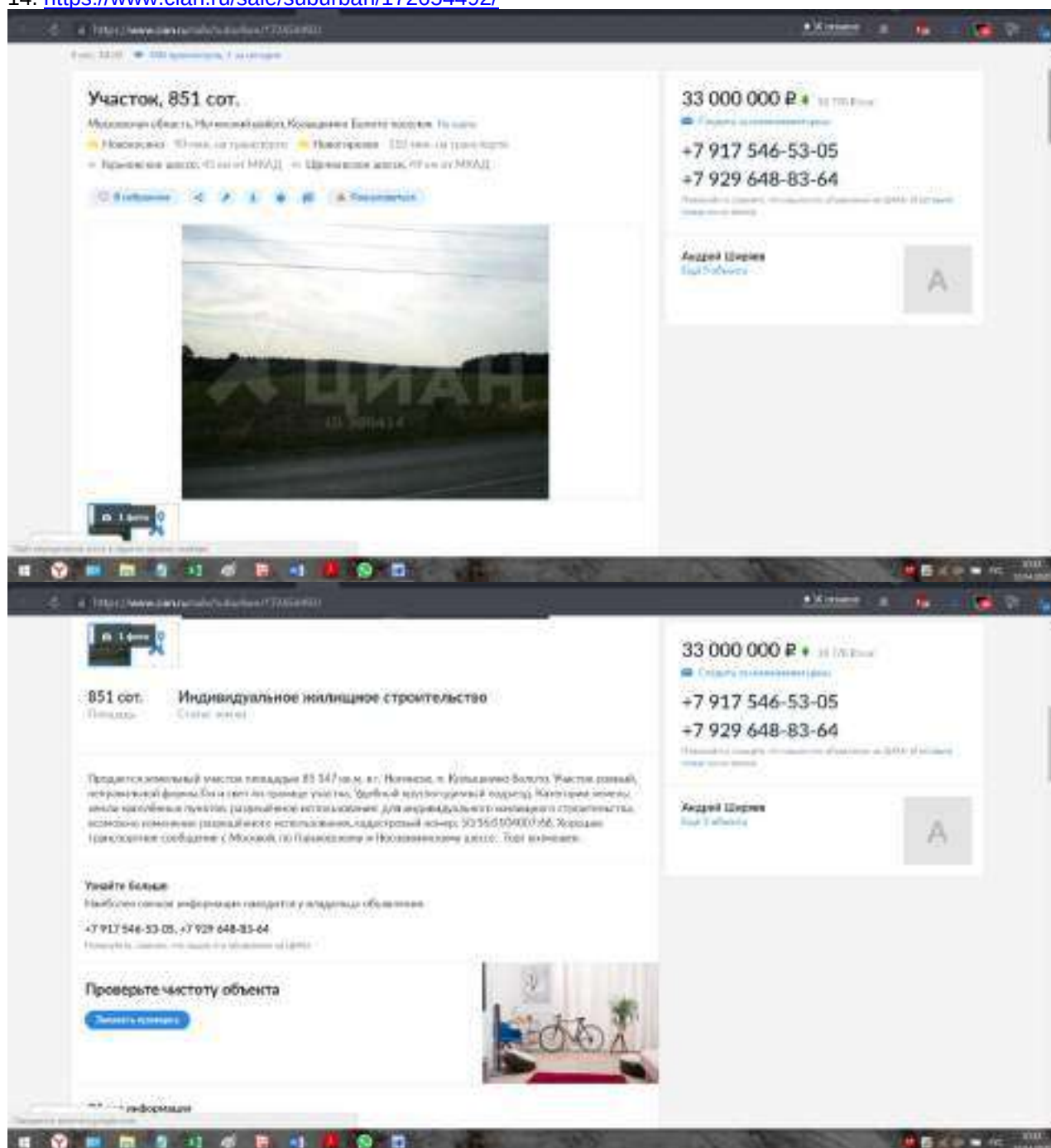


12. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-430-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-peshkovo-noginskiy-rayon>

The image displays two screenshots of the KupiZemli website. The top screenshot shows a detailed view of a land plot (Lot №4686, 43.0 ha) under residential construction in the Peshkovo area of the Noginskiy district. The plot is highlighted in green on a satellite map. The right sidebar contains technical details: Plot area: 43.0 ha, Plot number: 4686, Plot type: Residential construction, Plot status: For sale, Plot price: 862,000,000 rubles, Plot area per hectare: 20,000,000 rubles/hectare. The bottom screenshot shows the same plot with a description: Plot area: 43.0 ha, Plot number: 4686, Plot type: Residential construction, Plot status: For sale, Plot price: 862,000,000 rubles, Plot area per hectare: 20,000,000 rubles/hectare. Below the description is a form to submit a request or ask a question, and a section titled 'View other plots in the area' with a grid of smaller plot images.

13. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-1019-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-smena-sergievo-posadskiy>



14. <https://www.cian.ru/sale/suburban/172654492/>


Участок, 851 сот.
 Московская область, Истринский район, Колосовское. По карте
 Носовское 10 км. от трассы М-10 Новотроицкое 10 км. от трассы М-10
 → Прямое расстояние: 40 км от МКАД → Среднее расстояние: 40 км от МКАД

33 000 000 Р 33 000 000 Р
 +7 917 546-53-05
 +7 929 648-83-64

Андрей Шчепин
 Близко к природе

851 сот. Индивидуальное жилищное строительство
 Участок

Продается земельный участок площадью 85 347 кв. м. в/п. Носовское, п. Колосовское. Участок ровный, правильной формы. На участке имеется уже имеющийся индивидуальный подселок. Участок имеет все необходимые коммуникации, газификация, электричество, для индивидуального жилищного строительства. Возможно размещение развлекательного заведения, подворный номер: 50/56/010000/008. Хорошая транспортная доступность с Москвой, по Пятницкому и Носовскому шоссе. Подойдет для:

Узнайте больше
 Наиболее полную информацию получите у продавца объявления:
 +7 917 546-53-05, +7 929 648-83-64
 Проверьте чистоту объекта

[Заказать планшета](#)

15. <https://www.greenga.ru/zemelnye-uchastki/nocovixinckoe-shosse/zemel-nii-uchastok-83-9-ga-d-nazar-evo-pavlovo-pocadckii-raion-nocovixinckoe-sh-65-km-ot-mkad/>

Земельный участок 83,9 га, д. Назарьево, Павлово-Посадский район, Носовихинское ш., 65 км от МКАД

65 км расстояние от МКАД, д. Назарьево Носовихинское шоссе

83,9 га сособственность ИЖС

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР 30000 руб/сотка

Земельный участок площадью 83,9 га расположен в Павлово-Посадском районе МО, д. Назарьево в 65 км от МКАД по Носовихинскому шоссе. Расстояние до центра города Павловский Посад - 10 км. Деревня Назарьево входит в состав Улитинского сельского поселения Павлово-Посадского района Московской области. Через деревню протекает река, есть маленький пруд. Имеется автобусное сообщение с городом Павловский Посад и деревней Козлово. Деревня Назарьево расположена в 1 км от Носовихинского шоссе, и 65 км от МКАД. Отличный удобный подъезд по хорошему высокоскоростному шоссе. Всего в 15 минутах ходьбы от участка расположена ЖД станция «Назарьево» Горьковского направления. До г. Павловский Посад 1 остановка, около 5 минут.

Коммуникации: Электричество, газ по границе.

Возможное использование: Расположение и транспортная доступность позволяет ориентироваться на широкий круг потенциальных покупателей земельных участков под строительство дачных домов, также возможен полный цикл возведения коттеджного или дачного поселка.

16. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-567-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-noginsk-noginskiy-rayon>

The image displays two screenshots of the KupiZemli website. The top screenshot shows a detailed view of a land plot (Lot №4571) with an area of 5.67 hectares, intended for residential construction in Noginsk, Noginskiy district. The plot is highlighted in green on an aerial map. The right sidebar provides key details: the plot is 30 meters wide, located 300 meters from the road, and has a cadastral value of 140,000,000 rubles. The bottom screenshot shows the same plot with a form to submit a request or ask a question, including fields for name, phone number, email, and a message. Below the form, there are thumbnails of similar plots within a 10 km radius.

17. <https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/222587797/>

Участок, 22 сот.
Московская область, Мытишки, ул. Советская, 10-10/15
Мытишки, 30 мин. на транспорте
Проектируемая линия, 3 км от МКАД

8 900 000 Р + 400 000 Р/год
Средняя рыночная стоимость

+7 906 721-76-98
+7 495 925-66-01

Населенный пункт, расположенный в границах Московской области, но не являющийся ее частью

БЕСТ Недвижимость
47
Входит в группу компаний БЕСТ
+7 906 721-76-98
Сайт БЕСТ.ру

Константин Останин
4.9 (10 отзывов)

22 сот.
Индивидуальное жилищное строительство
С/узел, АСН

Участок 22 сотки в городе Мытишки по улице Советская, 10-10/15.
Временная ограда 3 км от МКАД.

Участок 22 сотки под строительство дома, дачной, гаража, хозяйственной постройки.
100 метров до реки Яуза. На участке имеется искусственный водоем.
Участок расположен на обочинной территории, окруженной лесом. Лесовод в частной собственности.
В 500 метрах автомобильная дорога, ведущая до ВДРХ и километра Мытишки.
План собственности. Номер докум. 22/77/08/8

Узнайте больше
Наиболее полную информацию найдется у продавца объявления

+7 906 721-76-98, +7 495 925-66-01
Позвоните, чтобы узнать подробности объявления от БЕСТ

Проверьте жилье на скрытых собственников
Заказать проверку

18. <https://www.cian.ru/sale/suburban/176836762/>

Участок, 1 020 сот.
Московская область Павловский Посад городская округ Павловский Посад
Павловский Посад, 47 микрорайон Павловское шоссе, 11 микрорайон Павловское шоссе

25 000 000 Р 24 500 000 Р
Средняя рыночная цена
+7 925 504-94-13
Павловский Посад - это один из самых красивых и зеленых районов Московской области.

Собственник
ID 15476113

1020 сот. Дачное некоммерческое партнерство
Павловский Посад

Земельный участок дачного участка «Сельскохозяйственного назначения дачного назначения для дачного строительства» 102000 кв.м. Участок находится в Павловском Посаде, в 3 километрах от ул. Павловский Посад, в котором ведется вся социальная инфраструктура.

В 3 км от участка находится Павловский Посад, удобный подъезд на даче и общественном транспорте, рядом с д. Павловский Посад находится 2,5 км от центра.

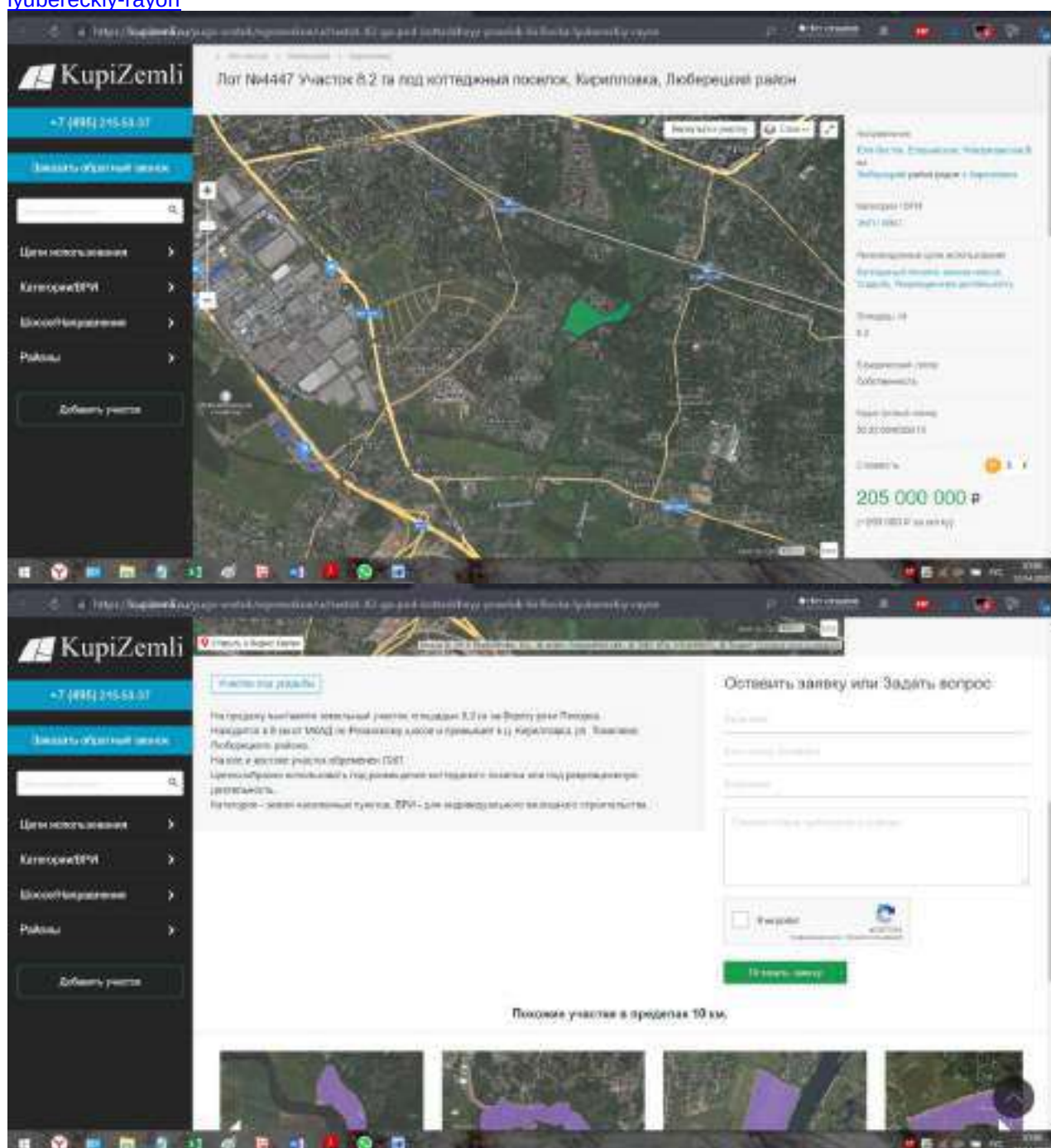
Узнайте больше
Наиболее полную информацию смотрите у продавца объявления
+7 925 504-94-13
Павловский Посад - это один из самых красивых и зеленых районов Московской области.

Проверьте объект и собственника
[Заказать проверку](#)

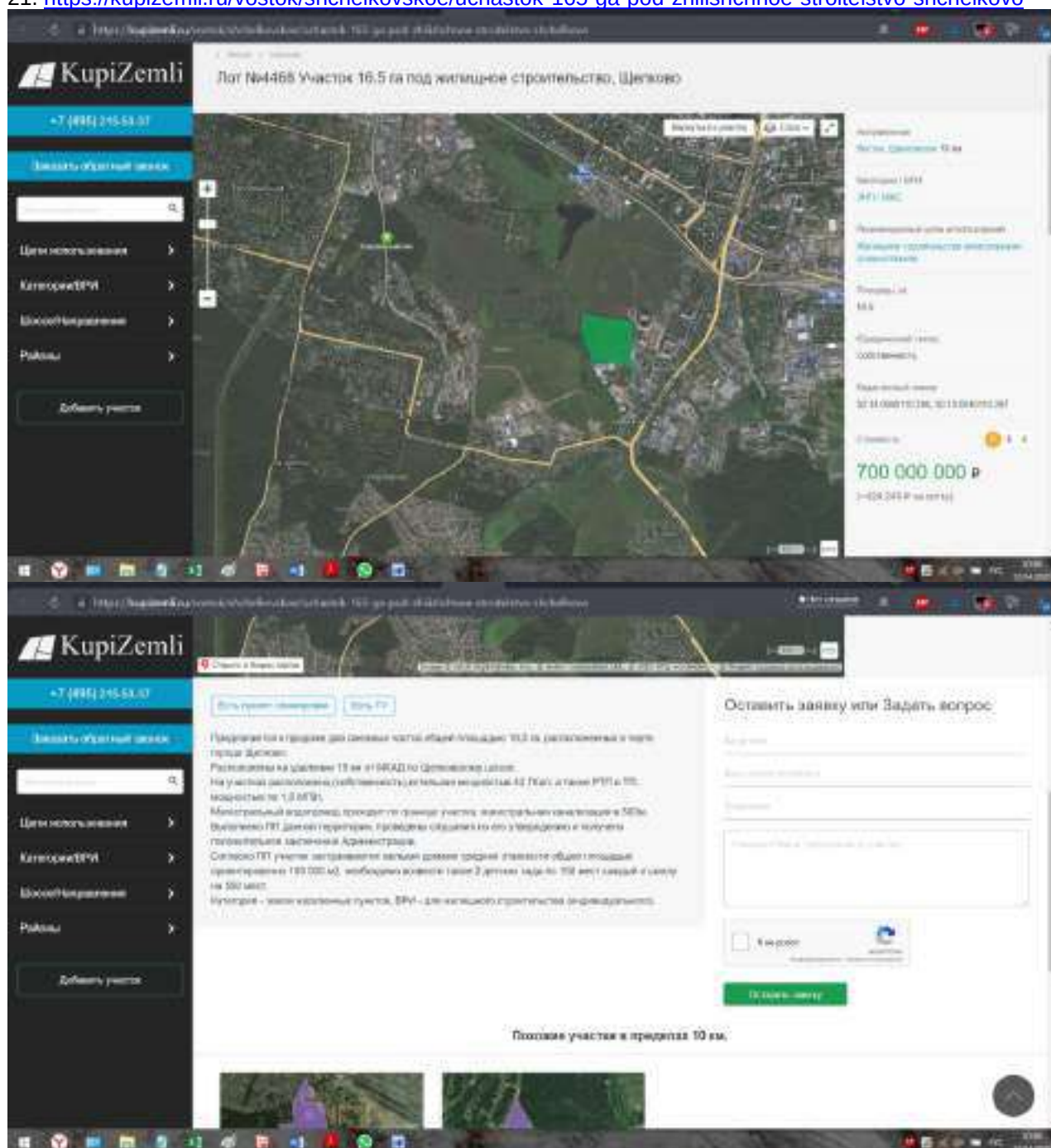
25 000 000 Р 24 500 000 Р
Средняя рыночная цена
+7 925 504-94-13
Павловский Посад - это один из самых красивых и зеленых районов Московской области.

Собственник
ID 15476113

19. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/egorevskoe/uchastok-82-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kirillovka-lyubereckiy-rayon>



21. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-165-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-shchelkovo>



22. https://move.ru/objects/elektrostal_avangardnyy_pr_d_3_2269950652/

[illegible]

23. <https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/162133213/>

Участок, 564 сот.

Московская область, Богородский городской округ, Тимонинское деревня [На карте](#)

Новогуреево - 80 км. на трассе М-10 Новокосино - 80 км. на трассе М-10

Торжковское шоссе, 63 км от МКАД Щелковское шоссе, 74 км от МКАД

В избранное [←](#) [→](#) [↑](#) [↓](#) [Пожаловаться](#)

11 000 000 Р 19 504 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 503-31-21

Позвоните, чтобы узнать подробности об объявлении (300) и получить ответы на вопросы

[Написать сообщение](#)

Собственник
ID 10038428

564 сот. **Дачное некоммерческое партнерство**
Площадь Статус земли

Участок находится на востоке МО, в Ногинском районе, недалеко от д. Тимонинское. Вокруг участка лес, в 500 метрах находится асфальтовая дорога, непосредственно к самому участку подходит бетонная дорога. Около участка имеются два озера. Назначение участка: сельхоз назначения с разрешением под дачное строительство.

Участок состоит из 3 лпв (1 лпв - 188 соток)

По границе проходит электричество

ЗВОНИТЕ!

Узнайте больше
Информация находится у владельца объявления

24. <https://www.cian.ru/sale/suburban/152883477/>

Участок, 5 832,9 сот.
Московская область, Щелковский район, Старики Слободки деревня, 19 сот
+ Физический адрес: 29 км от МКАД, + Щелковский шоссе, 29 км от МКАД

490 000 000 Р + 10 000 Р/мес.
+7 963 637-89-22
ID 12884276

5832,9 сот. Садоводство
Площадь: 5832,9 сот. Категория: Садоводство

ЗАО «Б-Ай Банк» ООО реализует 365 земельных участков, общей площадью 50,3 га, сельскохозяйственного назначения, расположенных в Щелковском районе Московской области, вблизи деревни Старики Слободки, недалеко от города Фрязино Московской области. С южной стороны участка находится пруд, береговой пологий берег. С юга и запада с. Фрязино. Существующий рельеф участка - ровный. Участок свободен от застройки. Вся коммуникация расположена по границе данных земельных участков, что делает их весьма привлекательными с точки зрения потенциальных инвесторов. Участки готовы для продажи и жилой застройки, а также для размещения дачного инвентаря. Хороший вариант для размещения объектов. Удобная подъездная дорога к участку. Также ЗАО «Б-Ай Банк» ООО предлагает до-4 % от стоимости реализации данных земельных участков и любых заинтересованных инвесторов.

Узнайте больше
Наиболее полную информацию смотрите в описании объявления.
+7 963 637-89-22
Получить консультацию по телефону: +7 (495) 229-49-71

Проверьте жилье на скрытых собственников
Получить консультацию

25. <https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/2288533/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main heading is "Участок, 400 сот." (Plot, 400 sotka). The location is "Московская область, Богородский городской округ, Ивацино деревня" (Moscow region, Bogorodsky municipal district, Ivacino village). The plot is described as "Торковское шоссе, 30 км от МКАД" (Torokovskoye highway, 30 km from the MCA) and "Кудиновское шоссе, 34 км от МКАД" (Kudinovskoye highway, 34 km from the MCA). The price is listed as 35 000 000 Р (37 900 в сотку). Contact numbers are +7 903 789-80-44 and +7 985 415-64-87. The agent is Елена Иванова. The listing includes a large photo of the plot and a smaller photo of a house. The text describes the plot as "Участок 4 га ИЖС (можно пром. назначения), на краю деревни, примыкает к лесу. Вручен подыезд по дороге. Сигнальное обжитое место. Газ и электричество по границе. Возможна продажа по участкам по 2 или 1 га. Показ в любое время." (Plot 4 ha IZhS (can be for industrial purposes), on the edge of the village, adjacent to the forest. A driveway is granted along the road. A signalized inhabited place. Gas and electricity to the boundary. Possible sale of plots of 2 or 1 ha. Show at any time). It also mentions "Укажите больше" (Specify more) and "Наиболее свежая информация находится у владельца объявления" (The most up-to-date information is with the advertiser). The phone numbers are repeated: +7 903 789-80-44, +7 985 415-64-87. At the bottom, there is a section "Проверьте объект и собственника" (Check the object and the owner) with a button "Заказать проверку" (Order check).

26. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/229007176/>

Участок, 2,7 га
 Московская область, Раменский городской округ, Власово деревня, Новое
 Котельники - 20 мин. на транспорте
 - Ближайшая дорога, 7 км от МКАД

60 000 000 Р (20 000 000 руб.)
 +7 901 129-52-34

2,7 га
 Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
 Статус земли

Продается участок 2,7 га, целевое назначение: земли населенных пунктов, все подделано по правилам электричества, газ, вода, есть скважина 45 м2, Власово д. д. Котельники, продается участок 270 соток.

Узнайте больше
 Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
 +7 901 129-52-34

Проверьте объект и собственника
 Заказать проверку

Общая информация

Галерея фотографий:

- 2,7 га
- Индивидуальное жилищное строительство
- Статус земли
- Продается участок 2,7 га, целевое назначение: земли населенных пунктов, все подделано по правилам электричества, газ, вода, есть скважина 45 м2, Власово д. д. Котельники, продается участок 270 соток.
- Узнайте больше
- Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
- +7 901 129-52-34
- Проверьте объект и собственника
- Заказать проверку
- Общая информация

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "20" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 17.04.2013

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 186 689 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:88

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/047/2013-324

Регистратор

Селищева Е. Ф.
МП. 

50-АЛН 946632

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Селищева Е. Ф.



М.П. (подпись)

6235583

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" в Московской области

(государственный кадастровый учет)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.02.2013 № МО-15/В-104/95

В.У.

1	Кадастровый номер	50:15:0000000:88	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
Общие сведения							
4	Преждедущие номера	50:15:0000000:34	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 31.03.2013				
5							
6							
7	Местоположение: Московская область, Балашихинский район						
8	Кадастровая зона:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, торговли, транспорта, связи, размещения, размещения, информации, земель для обеспечения инженерной деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли запаса	
8.2	Категория земель						
9	Разрешенное использование. Для сельскохозяйственного назначения						
10	Фактическое использование/характеристика дачного участка: —						
11	Площадь: 186689 ± 151 кв. м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 401383.35	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.15	14	Система координат: МСК-90, зона 2
Сведения о правах:							
15	Приватизация	Вид права	Документ				
	Земельное право собственности	Собственность	—				
16	Сведения о правах:						
17	Сведения о правах:						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на обремененные земельные участки	18.1	Номер обремененных участков: 50:15:0000000:95, 50:15:0000000:96, 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:99, 50:15:0000000:92				
		18.2	Номер участка, обремененного в результате выкупа: —				
		18.3	Номер участка, подлежащего слиянию с кадастровым участком: —				

И.о. начальника Балашихинского отдела
(подпись, должность)А.Н. Бог
(подпись, должность)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
06.02.2013 № 50:01/13/301-104/203

1	Кадастровый номер: 50:01/13/301-104/203	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
4					
5	Масштаб: 1:5,000	Удостоверение: _____			

И.о. начальника Бюллетенского отдела
(подпись, должность)

А.Н. Бас
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.02.2013 № МО-13/Б-104395

В.3.

06.02.2013 № МО-1/3/Б-104395						
1	Кадастровый номер: 50:15:0060010:14		2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
4	№ п/п	Участковый номер части	Площадь (кв²)	Характеристики	Данные, в полях которых установлены обременения	
	1	—	земли	Аренда	Обременение с ограниченной ответственностью "Питэйл-Капитал"	

Н.О. Игнатьева, Балтийского отдела
(подпись и печать должностного лица)

М.П. (подпись)

А.Н. Саф
(подпись, фамилия)



ДОГОВОР № 6
аренды земельного участка

ПОЛУЧЕНО
29.09.2013

Московская область, Балашиха

«01» марта 2012 года

Закрытое акционерное общество «Агрофирма «Первое Мая» (зарегистрировано «22» мая 1999 года постановлением Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» октября 2002 года Инспекцией МИР России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном от 1 июля 2002 года на основании государственной регистрационной палаты № 1025000514967, чье полномочием свидетельствуют о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682900, выданным «20» октября 2002 года Инспекцией МИР России по г. Балашихе Московской области, лично подписанным Рязань Александром Александровичем, г. Балашиха, идентификация / МП ООО 500101001, р.с. 40702810538340100693 в СБЕРБАНК России О.А.О., Москва, к/с 3010181000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дворухина Бориса Александровича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Московской областной Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москве «26» января 2005 года на основании государственной регистрационной палаты № 105***46043943, чье полномочием свидетельствуют о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 00654617, выданным Московской областной Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородские шоссе, д. 28, стр. 9, МП № 03540034, КПП № 5010001, р.с. 40702810538050100690 в СБЕРБАНК России МП, г. Москва, Мироворужийское (О.Б. № 98) г. Москва, к/с 3010181000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Горбанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50/15/0000000/88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/012/2011-431, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134947, далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 30 (Тридцать) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не подарен, не заложен, не является предметом залога, зарегистрированного в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутах или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехкратный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для сельскохозяйственного производства.

КОПИЯ
подпись _____
Д.В. Горин
полномочия по доверенности

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 11420 (Одиннадцать тысяч четыреста двадцать) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранить межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**Арендодатель:**

ЗАО Агрофирма «Первое Мая»
Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;
ИНН 5001000588, КПП 500101001,
ОГРН 1025000514967
Банковские реквизиты:
СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва,
р/с: 40702810838340100693,
к/с: 30101810400000000225,
БИК: 044525225



/Б.А. Дидорук/

Арендатор:

ООО «Пятый Квартал»
Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;
ИНН 7703540034, КПП 770301001,
ОГРН 1057746093943
Банковские реквизиты:
СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;
Марьино-родинское ОСБ №7981 г. Москва,
р/с: 40702810538050108696
к/с: 30101810400000000225
БИК: 044525225

Генеральный директор
/А.Г. Горюнов/



Федеральная служба
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Московской области

Копия документа о государственной регистрации права

50

20 ЯНВ 2013

Арендатор

50-50-1518104-20-15

Согласно М. И.

**Акт приема-передачи
по договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г.**

Московская область, г. Балашиха

«01» марта 2012 года

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая» (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дилоруха Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Росинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о договоре аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма «Первое Мая» от 22.06.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-98/012/2011-431, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» июля 2011 года серия 50-АВ № 134947, далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не обремененным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
<u>ЗАО Агрофирма «Первое Мая»</u> Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225	<u>ООО «Пятый Квартал»</u> Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва: Марьиновское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Директор  /Б.А. Дидорук/	Генеральный директор  /И.Г. Горбанов/



«razomnarp/counterpart»
 ООО «УК «Everest Asset Management»
 Everest Asset Management LLC

**Соглашение о замене стороны
 к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г.**

г. Москва

«29» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00578, предоставляемая Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Принимая доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Ефимовской М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПитыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 6 от 01.03.2012г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 186689 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:88, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, далее – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «20» мая 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

Закрытое акционерное общество «Агрофирма «Первое Мая», зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашиха Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон I Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Директор Дидорук Борис Александрович



Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Елдожиновой М.И., зарегистрированной в Едином реестре № 1Д-5)

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 5, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Борокское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "11" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 15.05.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 162 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с.Пехра-Покровское

Кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040406:3

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:15/059/2013-109

Регистратор _____ Сокур М. Н. _____



50-АДН 943075



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палат Регистр" по Московской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

01.04.2013 № МК-13/ЗВ-337141

В.1

1	Кадастровый номер	50:15:0040406:3	2	Лист №3	3	Всего листов: 3
Общие сведения						
4	Пределуние номера	50:15:0040406:1	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 20.07.2004		
5	—					
7	Местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, Севернее с.п.Покровское					
8	Категория земель:					
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, 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 жилищного фонда
8.2	—					
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства					
10	Фактическое использование/назначение деятельности: —					
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Условный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	14
162400 кв. м	350020	2.15	Система координат: МСК-50, зона 2			
Сведения о правах:						
15	Правообладатель	Вид права	Особые отметки			
Общество с ограниченной ответственностью "Пехры-Покровское"	Собственность	Документ				
16	Особые отметки: —					
17	—					
Дополнительные сведения для регистрации прав на обременение земельных участков						
18.1	Номера образованных участков: 50:15:0040406:3, 50:15:0040406:4					
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выкупа: —					
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:15:0040406:1					

И.О. ЛЕВАНОВА БАШКИНОВА И.О. (подпись)

А.Н. БОР (подпись)



И.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

03.04.2013 № МО-13/ЗВ-537141

1	Кадастровый номер 50:15:0040406:3					
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристики	Длина, в пользу которых установлены обременения	
	1	—	весь	Аренда	Обременено и ограниченой ответственностью "Пятый квартал"	



М.П.

И.о. начальника территориального отдела
(подпись и должность)А. Н. Бас
(подпись, фамилия)

ПОЛУЧЕНО

4.07.13

ДОГОВОР № 3

аренды земельного участка

КОПИЯ

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969; КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ПАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 04452516), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПитыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Заставгородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Росинское ОСБ № 981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Горганова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату по временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 162800 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50-15-04 04 06-0001, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания участников ООО «Пехра-Покровское» № 1 от 30.10.2007г., Акта приема-передачи земельного участка от 27.11.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-15/069/2007-002, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «07» марта 2008 года серия 50-НВ № 387006, далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 10 (Десять) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитута или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для сельскохозяйственного производства.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

КОПИЯ ВЕРНА

Представитель по доверенности
Д.В. Горин

1

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 10000 (Десять тысяч) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической рекультивации;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
<u>ООО «Пехра-Покровское»</u> Место нахождения: Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. I Мая, д. 21 ИНН 5001064969, КПП 500101001 ОГРН 1075001005177 Банковские реквизиты: р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, и/с 30101810100000000716, БИК 044525716	<u>ООО «Пятый Квартал»</u> Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьинорошинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 и/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Генеральный директор  _____ С.И. Подшивалов	Генеральный директор  _____ /А.Г. Горганов/



Акт приема-передачи
по договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011г.

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143906, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-родинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гортанова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт к договору аренды земельных участков № 3 от 01.08.2011, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 162800 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:04 04 06:0003, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания участников ООО «Пехра-Покровское» № 1 от 30.10.2007г., Акта приема-передачи земельного участка от 27.11.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50:50:15/069/2007-002, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «07» марта 2008 года серия 50-НВ № 387006, далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющемся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «Пехра-Покровское» Место нахождения: Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 ИНН 5001064969, КПП 500101001 ОГРН 1075001005177 Банковские реквизиты: р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716	ООО «ПятыйКвартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьино-рошинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Генеральный директор  /С.И. Подшивалов/	Генеральный директор  /А.Г. Горюнов/

Согласно договору № 10/2017 от 10.01.2017 г. на оказание услуг по оценке инвестиций, заключенному между ООО "Центр оценки инвестиций" и ООО "Специализированная инвестиционная компания", в соответствии с условиями договора, настоящим документом подтверждаются следующие данные:

1. Наименование объекта оценки: [нечитаемо]

2. Адрес объекта оценки: [нечитаемо]

3. Дата проведения оценки: [нечитаемо]

4. Место проведения оценки: [нечитаемо]

5. Исполнитель: [нечитаемо]

6. Подпись: [нечитаемо]

7. Печать: [нечитаемо]

8. Подпись: [нечитаемо]

9. Печать: [нечитаемо]

10. Подпись: [нечитаемо]

11. Печать: [нечитаемо]

12. Подпись: [нечитаемо]

13. Печать: [нечитаемо]

14. Подпись: [нечитаемо]

15. Печать: [нечитаемо]

16. Подпись: [нечитаемо]

17. Печать: [нечитаемо]

18. Подпись: [нечитаемо]

19. Печать: [нечитаемо]

20. Подпись: [нечитаемо]

21. Печать: [нечитаемо]

22. Подпись: [нечитаемо]

23. Печать: [нечитаемо]

24. Подпись: [нечитаемо]

25. Печать: [нечитаемо]



э/з/е/м/п/п/с/о/у/н/т/р/п/о/т
 ООО «УК «Everest Asset Management»
 Everest Asset Management LLC

**Соглашение о замене стороны
 к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011г.**

г. Москва

«30» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Провиза доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Елдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитonenko Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 3 от 01.08.2011г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 162800 кв.м., категория земель – земля населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0040406-3, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, севернее с. Пехра-Покровское, далее – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «11» июня 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.
2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.
3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.
4. Стороны подтверждают, что несвоевременно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.
5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.
6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»

Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ЗАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716

Генеральный директор Подшивалов Сергей Иванович



Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивневский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Ефодкимовой М.И., зарегистрированной в Едином государственном реестре № 121-5)



Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПитыйКвартал»

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Троицкое ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоновко Сергей Александрович



Handwritten signature and initials.


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "11" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 15.05.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о
которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных
паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных
паев

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Земельный участок для дачного строительства, категория земель: земли
населенных пунктов, общая площадь 44 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта:
Московская область, Балашихинский район, Восточное деревни Абрамцево

Кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040103:34

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11"
июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/059/2013-110

Регистратор

Сокур М. Н.

50-АДН 945418





Фонд «Федеральный центр культуры и искусства»

[illegible]

(60) *Содержание ила в воде после очистки* (mg/l): $Y_{\text{M}} = 0.00015X + 0.000001$

[illegible]

Mat. magistralen. Fakultätswissenschaften in Köln

[illegible]

M.J.T. (0000000180840000)

A. H. 508

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается в 1-м издании) (архивный экземпляр не возвращается)

1	2	3	4	5
Кадастровый номер: 50:15:01401015.14	Лист № 1	Лист № 2	Лист № 3	Лист № 4

М.П. (подпись)

И.О. (подпись)

15.08.2015

ПОЛУЧЕНО
12.02.13ДОГОВОР
аренды земельного участка

КОПИЯ

Московская область, г. Балашиха

«01» апреля 2013 года

Некоммерческое партнерство «Содружество развития рынка доступного жилья Покровское» (инвестировано «14» октября 2004 года Нотариусом МПС России по г. Балашихе Московской области по основным документальным регистрационным номерам 0045000713543, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 007126313, выданного «14» октября 2004 года Нотариусом МПС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина д. 53, ИНН 5001049269, КПП 500101001, р/с 40703810200000024198 в ОАО АКБ "ПРИБЛИЗНЕБАНК", к/с 30101810600000000000, БИК 044525986), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Тюбиной Ольги Витальевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года по основным документальным регистрационным номерам 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006346478, выданном Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Восточное кольцо шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Мясницкая ул. (К/с № 7981) г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Серова Павла Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 44 000 кв.м; категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для дачного строительства, кадастровый номер: 50:153040103/34, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, восточное деревню Абрамцево, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания членов НПО «Покровское» №5 от 30.10.2007г. и Акта приема-передачи земельного участка от 30.10.2007г., в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50:50-15/009/2007-124, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «20» февраля 2013 года серия 50-А/Д № 789995 (свидетельство, выданное свидетельством серия 50/ДВ № 387007, дата выдачи 07.03.2008; серия 50-А/Д № 921621, дата выдачи 29.04.2010), далее именуемый «Объект»;

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 30 (Тридцать) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для дачного строительства.

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

Представитель по доверенности
Д.В. Горин

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 4000 (Четыре тысячи) рублей. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив,

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один — для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское»
Место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53;
ИНН 5001048269, КПП 500101001, ОГРН 1045000713845
Банковские реквизиты:
р/с 40703810200000024198
в ОАО АКБ "ПРОБизнесБАНК",
к/с 30101810600000000986,
БИК 044525986

Директор



/О.В. Злобина/

Арендатор:

ООО «ПятыйКвартал»
Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;
ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943
Банковские реквизиты:
СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва;
Марьино-рошинское ОСБ №7981 г. Москва,
р/с: 40702810538050108696
к/с: 30101810400000000225
БИК: 044525225

Генеральный директор



/Л.В. Серов/

**Акт приема-передачи
по договору аренды земельного участка от 01.04.2013г.**

Московская область, г. Балашиха

«01» апреля 2013 года

Некоммерческое партнерство «Сдействие развитию рынка доступного жилья Покровское» (зарегистрировано «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045000713845, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 007126313, выданным «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53, ИНН 5001048269, КПП 500101001, р/с 40703810200000024198 в ОАО АКБ "ПРОБизнесБАНК", к/с 30101810600000000986, БИК 044525986), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Злобиной Ольги Витальевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьинорощинское ОХБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Серова Павла Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий акт к договору аренды земельного участка от 01.04.2013, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

- земельный участок общей площадью 44 000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для личного строительства, кадастровый номер: 50:15:0040103:34, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания членов НП «Покровское» №5 от 30.10.2007г. и Акта приема-передачи земельного участка от 30.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50:50:15/069/2007-124, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «20» февраля 2013 года серия 50-АД № 789993 (нотариальное, взамен свидетельства: серия 50-НВ № 387007, дата выдачи 07.03.2008; серия 50-НД № 921621, дата выдачи 29.04.2010), далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц,

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское» Место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53; ИНН 5001048269, КПП 500101001, ОГРН 1045000713845 Банковские реквизиты: р/с 407038102000000024198 в ОАО АКБ "ПРОБИЗНЕСБАНК", к/с 30101810600000000986, БИК 044525986	ООО «ПятыйКвартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьино-рошинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Директор  /О.В. Злобина/	Генеральный директор  /П.В. Серов/

Удостоверение Федеральной службы
по интеллектуальной собственности, аккредитованной
в Министерстве
50
Срок действия: 1.1.2013
Документ: 50-50-13/2013-156
Подпись: [подпись]



экземпляр/counterpart
 ООО «УА «Эверест Эсст Менеджмент»
 Everest Asset Management LLC

Соглашение о замене стороны
 к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013г.

г. Москва

«30» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Елдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское», в лице Директора Злобиной Ольги Витальевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоновко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 44 000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для дачного строительства, кадастровый номер: 50:15:0040103:34, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, далее – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1 ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «11» июня 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское» зарегистрировано «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045000713845, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 0671263-13, выданным «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53, ИНН 5001048269, КПП 500101001, р/с 40703810200000024198 в ОАО АКБ "ПРОБизнесБАНК", к/с 30101810600000000986, БИК 044525986

Директор Злобина Ольга Витальевна

Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770761001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 507746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре по № 111-5)

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-родинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитonenko Сергей Александрович

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 30301810345250000266
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 третьи 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  Г.Р.Юрьса М.П. 	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций» Генеральный директор  Р.С.Луценко М.П. 
--	--

Полис оформлен в соответствии с
Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srososvet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

**Булавка
Валерий Михайлович**

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

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





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190E0B40R1498

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - БУЛАВКА ВАЛЕРИЙ МИХАЙЛОВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма	Страховая премия
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	2 000 руб. 00 коп. (Две тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,0666%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» мая 2019 г. по «23» мая 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П.  М.С. Екимов

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «14» мая 2019 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
221 (Двести двадцать одна) страница.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.