

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-98-2

от 15 июля 2020 года

**Оценка справедливой стоимости земельного участка,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: для сельскохозяйственного производства,
площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта:
Московская область, Балашихинский район, кадастровый
(или условный) номер: 50:15:0000000:98, входящего 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 "Булавка В.М.", written over a faint circular stamp.

Булавка В.М.

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	6
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	6
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	7
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	8
1.7. Основные факты и выводы.....	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	8
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	9
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	9
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	12
2.1. Общие положения	12
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки ..	12
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	13
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	17
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	17
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	18
3.1. Общие положения	18
3.2. Анализ рынка недвижимости	18
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок ..	18
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	28
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	32
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	41
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	56
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	56
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	58
5.1. Общие положения	58
5.2. Общие понятия оценки	58
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков.....	58
5.4. Выбор подходов и методов оценки	66
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	67
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	67
6.1.1 Общие положения	67
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования... 68	68
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	76
6.3. Согласование результатов оценки	76
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	77
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	78
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.**

«15» июля 2020 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 98 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 объекта недвижимости, входящего 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, площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98.

Оценка проведена по состоянию на 15 июля 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 земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98, входящего 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:

21 900 000

**(Двадцать один миллион девятьсот тысяч)
рублей**

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 №2 к Дополнительному соглашению № 98 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

1. Объект оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)).

Объект недвижимости, входящий 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, площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:000000:98.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

2. Характеристики объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики). Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Свидетельства о государственной регистрации права 50-БА № 641360 от 28.09.2015 г.;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка № МО-14/3В-74448 от 23 января 2014 года;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объект 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 объекта оценки. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект имеет ограничение в виде аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

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

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

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта 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 **15.07.2020 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **15.07.2020 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 оцениваемый объект. 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 объекта действительно только на дату определения стоимости объекта 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 объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, 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	РФ, 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	<p>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.</p> <p>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)».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №001444-1 от 20.12.2017 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2012 года.</p> <p>Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>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.</p>
Место нахождения Оценщика	
Почтовый адрес Оценщика	
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	<p>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.</p>
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13, стр. 1.
Саморегулируемая организация оценщиков	<p>Булавка Валерий Михайлович</p> <p>Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.</p>
Страхование гражданской ответственности	<p>Булавка Валерий Михайлович</p> <p>Полис страхования ответственности оценщика №2000SB40R1200, выдан 13.05.2020 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2020 г. по 23.05.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.</p>

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 № 98 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

Дата составления отчета

15 июля 2020 г.

Номер отчета

РЭМ/20-98-2

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объект недвижимости, входящий 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, площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0000000:98	10 403	не применяется	21 900 000	не использовался	21 900 000

* - 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)
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности	50-БА № 641360 от 28.09.2015 г. (копия)
2	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-14/ЗВ-74448 от 23 января 2014 года (копия)
3	Договор аренды недвижимого имущества	б/н от 23.04.2019 года (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:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива,

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

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 объектом оценки является объект недвижимости, входящий 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, площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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.
50:15:0000000:98	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, объект оценки имеет ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного долгосрочного Договора аренды оцениваемого земельного участка.

Основные положения Договора аренды представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Основные положения Договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:15:000000:98

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка б/н от 23.04.2019 г.
Арендодатель	Согласно условиям Договора – 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»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 23.04.2019 г. по 23.04.2026 г. (7 лет)
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства, в том числе для выращивания сельскохозяйственных культур, однолетних и многолетних трав, заготовка сена и/или сенажа
Ежемесячная арендная плата	Согласно договору рассчитывается по формуле: $(1,3*0,3*K/12)/100$, в том числе НДС 20%, где K – кадастровая стоимость Объекта

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки.

Учитывается существующее ограничение (обременение) права в виде долгосрочного договора аренды, а именно: договор аренды недвижимого имущества от 23.04.2019 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. 4.

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:15:0000000:98	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства

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. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0000000:98	Московская область, Балашихинский район

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

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

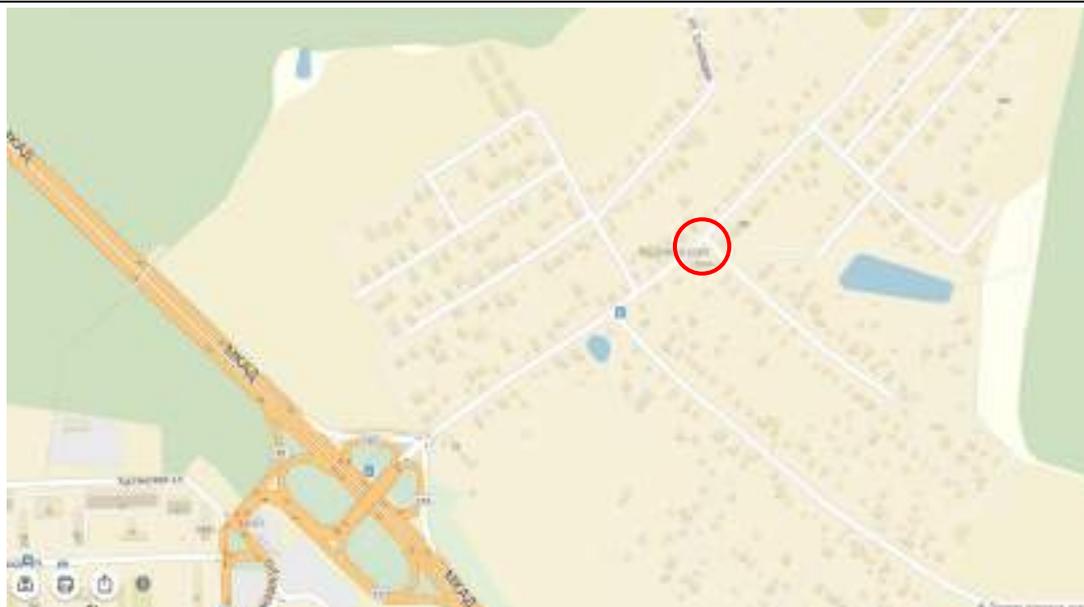


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0000000:98	в пределах 15 км от МКАД (по Щелковскому шоссе)	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	1,5 км по Щелковскому шоссе

Источник: 1. Анализ Оценка 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. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0000000:98	10 403,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	без сильных перепадов высот	

Источник: 1. Анализ Оценка 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. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0000000:98	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	1. Частично входит в Зону: «Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» №514 и переходным пунктом №208», 50.00.2.489. 2. Частично входит в Зону: «Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» №514 и переходным пунктом №208», 50.00.2.97. 3. Частично входит в Зону: «Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-Горенки», 50.00.2.388. 4. Полностью входит в Зону: «Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров»».

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. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:15:0000000:98	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. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:15:0000000:98	в наличии	нет	нет

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

Фотографии оцениваемого участка представлены на фото ниже:

**2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки**

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объекта 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.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к	
							декабрю 2017 г.	ноябрю 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
Производство 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 ⁸⁾
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 сезонными и административными факторами, в декабре 2019 г. составил 100,1%, с начала года -

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

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

	I квартал 2020 г.	В % к I кварталу 2019 г.	Справочно I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	25317,7 ¹⁾	101,6	100,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2889,3	101,2	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы		99,8 ²⁾	98,4 ³⁾

1) Первая оценка.

2) Оценка.

3) Предварительные данные.

	Май 2020 г.	В % к		Январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.	Справочно		январь- май 2019 г. в % к январю- маю 2018 г.
		маю 2019 г.	апрелю 2020 г.		май 2019 г. в % к апрелю 2019 г.	апрелю 2019 г.	
Индекс промышленного производства		90,4	94,5	97,6	99,9	97,5	102,2
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	358,4	103,2	111,6	103,0	100,9	111,6	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км в том числе	432,1	90,5	96,4	94,6	101,0	100,4	102,1
железнодорожного транспорта	209,9	93,4	100,7	94,5	102,4	100,1	102,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2257,3	80,8	106,7	93,9	101,9	101,5	102,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	518,1	60,5	99,1	83,4	99,0	98,1	99,4
Индекс потребительских цен		103,0	100,3	102,7	105,1	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		85,9	97,2	94,0	108,6	101,8	109,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,5 ¹⁾	132,7	105,3	107,8	94,3	95,7	94,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн чел.	2,1	в 2,8р.	163,5	142,3	106,3	95,0	102,4

1) Оценка с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы.

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

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

	Апрель 2020 г.	В % к		Январь- апрель 2020 г. в % к январю- апрелю 2019 г.	Справочно		
		апрелю 2019 г.	марту 2020 г.		апрель 2019 г. в % к		январь- апрель 2019 г. в % к январю- апрелю 2018 г.
					апрелю 2018 г.	марту 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов							
США	40,7	69,3	81,5	84,9	103,1	101,3	100,5
в том числе:							
экспорт товаров	23,5	64,0	79,3	79,9	101,9	99,0	101,3
импорт товаров	17,2	78,1	84,9	93,9	105,2	105,3	99,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49306	101,0	96,5	106,7	108,4	103,5	107,0
реальная		98,0	95,7	104,0	103,1	103,2	101,7

В мае 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в мае 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 101,6% (в мае 2019 г. - 100,3%, с начала года - 101,9%).

В мае 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,2% (в мае 2019 г. - на 0,4%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2020 г. выросли на 0,3% (в мае 2019 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2020 г. увеличились на 0,5% (в мае 2019 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 мая 2020 г. составила 16636,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 2,6%).

В мае 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 96,0% и 98,1% соответственно.



Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2020 г. составила 49306 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 1,0% (в январе-апреле 2020 г. - на 6,7%).

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 июня 2020 г. составила 2416 млн рублей.

В связи со сложившейся санитарно-эпидемиологической ситуацией отдельные организации полностью в апреле и мае 2020 г. прекратили деятельность и не имели возможности представить отчетность. Темпы роста по сравнению с предыдущим периодом не рассчитаны в связи с неполной сопоставимостью.

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

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 году, приходится 981 млн рублей (40,6%), в 2019 г. - 614 млн рублей (25,4%), в 2018 г. и ранее - 821 млн рублей (34,0%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2020 г. составила 7 млн рублей, или 0,3% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций на 1 июня 2020 г.

составила 2409 млн рублей, или 99,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. Численность рабочей силы, по оценке с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в мае 2020 г. составила 74,5 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В апреле 2020 г. в общей численности занятого населения 32,3 млн человек, или 46,0% 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 апреле 2020 г. составило 33,6 млн человек и было больше, чем в апреле 2019 г., на 197 тыс. человек, или на 0,6%.

Безработица. В мае 2020 г., по оценке с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы, 4,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,1% 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, 2,1 млн человек, в том числе 1,9 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе-мае 2020 г. была зафиксирована 1 забастовка с участием 79 человек. Потери рабочего времени составили 158 человеко-дней.

Социально-экономическое положение Московской области⁵.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь – апрель 2020 года
	в % к соответствующему периоду предыдущего года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	106,9
СТРОИТЕЛЬСТВО	102,0
ИНВЕСТИЦИИ	82,4 (январь-март)
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	99,5
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	89,5
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	106,4 (январь-март)
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	55 710,4
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО НАСЕЛЕНИЯ (в среднем за январь – апрель)	3,0

ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ в январе-марте 2020 года



*12 место занимает г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (Иркутская, Красноярская и районы Крайнего Севера), в которых работники получают повышенную надбавку к заработной плате. В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

Выводы и перспективы российской экономики

Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство,

⁵ Источник: <https://mef.mosreg.ru/>

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 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 товарообмен 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.

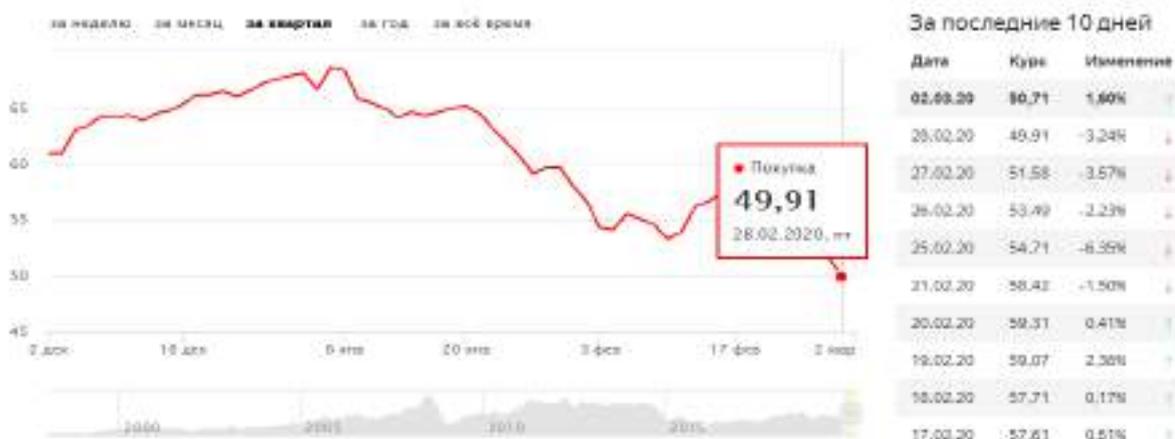
Рассматривая сложившееся экономическое и внешнеполитическое положение и перспективы, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с невыносимыми для остального 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 благоприятствуют этому.

Внешнеэкономическая 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 самоизолировать 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. «Вирус паники» толкает нефть вниз:

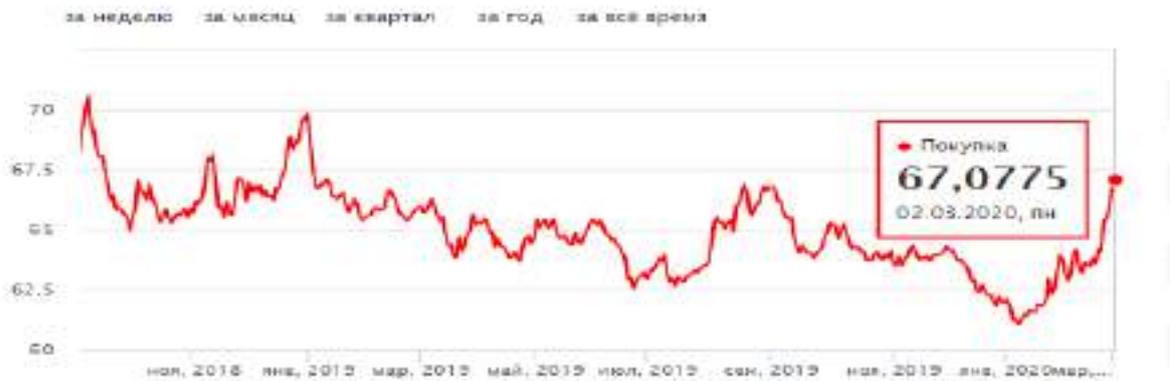
Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)



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.

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

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).

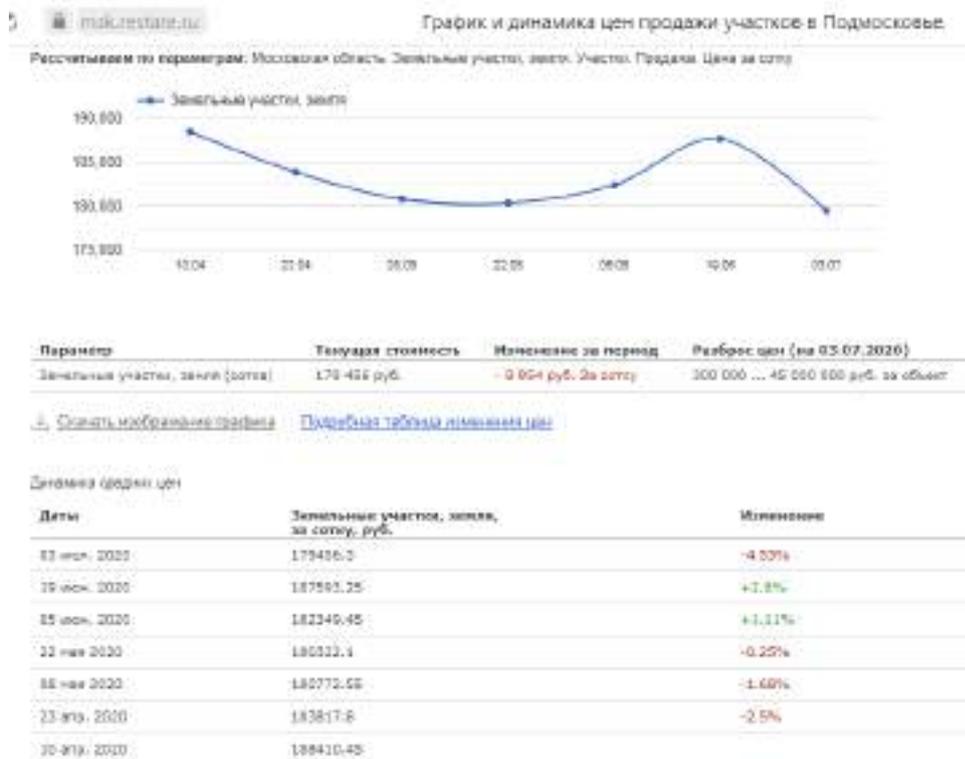
Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением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

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).

Согласно открытому источнику⁶ аналитики определили стоимость земельных участков в Подмоскowie. Цены актуальны на начало июля 2020 года. График изменения стоимости 1 сотки земли и динамика средних цен за период с 10 апреля 2020г по 03 июля 2020г представлены ниже:

⁶ <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>



Согласно графику на рынке земельных участков Московской области за период с 10 апреля 2020г по 03 июля 2020 г прослеживается тенденция как роста так и падения средней стоимости. Если судить об изменениях средней стоимости земельных участков в Московской области за данный период, предшествующий дате оценки, то она снизилась с 1 884 до 1 795 руб. за 1 кв.м.

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

В целом, тенденции на рынке недвижимости региона, в части рынка земли, заключаются небольшим колебанием цен на рынке во всех зонах.

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, оцениваемый объект непосредственно связаны с рынком недвижимости.

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

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, представлено в табл. 11.

Таблица 11.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемого объекта
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Незастроенный земельный участок

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемого объекта
2	В зависимости от состояния земельного участка	Незастроенный земельный участок, пригодный для последующей застройки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Редкие объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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. 12.

Таблица 12.

Исходные условия локализации объектов анализа

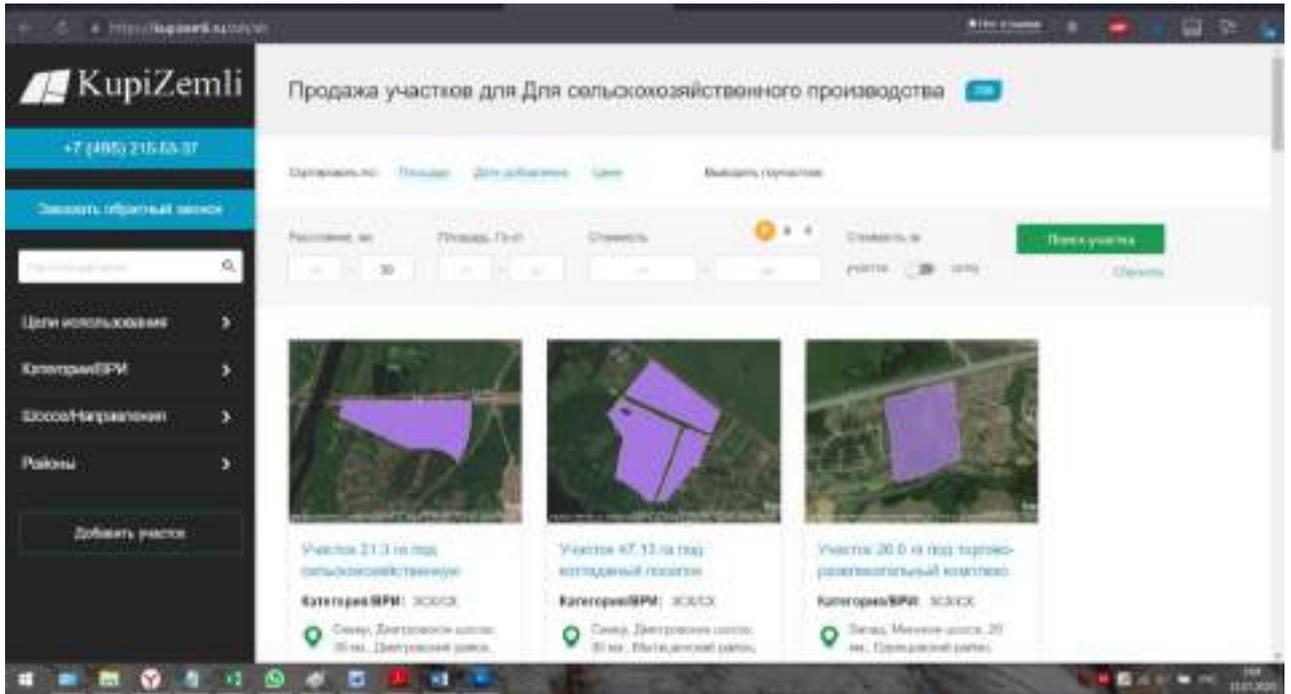
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	ввиду того, что оцениваемый объект имеет нетипичное сочетание категории и разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), рассматривались земельные участки с категорией «земли населенных пунктов» с применением корректировки на вид разрешенного использования в случае его отличия от «сельскохозяйственного производства»
разрешенное использование объекта	ввиду того, что оцениваемый объект имеет нетипичное сочетание категории и разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), Оценщик рассматривал участки-аналоги из категории «земли населенных пунктов», поскольку вид разрешенного использования может быть изменен при необходимости
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типичная территориальная в пределах региона	Рассматривались Щелковское, Горьковское и Носовихинское шоссе Московской области, территориальная зона не локализовалась
типичная территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 50 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	коммуникации на участок не заведены
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок

Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки на сайте <https://kupizemli.ru> имеются 338 предложения по продаже участков под сельскохозяйственное производство в Московской области на расстоянии до 50 км от МКАД. Среди данных предложений были отобраны участки, расположенные в направлении Щёлковского, Горьковского или Носовихинского ш., при этом были исключены предложения, в которых не опубликована информация о стоимости участка, а также предложения, в которых к продаже предлагается участок с постройками или с подключенными коммуникациями. Копия страницы интернет с доступным количеством предложений представлена в Отчёте ниже. Следует отметить, что по указанным параметрам на данном сайте не были найдены предложения на расстоянии менее 15 км от МКАД.

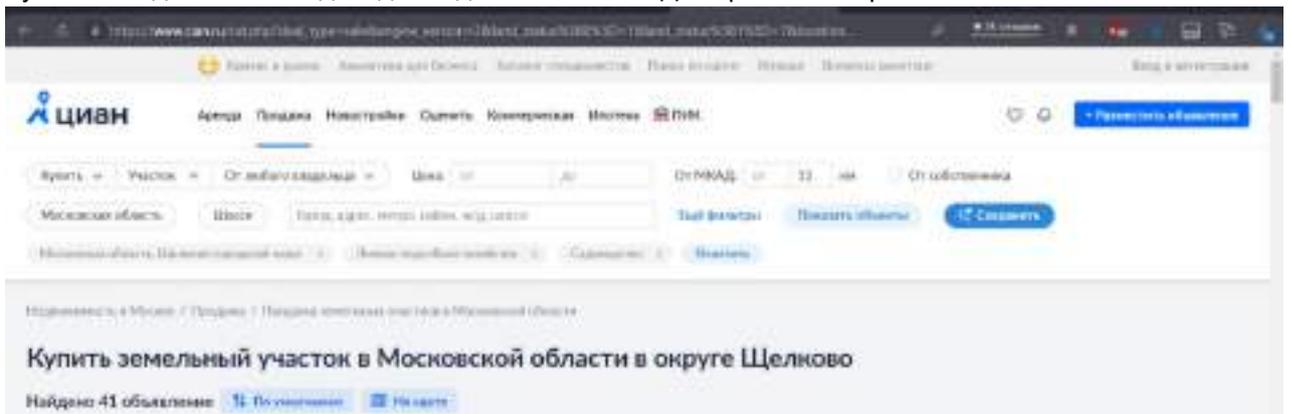
Для построения модели, отображающей степень влияния категории и вида разрешённого использования, а также учитывающей дальнейший рост цен при приближении к Москве ближе, чем 15 км от МКАД, Оценщик также проанализировал предложения по продаже участков на портале cian.ru, при этом рассматривались участки под личное подсобное производство и садоводство, а

также удалённость от МКАД до 15 км. Копия страницы Интернет приведена ниже:



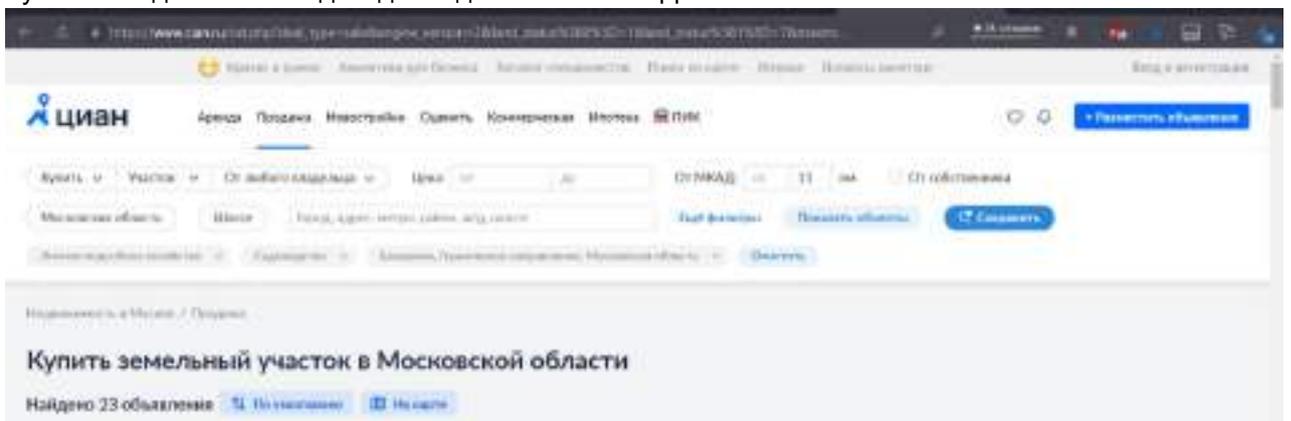
Источник: 1. <https://kupizemli.ru>.

- участки под ЛПХ или садоводство до 15 км от МКАД в Щёлковском районе:



Источник: 1. https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&land_status%5B0%5D=1&land_status%5B1%5D=7&location%5B0%5D=334585&maxxcad=15&object_type%5B0%5D=3&offer_type=suburban.

- участки под ЛПХ или садоводство до 15 км от МКАД в г.Балашиха:



Источник: 1. https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&land_status%5B0%5D=1&land_status%5B1%5D=7&maxxcad=15&object_type%5B0%5D=3&offer_type=suburban&railway%5B0%5D=805®ion=4593.

В качестве объектов анализа при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 12 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

На указанных в Приложении 2 настоящего Отчета ресурсах, актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 13 – табл. 20. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 13.

Данные о категории и разрешенном использовании 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	сельскохозяйственное производство
Объект 18	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 19	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 20	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 21	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 22	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 23	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 24	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 25	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 26	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 27	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 28	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 29	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 30	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 31	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 32	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 33	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 34	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 35	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 36	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 37	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество
Объект 38	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество
Объект 39	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Ногинский район, с. Боково
Объект 2	Московская область, Ногинский район, с. Дядькино
Объект 3	Московская область, Ногинский район, с. Пятково
Объект 4	Московская область, Ногинский район, с. Авдотьино
Объект 5	Московская область, Ногинский район, с. Авдотьино
Объект 6	Московская область, Ногинский район, с. Авдотьино
Объект 7	Московская область, Ногинский район, с. Боково
Объект 8	Московская область, Ногинский район, с. Воскресенское
Объект 9	Московская область, Ногинский район, с. Воскресенское
Объект 10	Московская область, Ногинский район, с. Воскресенское
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. Дядькино
Объект 15	Московская область, Ногинский район, с. Кабаново
Объект 16	Московская область, Ногинский район, с. Кабаново
Объект 17	Московская область, Ногинский район, с. Ямкино
Объект 18	Московская область, Ногинский район, с. Колонтаево
Объект 19	Московская область, Ногинский район, с. Тимохово
Объект 20	Московская область, Ногинский район, с. Есино
Объект 21	Московская область, Ногинский район, с. Фрязево
Объект 22	Московская область, Ногинский район, д. Мишуково
Объект 23	Московская область, Щелковский район рядом с Серково
Объект 24	Московская область, Щелковский район, д.Б.Жеребцы
Объект 25	Московская область, Щелковский район, д.Б.Жеребцы
Объект 26	Московская область, Щелковский район, д.Б.Жеребцы
Объект 27	Московская область, Щелковский район, д.Медвежьи Озёра
Объект 28	Московская область, Щелковский район, д.Б.Жеребцы
Объект 29	Московская область, Балашиха, ул.Курганная, 15
Объект 30	Московская область, Балашиха, ул.Курганная, 6
Объект 31	Московская область, Балашиха, ул.Курганная, 6
Объект 32	Московская область, Балашиха, ул.Пехра-Покровское
Объект 33	Московская область, Балашиха, Щёлковское ш., 233
Объект 34	Московская область, Балашиха, Щёлковское ш., 233
Объект 35	Московская область, Балашиха, ул.Пехра-Покровское
Объект 36	Московская область, Балашиха, мкр. Лукино
Объект 37	Московская область, Балашиха, Сокольники СНТ, 11вл7
Объект 38	Московская область, Щелковский район, СПК Комета
Объект 39	Московская область, Щелковский район, СПК Комета

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 31 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 3	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 26 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 28 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 26 км от МКАД
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 26 км от МКАД
Объект 7	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 31 км от МКАД
Объект 8	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 32 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., 30 км от МКАД
Объект 15	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 28 км от МКАД
Объект 16	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 27 км от МКАД
Объект 17	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 35 км от МКАД
Объект 18	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 26 км от МКАД
Объект 19	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 26 км от МКАД
Объект 20	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 21	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 22	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 23	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 24	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 25	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 26	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 27	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 28	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 13 км от МКАД
Объект 29	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 8 км от МКАД
Объект 30	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 8 км от МКАД
Объект 31	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 8 км от МКАД
Объект 32	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 7 км от МКАД
Объект 33	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 8 км от МКАД
Объект 34	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 8 км от МКАД
Объект 35	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 7 км от МКАД
Объект 36	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 5 км от МКАД
Объект 37	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 0,1 км от МКАД
Объект 38	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 14 км от МКАД
Объект 39	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 9 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Физические характеристики объектов анализа				
Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	827 796	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 2	652 828	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 3	241 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 4	399 413	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 5	216 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 6	613 237	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 7	974 503	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 8	973 862	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 9	204 017	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 10	490 367	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 11	140 157	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 12	241 677	электрообеспечение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 13	172 703	электрообеспечение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 14	207 225	электрообеспечение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 15	1 059 824	электрообеспечение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 16	400 862	электрообеспечение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 17	437 178	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 18	360 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 19	156 392	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 20	1 575 331	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 21	832 107	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 22	2 375 438	электропитание по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 23	115 579	электропитание по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 24	1 200	электропитание по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	нет данных
Объект 25	2 700	электропитание по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	нет данных
Объект 26	600	электропитание по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	прямоугольная форма
Объект 27	1 000	электропитание по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	прямоугольная форма
Объект 28	1 200	электропитание по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	правильная форма
Объект 29	1 000	электропитание по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	прямоугольная форма
Объект 30	1 000	электропитание по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	прямоугольная форма
Объект 31	1 200	электропитание по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	прямоугольная форма
Объект 32	1 000	электропитание по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	правильная форма
Объект 33	1 300	электропитание по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	прямоугольная форма
Объект 34	2 200	электропитание по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	прямоугольная форма
Объект 35	600	электропитание по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	нет данных
Объект 36	1 100	электропитание по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	нет данных

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 37	600	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	правильная форма
Объект 38	1 505	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	
Объект 39	1 004	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	нет данных	прямоугольная форма

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 17.

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 Оценка

Таблица 18.

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 Оценка

Таблица 19.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	177 149 000	214
Объект 2	146 584 000	225
Объект 3	51 500 000	214
Объект 4	87 536 000	219
Объект 5	47 696 000	221
Объект 6	117 893 000	192
Объект 7	184 040 000	189
Объект 8	183 852 000	189
Объект 9	45 046 000	221
Объект 10	95 983 000	196
Объект 11	31 413 000	224
Объект 12	53 437 000	221
Объект 13	38 817 000	225
Объект 14	45 856 000	221
Объект 15	196 310 000	185
Объект 16	78 549 000	196
Объект 17	85 601 000	196
Объект 18	80 775 000	224

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 19	35 114 000	225
Объект 20	239 525 000	152
Объект 21	126 481 000	152
Объект 22	436 461 000	184
Объект 23	60 000 000	519
Объект 24	2 200 000	1 833
Объект 25	6 000 000	2 222
Объект 26	1 200 000	2 000
Объект 27	1 700 000	1 700
Объект 28	2 100 000	1 750
Объект 29	2 500 000	2 500
Объект 30	4 200 000	4 200
Объект 31	4 250 000	3 542
Объект 32	4 618 964	4 619
Объект 33	5 850 000	4 500
Объект 34	9 900 000	4 500
Объект 35	2 900 000	4 833
Объект 36	5 000 000	4 545
Объект 37	3 400 000	5 667
Объект 38	2 700 000	1 794
Объект 39	1 630 000	1 624
	мин	152
	макс	5 667
	среднее	1 457
	медиана	225
	стандартное отклонение	1 754

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 20, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 152 руб./кв. м до 5 667 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришёл 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. 21).

Таблица 21.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	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.:

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

где: n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект 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 оплата	полная 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	типичные для рынка	типичные для рынка	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 земель	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 (ВРИ)	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства, для ведения личного подсобного	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект 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
		хозяйства, для садоводства и огородничества		объектов возможно	необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район	представлен в табл. 14	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах от 16 до 30 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 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	1,5 км по Щелковскому шоссе	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	10 403	от 600 до 2 375 438	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 (коммуникации на участок не заведены)	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (коммуникации на участок не заведены)	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. 6	представлена в табл.15	Отличия несущественные, 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	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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект 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
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	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 улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	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 Оценка.

Данные представленные в табл. 22 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- местоположение – удаление от МКАД;
- площадь (физическая характеристика);
- вид использования и (или) зонирование: - категория земель;
- вид использования и (или) зонирование: - разрешенное использование (ВРИ).

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

- местоположение – удаление от МКАД;
- площадь (физическая характеристика);
- вид использования и (или) зонирование: - категория земель;
- вид использования и (или) зонирование: - разрешенное использование (ВРИ).

Для четырех исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять не менее 25 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 39 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

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 сельскохозяйственного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков сельскохозяйственного 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 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 краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,88	0,85
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, 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: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.72.

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению ценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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.

2.4.2. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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. 26.

Таблица 26.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
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 дорогому району представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому 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				
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	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	T3 № 3	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	T3 № 4	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	T3 № 5	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	T3 № 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)	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	T3 № 2	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	T3 № 3	0,81	0,79	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	T3 № 4	0,76	0,74	0,78
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	T3 № 5	0,63	0,60	0,66
Районы крупных автомагистралей города	T3 № 6	0,69	0,66	0,72

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. 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. 28.

Таблица 28.

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

Источник. 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. 29-36.

Таблица 29.

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

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта аналога, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
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 30.

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 31.

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 32.

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 33.

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 34.

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 35.

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 36.

Данные о средних значениях масштабного фактора для 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. 37 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 37.

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%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	42%	27%	27%	32%	11%	15%	14%	0%

Земельные участки под МЖС

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)
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 и вид разрешенного использования (ВРИ).

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. 38-40.

Таблица 38.

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 изьянами 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 39.

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 изьянами 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 40.

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. 41.

Таблица 41.

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. 42.

Таблица 42.

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. 43.

Таблица 43.

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. 44.

Таблица 44.

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 оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо улучшения (здания).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

При рассмотрении возможной застройки оцениваемого земельного участка анализ проводится с учетом того, что данный участок свободен от какой-либо застройки (т.е. не застроен).

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 земельного участка как свободного, Оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельного участка, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на нём физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «сельскохозяйственное производство».
 2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся к понятию «сельскохозяйственное производство».
- Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самого земельного участка.

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, оцениваемый земельный участок имеет категорию – **земли населенных пунктов**, разрешенное использование – **для сельскохозяйственного производства**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятиям «для сельскохозяйственного производства», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка как незастроенного является его использование в целях строительства объектов, относящихся к понятиям «для сельскохозяйственного производства», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка в рамках сельскохозяйственного производства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 45.

Таблица 45.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка

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 оцениваемого земельного участка установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участка является его использование в текущем состоянии (участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства).

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 единица 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 неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. 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. 46.

Таблица 46.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Метод регрессионного анализа	Проведенный анализ влияния изменения основных ценообразующих факторов на изменение удельной стоимости показывает, что отмечается существенная корреляционная связь между указанными факторами. Данное обстоятельство создает предпосылки для формирования модели ценообразования. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод регрессионного анализа для определения стоимости земельного участка.	Метод использовать не целесообразно	
Метод сравнения продаж (рассматриваемый как комбинация качественных методов оценки и метода корректировок)	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то данный метод (метод сравнения продаж) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то данный метод (метод выделения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то данный метод (метод распределения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода.	Метод использовать целесообразно	
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках информации Оценщиком не обнаружена рыночная информация об аренде земельных участков, аналогичных оцениваемому. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости земельного участка, 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 Договоре долгосрочной аренды оцениваемого земельного участка, а именно:

- для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 договор аренды действует до 23.04.2026 г.;

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит:

- с 15.07.2020 г. (дата оценки) по 23.04.2026 г., длительность периода прогнозирования составляет 69 месяцев или 5,75 лет.

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.

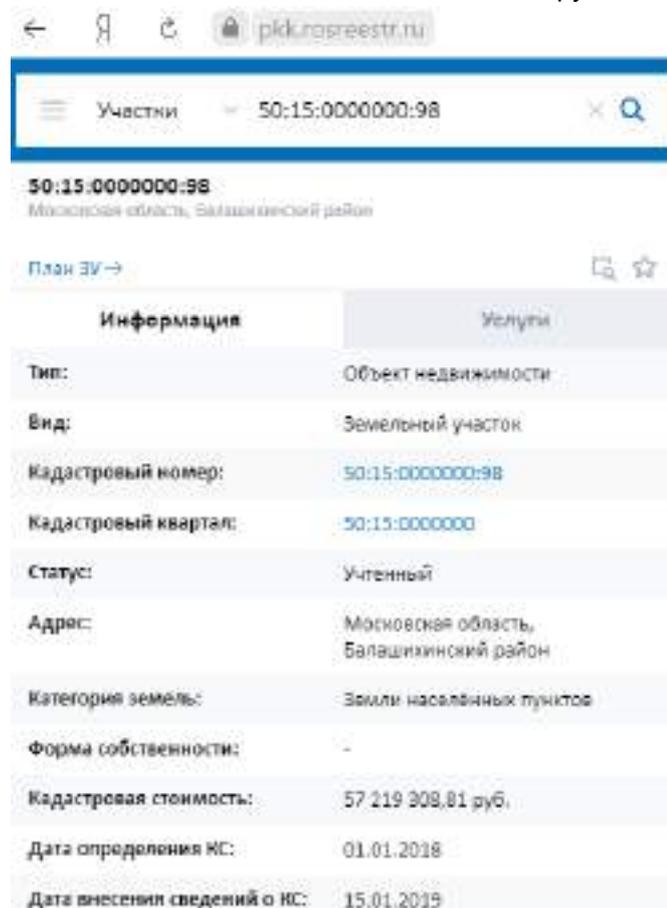
Дополнительно к анализу возможности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- 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 земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемого земельного участка, а именно:

- для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98, значение данного показателя рассчитывается по формуле (п.2.1. Договора):
(1,3*0,3*K/12)/100, в том числе НДС 20%, где К – кадастровая стоимость Объекта.

Согласно portalу <https://pkk.rosreestr.ru> кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98 составляет: 57 219 308,81 руб.



Тогда, ежемесячный доход от использования земельного участка составляет (с учетом НДС 20%):
(1,3*0,3*K/12)/100=18 596,28 руб. или 14 304,83 руб. в месяц без учёта НДС.

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 10.06.2015 №02/03)), 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;

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

12 - количество месяцев в году.

Размер ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка представлен в табл. 47

Таблица 47.

Размер ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка

Кадастровый (или условный) номер объекта	Кадастровая стоимость объекта, руб.	Размер ежемесячных операционных расходов, руб./мес. без учёта НДС
50:15:0000000:98	57 219 308,81	14 304,83

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельного участка определен как разность между доходами и операционными расходами. Полученный результат представлен в табл. 48

Таблица 48.

Размер ежемесячных чистых операционных доходов для оцениваемого земельного участка

Кадастровый (или условный) номер объекта	Доход от использования земельного участка, руб./мес. без учёта НДС	Размер ежемесячных операционных расходов, руб./мес. без учёта НДС	Размер ежемесячных чистых операционных доходов, руб./мес. без учёта НДС
50:15:0000000:98	14 304,83	14 304,83	0

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 оцениваемого земельного участка представлен в Приложении 1. Рассчитанное значение по состоянию на дату оценки составляет: 3 130 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 безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

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

где:

R_f – безрисковая ставка;

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

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

Премия 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 15.07.2019 г. по 14.07.2020 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. 49.

Таблица 49.

Рассчитанные средние значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	5,62
0,5	6	5,66
0,75	9	5,7
1	12	5,74
2	24	5,89
3	36	6,01
5	60	6,22
7	84	6,41
10	120	6,63
15	180	6,87
20	240	7,01
30	360	7,17

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.

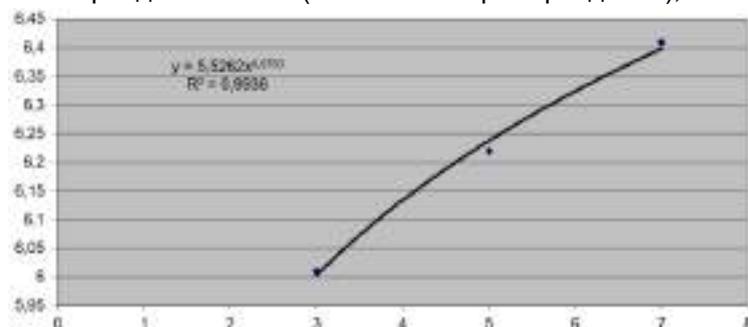
В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 3 до 7 лет (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка – 5,75 лет).

Наиболее точно изменение доходности на отрезке от 3 до 7 лет описывает модель, имеющая следующий вид:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 5,5262 * T^{0,0753},$$

где:

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



Таким образом, для оцениваемого земельного участка значение данного показателя составит:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 5,5262 * 5,75^{0,0753} = 6,30\%,$$

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 Агентства Прогнозирования Экономики на ближайшие 5 лет.

Таблица 50.

Данные о годовой инфляции в России на период с 2020 г. по 2024 г. (прогноз)

Год	Значение инфляции, %
2020	4
2021	4
2022	3,8
2023	3,4
2024	3,5
Среднее значение выборки	3,74

Источник: 1. <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>. 2. Расчеты Оценщика.

В качестве итогового значения годовой инфляции в России для расчетов, использовалось среднее значение выборки на период с 2020 г. по 2024 г.

Соответственно, итоговое значение безрисковой ставки для оцениваемого земельного участка составит: $R_f = (1 + 6,30 / 100) / (1 + 3,74 / 100) - 1 = 0,0247$, что соответствует 2,47%

Полученное значение безрисковой ставки принимается 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. 51.

Таблица 51.

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	динамичный	1									

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок											
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		12	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		12	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма							16				
Количество факторов							14				
Средневзвешенное значение балла							1,14				
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)							1,140				

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 5 месяцев и более в соответствии с данными аналитического портала statrleit.ru. Копия страницы Интернет приведена в Отчёте далее:

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки индивидуального назначения (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	5	5	4	5	6
2	Земельные участки индивидуального назначения, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для размещения и строительства для размещения объектов индивидуальной и коммунальной инфраструктуры	5	14	9	7	10	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9	7	10	11
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), включая земли для размещения строительства и для садоводства	7	24	13	10	14	16

Примечания:
1. Сроки продажи определяются по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночной технологией продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованности стороны сделки, сроки экспозиции могут быть сокращены по инициативе продавца.
- нижняя граница – возмещаемые земельные объекты, расположенные на plots, достояние которых принадлежит государству, муниципальным и/или транспортным предприятиям, обеспечивающие инженерной и дорожной инфраструктурой.
- верхняя граница – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, наличности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

Источник: 1. <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2159-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2020-goda>

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объекта

равного 4 мес., составит: $\Pi = (2,47\% * 5 / 12) = 1,03\%$

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:

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

где:

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

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит: $\Pi_{ликв.} = (1,03/100) / (1 - 1,03/100) * 100\% = 1,04\%$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (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 оцениваемый земельный участок сдан в аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды. Для оцениваемого земельного участка значение данного риска принимается равным 2,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемого земельного участка

Показатель	Значение
Безрисковая ставка очищенная	2,47
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,140
Премия за низкую ликвидность	1,04
Премия за инвестиционный менеджмент	2,5
Годовая ставка дисконтирования	7,150
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,577

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 оцениваемого земельного участка, 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'_{3V} - 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 оцениваемого земельного участка после окончания Договора аренды, составит: $D = 1 / (1 + 0,577/100)^{69} = 0,6723$

Соответственно, рассчитанное значение стоимости (стоимости продажи) оцениваемого земельного участка после окончания действия Договора аренды, составит: $C'_{3V} = 3\,130 * 10\,403 * 0,6723 = 21\,890\,760$ руб.

Расчетное значение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, рассчитанное с использованием доходного подхода, определено в таблице 53:

Таблица 53.

Определение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка

Кадастровый №	Площадь, кв. м	Доход от использования земельного участка, руб/мес без НДС	Размер ежемесячных операционных расходов, руб/мес без НДС	Размер ежемесячных чистых операционных доходов, руб/мес	Оставшийся срок аренды мес.	Ставка дисконта, % мес	Капитализированный доход, руб.	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость участка, руб. с действующим обременением, округленно
50:15:0000000:98	10 403	14 304,83	14 304,83	0	69	0,5770	0	21 890 760	21 900 000

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 земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98, входящего 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:

21 900 000

(Двадцать один миллион девятьсот тысяч)
рублей

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 земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 403 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:98, входящего 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:

21 900 000
(Двадцать один миллион девятьсот тысяч)
рублей

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. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №26, 2020г.). Под редакцией Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва, май 2020 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 оцениваемого земельного участка 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.

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 распространённая 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 оферт) 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 2 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 оферт 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. 12 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.;

$S_{зУ}$ - 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:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
 - наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

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;
- условия продажи;
- условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт);
- 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 факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

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 региона, 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 использование 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:

$\varepsilon_i = y_i - \tilde{y}_i$ – 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 «логарифм площади 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. Исходные данные

для 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 Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Значение для земельных участков, находящихся в Московской области	10-13

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. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,5-16,3

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

В расчётах Оценщик использовал максимальные значения из указанных в табл.1 и табл.2 диапазонов, учитывая большое количество предложений на рынке земельных участков.

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

- земли населенных пунктов в размере (минус) 13%;
- земли сельскохозяйственного назначения в размере (минус) 16,3%.

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	177 149 000	-16,3	148 273 713	179	31	827 796	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 2	146 584 000	-16,3	122 690 808	188	30	652 828	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 3	51 500 000	-16,3	43 105 500	179	26	241 000	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 4	87 536 000	-16,3	73 267 632	183	28	399 413	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 5	47 696 000	-16,3	39 921 552	185	26	216 000	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 6	117 893 000	-16,3	98 676 441	161	26	613 237	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 7	184 040 000	-16,3	154 041 480	158	31	974 503	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 8	183 852 000	-16,3	153 884 124	158	32	973 862	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 9	45 046 000	-16,3	37 703 502	185	30	204 017	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 10	95 983 000	-16,3	80 337 771	164	30	490 367	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 11	31 413 000	-16,3	26 292 681	188	30	140 157	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 12	53 437 000	-16,3	44 726 769	185	30	241 677	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 13	38 817 000	-16,3	32 489 829	188	30	172 703	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 14	45 856 000	-16,3	38 381 472	185	30	207 225	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 15	196 310 000	-16,3	164 311 470	155	28	1 059 824	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 16	78 549 000	-16,3	65 745 513	164	27	400 862	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 17	85 601 000	-16,3	71 648 037	164	35	437 178	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 18	80 775 000	-16,3	67 608 675	188	26	360 000	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 19	35 114 000	-16,3	29 390 418	188	26	156 392	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 20	239 525 000	-16,3	200 482 425	127	36	1 575 331	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство

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 21	126 481 000	-16,3	105 864 597	127	36	832 107	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 22	436 461 000	-16,3	365 317 857	154	30	2 375 438	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 23	60 000 000	-16,3	50 220 000	435	15	115 579	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 24	2 200 000	-13	1 914 000	1 595	15	1 200	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 25	6 000 000	-13	5 220 000	1 933	15	2 700	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 26	1 200 000	-13	1 044 000	1 740	12	600	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 27	1 700 000	-13	1 479 000	1 479	12	1 000	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 28	2 100 000	-13	1 827 000	1 523	13	1 200	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 29	2 500 000	-13	2 175 000	2 175	8	1 000	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 30	4 200 000	-13	3 654 000	3 654	8	1 000	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 31	4 250 000	-13	3 697 500	3 081	8	1 200	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 32	4 618 964	-13	4 018 499	4 018	7	1 000	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 33	5 850 000	-13	5 089 500	3 915	8	1 300	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 34	9 900 000	-13	8 613 000	3 915	8	2 200	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 35	2 900 000	-13	2 523 000	4 205	7	600	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 36	5 000 000	-13	4 350 000	3 955	5	1 100	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 37	3 400 000	-16,3	2 845 800	4 743	0,1	600	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество
Объект 38	2 700 000	-16,3	2 259 900	1 502	14	1 505	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество
Объект 39	1 630 000	-16,3	1 364 310	1 359	9	1 004	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	-0,90
Площадь	-0,51
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, являются⁷:

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,9);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается заметная степень связи (-0,50).

⁷ Степень связи по таблице Чеддока

слабая	Значение коэффициента корреляции: от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
умеренная	от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
заметная	от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
высокая	от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
весьма высокая	от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

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 оцениваемым.

Таблица 5.

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

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	31	827 796	13,6265	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	179	5,1874
Объект 2	30	652 828	13,3891	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	188	5,2364
Объект 3	26	241 000	12,3926	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	179	5,1874
Объект 4	28	399 413	12,8978	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	183	5,2095
Объект 5	26	216 000	12,2830	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	185	5,2204
Объект 6	26	613 237	13,3265	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	161	5,0814
Объект 7	31	974 503	13,7897	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	158	5,0626
Объект 8	32	973 862	13,7890	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	158	5,0626
Объект 9	30	204 017	12,2260	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	185	5,2204
Объект 10	30	490 367	13,1029	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	164	5,0999
Объект 11	30	140 157	11,8505	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	188	5,2364
Объект 12	30	241 677	12,3954	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	185	5,2204
Объект 13	30	172 703	12,0593	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	188	5,2364
Объект 14	30	207 225	12,2416	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	185	5,2204
Объект 15	28	1 059 824	13,8736	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	155	5,0434
Объект 16	27	400 862	12,9014	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	164	5,0999
Объект 17	35	437 178	12,9881	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	164	5,0999
Объект 18	26	360 000	12,7939	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	188	5,2364
Объект 19	26	156 392	11,9601	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	188	5,2364
Объект 20	36	1 575 331	14,2700	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	127	4,8442
Объект 21	36	832 107	13,6317	сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	127	4,8442
Объект 22	30	2 375 438	14,6807	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	154	5,0370
Объект 23	15	115 579	11,6577	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство	435	6,0753
Объект 24	15	1 200	7,0901	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	1 595	7,3746
Объект 25	15	2 700	7,9010	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	1 933	7,5668
Объект 26	12	600	6,3969	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	1 740	7,4616
Объект 27	12	1 000	6,9078	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	1 479	7,2991
Объект 28	13	1 200	7,0901	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	1 523	7,3284
Объект 29	8	1 000	6,9078	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	2 175	7,6848
Объект 30	8	1 000	6,9078	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	3 654	8,2036
Объект 31	8	1 200	7,0901	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	3 081	8,0330
Объект 32	7	1 000	6,9078	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	4 018	8,2985
Объект 33	8	1 300	7,1701	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	3 915	8,2726
Объект 34	8	2 200	7,6962	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	3 915	8,2726
Объект 35	7	600	6,3969	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	4 205	8,3440
Объект 36	5	1 100	7,0031	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	3 955	8,2827

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 37	0,1	600	6,3969	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество	4 743	8,4644
Объект 38	14	1 505	7,3165	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество	1 502	7,3146
Объект 39	9	1 004	6,9117	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество	1 359	7,2145

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Процедура перекодировки качественной характеристики «категория объекта»

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

$$\ln(C_{уд.}) = 9,92026 - 0,06630 * R - 0,21510 * \ln(S_{об.}),$$

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	5,1874	4,9340	0,2534
Объект 2	5,2364	5,0513	0,1851
Объект 3	5,1874	5,5309	-0,3435
Объект 4	5,2095	5,2896	-0,0801
Объект 5	5,2204	5,5544	-0,3341
Объект 6	5,0814	5,3300	-0,2486
Объект 7	5,0626	4,8989	0,1637
Объект 8	5,0626	4,8327	0,2299
Объект 9	5,2204	5,3015	-0,0812
Объект 10	5,0999	5,1129	-0,0130
Объект 11	5,2364	5,3823	-0,1458
Объект 12	5,2204	5,2651	-0,0447
Объект 13	5,2364	5,3374	-0,1009
Объект 14	5,2204	5,2982	-0,0778
Объект 15	5,0434	5,0797	-0,0363
Объект 16	5,0999	5,3551	-0,2553
Объект 17	5,0999	4,8061	0,2938
Объект 18	5,2364	5,4446	-0,2081
Объект 19	5,2364	5,6239	-0,3875
Объект 20	4,8442	4,4641	0,3801
Объект 21	4,8442	4,6013	0,2428
Объект 22	5,0370	4,7735	0,2634
Объект 23	6,0753	6,4182	-0,3429
Объект 24	7,3746	7,4007	-0,0261
Объект 25	7,5668	7,2263	0,3405
Объект 26	7,4616	7,7487	-0,2871
Объект 27	7,2991	7,6388	-0,3397
Объект 28	7,3284	7,5333	-0,2049
Объект 29	7,6848	7,9040	-0,2192
Объект 30	8,2036	7,9040	0,2995
Объект 31	8,0330	7,8648	0,1682
Объект 32	8,2985	7,9703	0,3282
Объект 33	8,2726	7,8476	0,4250
Объект 34	8,2726	7,7344	0,5381
Объект 35	8,3440	8,0802	0,2638

Объект-аналог	Логарифм удельной цены	Логарифм удельной цены по модели	Ошибка аппроксимации
Объект 36	8,2827	8,0824	0,2003
Объект 37	8,4644	8,5377	-0,0732
Объект 38	7,3146	7,4183	-0,1038
Объект 39	7,2145	7,8369	-0,6224

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		0,2534
Объект 2		0,1851
Объект 3		-0,3435
Объект 4		-0,0801
Объект 5		-0,3341
Объект 6		-0,2486
Объект 7		0,1637
Объект 8		0,2299
Объект 9		-0,0812
Объект 10		-0,0130
Объект 11		-0,1458
Объект 12		-0,0447
Объект 13		-0,1009
Объект 14		-0,0778
Объект 15		-0,0363
Объект 16		-0,2553
Объект 17		0,2938
Объект 18		-0,2081
Объект 19		-0,3875
Объект 20		0,3801
Объект 21		0,2428
Объект 22		0,2634
Объект 23		-0,3429
Объект 24	-0,0261	
Объект 25	0,3405	
Объект 26	-0,2871	
Объект 27	-0,3397	
Объект 28	-0,2049	
Объект 29	-0,2192	
Объект 30	0,2995	
Объект 31	0,1682	
Объект 32	0,3282	
Объект 33	0,4250	
Объект 34	0,5381	
Объект 35	0,2638	
Объект 36	0,2003	
Объект 37		-0,0732
Объект 38		-0,1038
Объект 39		-0,6224
Индекс для перекодирования (оцифровки)	0,1144	-0,0572

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

- категория объекта «земли населенных пунктов» – 0,1144;
- категория объекта «земли сельскохозяйственного назначения» – (минус) 0,0572.

Процедура перекодировки качественной характеристики «разрешенное использование объекта»

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

$$\ln(C_{уд.}) = 9,16840 - 0,06940 * R - 0,13742 * \ln(S_{об.}) + 3,05796 * K,$$

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	5,1874	4,9693	0,2180
Объект 2	5,2364	5,0714	0,1651
Объект 3	5,1874	5,4859	-0,2986
Объект 4	5,2095	5,2777	-0,0682
Объект 5	5,2204	5,5010	-0,2806
Объект 6	5,0814	5,3576	-0,2762
Объект 7	5,0626	4,9469	0,1157
Объект 8	5,0626	4,8776	0,1850
Объект 9	5,2204	5,2312	-0,0109
Объект 10	5,0999	5,1107	-0,0108
Объект 11	5,2364	5,2828	-0,0464
Объект 12	5,2204	5,2079	0,0124
Объект 13	5,2364	5,2541	-0,0177
Объект 14	5,2204	5,2291	-0,0087
Объект 15	5,0434	5,1436	-0,1002
Объект 16	5,0999	5,3466	-0,2467
Объект 17	5,0999	4,7795	0,3204
Объект 18	5,2364	5,4308	-0,1943
Объект 19	5,2364	5,5454	-0,3089
Объект 20	4,8442	4,5339	0,3103
Объект 21	4,8442	4,6216	0,2226
Объект 22	5,0370	4,8939	0,1431
Объект 23	6,0753	6,3504	-0,2750
Объект 24	7,3746	7,5028	-0,1282
Объект 25	7,5668	7,3914	0,1755
Объект 26	7,4616	7,8063	-0,3446
Объект 27	7,2991	7,7361	-0,4370
Объект 28	7,3284	7,6416	-0,3132
Объект 29	7,6848	8,0137	-0,3289
Объект 30	8,2036	8,0137	0,1899
Объект 31	8,0330	7,9886	0,0444
Объект 32	8,2985	8,0831	0,2154
Объект 33	8,2726	7,9776	0,2949
Объект 34	8,2726	7,9053	0,3672
Объект 35	8,3440	8,1533	0,1907
Объект 36	8,2827	8,2088	0,0739
Объект 37	8,4644	8,1074	0,3570

Объект-аналог	Логарифм удельной цены	Логарифм удельной цены по модели	Ошибка аппроксимации
Объект 38	7,3146	7,0164	0,2982
Объект 39	7,2145	7,4190	-0,2045

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	0,2180		
Объект 2	0,1651		
Объект 3	-0,2986		
Объект 4	-0,0682		
Объект 5	-0,2806		
Объект 6	-0,2762		
Объект 7	0,1157		
Объект 8	0,1850		
Объект 9	-0,0109		
Объект 10	-0,0108		
Объект 11	-0,0464		
Объект 12	0,0124		
Объект 13	-0,0177		
Объект 14	-0,0087		
Объект 15	-0,1002		
Объект 16	-0,2467		
Объект 17	0,3204		
Объект 18		-0,1943	
Объект 19	-0,3089		
Объект 20		0,3103	
Объект 21		0,2226	
Объект 22	0,1431		
Объект 23	-0,2750		
Объект 24		-0,1282	
Объект 25		0,1755	
Объект 26		-0,3446	
Объект 27		-0,4370	
Объект 28		-0,3132	
Объект 29		-0,3289	
Объект 30		0,1899	
Объект 31		0,0444	
Объект 32		0,2154	
Объект 33		0,2949	
Объект 34		0,3672	
Объект 35		0,1907	
Объект 36		0,0739	
Объект 37			0,3570
Объект 38			0,2982
Объект 39			-0,2045
Индекс для перекодирования (оцифровки)	-0,0395	0,0212	0,1502

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) 0,0395;
- вид разрешенного использования объекта «для ведения ЛПХ» – 0,0212;
- вид разрешенного использования объекта «для садоводства и огородничества» – 0,1502.

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	31	827 796	13,6265	-0,0572	-0,0395	179	5,1874
Объект 2	30	652 828	13,3891	-0,0572	-0,0395	188	5,2364
Объект 3	26	241 000	12,3926	-0,0572	-0,0395	179	5,1874
Объект 4	28	399 413	12,8978	-0,0572	-0,0395	183	5,2095
Объект 5	26	216 000	12,2830	-0,0572	-0,0395	185	5,2204
Объект 6	26	613 237	13,3265	-0,0572	-0,0395	161	5,0814
Объект 7	31	974 503	13,7897	-0,0572	-0,0395	158	5,0626
Объект 8	32	973 862	13,7890	-0,0572	-0,0395	158	5,0626
Объект 9	30	204 017	12,2260	-0,0572	-0,0395	185	5,2204
Объект 10	30	490 367	13,1029	-0,0572	-0,0395	164	5,0999
Объект 11	30	140 157	11,8505	-0,0572	-0,0395	188	5,2364
Объект 12	30	241 677	12,3954	-0,0572	-0,0395	185	5,2204
Объект 13	30	172 703	12,0593	-0,0572	-0,0395	188	5,2364
Объект 14	30	207 225	12,2416	-0,0572	-0,0395	185	5,2204
Объект 15	28	1 059 824	13,8736	-0,0572	-0,0395	155	5,0434
Объект 16	27	400 862	12,9014	-0,0572	-0,0395	164	5,0999
Объект 17	35	437 178	12,9881	-0,0572	-0,0395	164	5,0999
Объект 18	26	360 000	12,7939	-0,0572	0,0212	188	5,2364
Объект 19	26	156 392	11,9601	-0,0572	-0,0395	188	5,2364
Объект 20	36	1 575 331	14,2700	-0,0572	0,0212	127	4,8442
Объект 21	36	832 107	13,6317	-0,0572	0,0212	127	4,8442
Объект 22	30	2 375 438	14,6807	-0,0572	-0,0395	154	5,0370
Объект 23	15	115 579	11,6577	-0,0572	-0,0395	435	6,0753
Объект 24	15	1 200	7,0901	0,1144	0,0212	1 595	7,3746
Объект 25	15	2 700	7,9010	0,1144	0,0212	1 933	7,5668
Объект 26	12	600	6,3969	0,1144	0,0212	1 740	7,4616
Объект 27	12	1 000	6,9078	0,1144	0,0212	1 479	7,2991
Объект 28	13	1 200	7,0901	0,1144	0,0212	1 523	7,3284
Объект 29	8	1 000	6,9078	0,1144	0,0212	2 175	7,6848
Объект 30	8	1 000	6,9078	0,1144	0,0212	3 654	8,2036
Объект 31	8	1 200	7,0901	0,1144	0,0212	3 081	8,0330
Объект 32	7	1 000	6,9078	0,1144	0,0212	4 018	8,2985
Объект 33	8	1 300	7,1701	0,1144	0,0212	3 915	8,2726
Объект 34	8	2 200	7,6962	0,1144	0,0212	3 915	8,2726
Объект 35	7	600	6,3969	0,1144	0,0212	4 205	8,3440
Объект 36	5	1 100	7,0031	0,1144	0,0212	3 955	8,2827
Объект 37	0,1	600	6,3969	-0,0572	0,1502	4 743	8,4644
Объект 38	14	1 505	7,3165	-0,0572	0,1502	1 502	7,3146
Объект 39	9	1 004	6,9117	-0,0572	0,1502	1 359	7,2145

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 использование объекта.

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

Вывод итогов						
Регрессионная статистика						
Множественный R	0,988055714					
R-квадрат	0,976254384					
Нормированный R-квадрат	0,973690488					
Стандартная ошибка	0,223336361					
Наблюдения	39					
Дисперсионный анализ						
	df	SS	MS	F	Значимость F	
Регрессия	4	69,72230418	17,4305804	349,4564472	4,27062E-27	
Остаток	34	1,995690418	0,04987313			
Итого	38	71,41822458				
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-значение	Интервал 95%	Верхняя 95%
У-пересечение	8,20486	0,43521	18,65278	0,00000	7,32042	8,08911
Удаление от МКАД, км	-0,06970	0,31018	-0,84868	0,00000	-0,09038	-0,04902
Площадь, кв. м	-0,04523	0,35215	-0,89729	0,00166	-0,15722	0,06675
Категория ЗУ	5,14252	1,96004	4,99581	0,00005	2,96834	7,31970
Населенные ЗУ	3,73863	1,32610	2,81607	0,00787	1,04387	6,43359

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:

$$C_{уд.} = EXP(8,20486 - 0,06970 * R - 0,04523 * Ln(S_{об.}) + 5,14252 * K + 3,73863 * V),$$

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 оценки

Исходные данные для расчета:

R - удаление объекта от МКАД – 1,5 км, что соответствует фактическим данным;

$S_{об.}$ - площадь объекта – 10 403,0 кв. м, что соответствует фактическим данным;

K - индекс, учитывающий категорию земель – 0,1144, что соответствует индексу категории объекта «земли населенных пунктов»;

V - индекс, учитывающий вид разрешенного использования объекта – (минус) 0,0395, что соответствует индексу вида разрешенного использования объекта «для сельскохозяйственного производства».

Соответственно удельная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:15:0080801:21 составит:

$$\begin{aligned} C_{уд.} &= EXP(8,20486 - 0,06970 * 1,5 - 0,04523 * Ln(10\ 403) + 5,14252 * 0,1144 + 3,73863 * (-0,0395)) = \\ &= 3\ 370 \text{ руб./кв. м. без учёта охранных зон, в которые попадает оцениваемый участок.} \end{aligned}$$

Далее следует учесть тот факт, что оцениваемый земельный участок:

1. Частично входит в Зону: «Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» №514 и переходным пунктом №208», 50.00.2.489.

2. Частично входит в Зону: «Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ТЭЦ 23» между подстанцией 500 кВ «Трубино» №514 и переходным пунктом №208», 50.00.2.97.

3. Частично входит в Зону: «Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-Горенки», 50.00.2.388.

4. Полностью входит в Зону: «Особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров».

Наличие данных зон препятствует полноценному использованию земельного участка. В соответствии с данными аналитического портала statriel.ru, земельные участки с существенными

недостатками, менее пригодные для строительства и использования, стоят дешевле на 7-26%.
Копия страницы Интернет приведена далее:

статист.ру на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка...

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2020 года

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	коэффициент	средняя стоимость	средняя стоимость
Игровые площадки для строительства и использования по назначению в газовой территории/зоне	Земельный участок газовой зоны имеет повышенную стоимость, связанную с повышенными для данного строительства и использования, наличием промышленности, транспорта, сетей и иного спец. назначения, в таком земельном участке требуется высокая стоимость износостойких (штук), по форме и рельефу земельных участков для использования в строительстве и/или использования по назначению, износостойким и разобойной/асфальтовой.			1,00
Игровые площадки для строительства и использования по назначению в газовой территории/зоне	Участки при выводе из территории/зоне факторы: 1. Земельные участки вытнутой формы и площади, превышающей площадь более чем в 4 раза при условии что ширина такого участка вытнута, но минимальная достаточна для строительства и использования (оборудования) типична для этой территории/зоне (оборудования) типична для этой территории/зоне. 2. Земельные участки в газовой зоне с вытнутой формой, обустроенной территории/зоне факторы: 3. Земельные участки с уклоном скатности более 20 % 4. Земельные участки, расположенные в газовой зоне, имеющие склоны под углом скатности более 20%. 5. Земельные участки с уклоном скатности под углом скатности более 20% и другими факторами, влияющими на стоимость участка.	0,74	0,93	0,64
С повышенным уклоном	Земельные участки с повышенным уклоном скатности, расположенные в газовой зоне, имеющие склоны под углом скатности более 20% и другими факторами, влияющими на стоимость участка.	1,08	1,20	1,13
С повышенным уклоном	Земельные участки с повышенным уклоном скатности, расположенные в газовой зоне, имеющие склоны под углом скатности более 20% и другими факторами, влияющими на стоимость участка.	1,08	1,34	1,21

* - для участков вытнутой формы, ширина которых позволяет размещать объект недвижимости для этой территории/зоне объекты капитального строительства иные объекты инфраструктуры, значения в удельной стоимости не выведены, корректировка равна нулю.

** - при наличии при наличии факторов, влияющих на стоимость участка, выделены отдельные группы и составлены отдельные таблицы. При подготовке проекта износостойких территорий выделены и составлены в газовой зоне/зоне факторы, влияющие на стоимость участка. По выделению этих участков повышенная стоимость, связанная с вытнутой или повышенной площадью участка, равной 0,15; стандартная (0-0,15); повышенная (0-10 %); стандартная (10-20%); повышенная (более 20%) или повышенная, поэтому участки имеют повышенную стоимость или в условиях, что обуславливает меньшую стоимость, чем участки для использования по назначению и стандартные, поэтому рыночные показатели и стоимость.

Примечания:

- цена участка определяется базисной проектной стоимостью, исходя из стоимости с учетом факторов, влияющих на стоимость.
- стоимость участка на участке с повышенным уклоном скатности требует дополнительных затрат на строительство, стоимость черновой и чистовой отделки.
- стоимость участка в газовой зоне, связанная с наличием объектов в газовой зоне, при этом может включать в себя стоимость газа.
- участки, расположенные в газовой зоне, имеют более высокую стоимость, чем участки, расположенные в газовой зоне.
- если на участке высокая стоимость, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и отделке.
- в достаточной степени стоимость участка конфигурация, форма и рельеф местности.

Вероятность использования земельного участка в таблице коэффициентов.

Источник: <https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektyrovki-stoimosti-zemli/2157-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektyrovki-na-01-04-2020-goda>

Учитывая незначительную степень влияния охранных зон на возможность использования оцениваемого земельного участка для сельскохозяйственного производства, Оценщик считает возможным применение минимальной корректировки на наличие охранных зон, в которые попадает оцениваемый земельный участок.

Таким образом, итоговая стоимость оцениваемого земельного участка составит с учетом округлений

$$3\ 370 * 0,93 = 3\ 130 \text{ руб./кв.м.}$$

Стоимость оцениваемого земельного участка, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{3Y} = C_{3Y_{удел}} * S_{3Y},$$

где:

C_{3Y} - стоимость земельного участка, руб.;

$C_{3Y_{удел}}$ - рассчитанная удельная стоимость продажи 1 кв. м земельного участка, руб./кв. м;

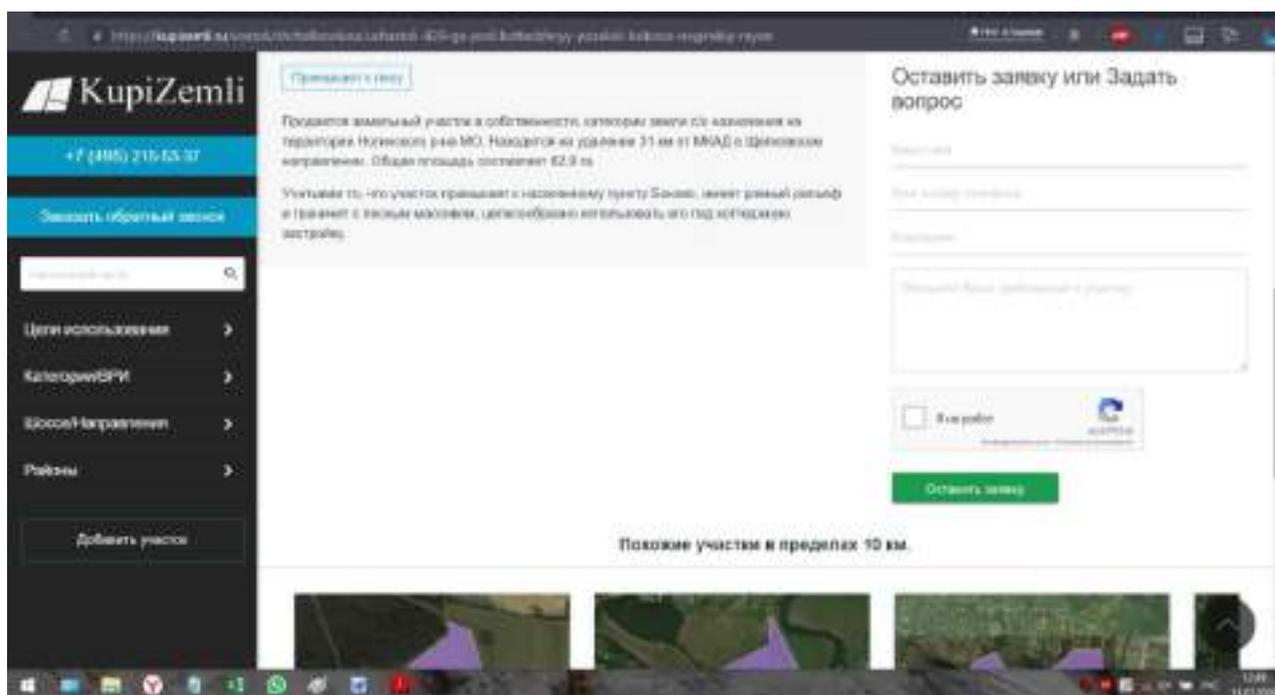
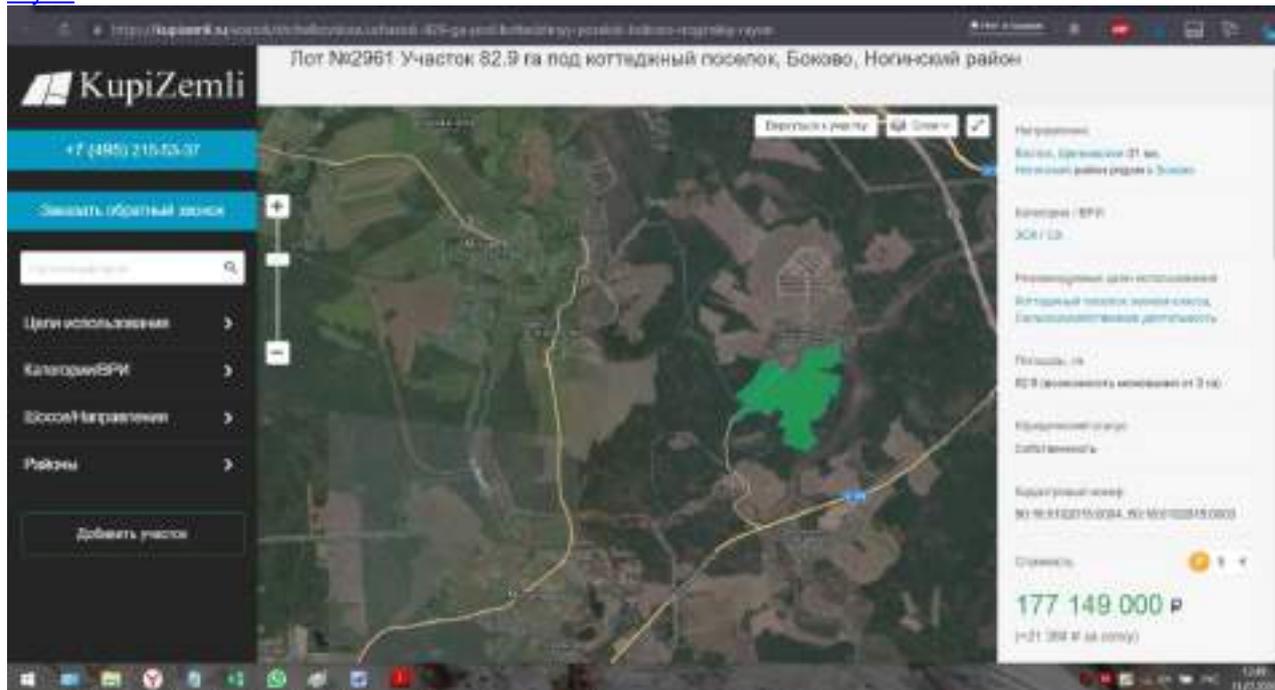
S_{3Y} - площадь земельного участка, кв. м.

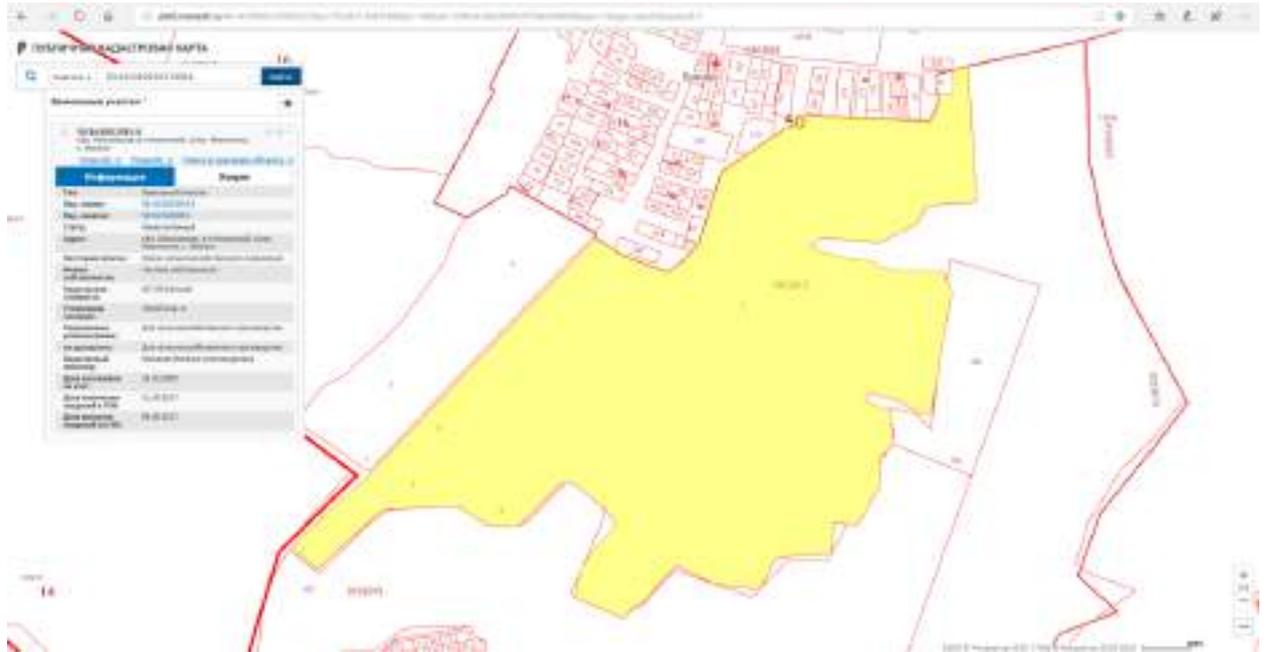
Соответственно, стоимость оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:98, общей площадью 10 403 кв. м, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, составит:

$$C_{3Y} = 3\ 130 * 10\ 403 = 32\ 561\ 000 \text{ руб.}$$

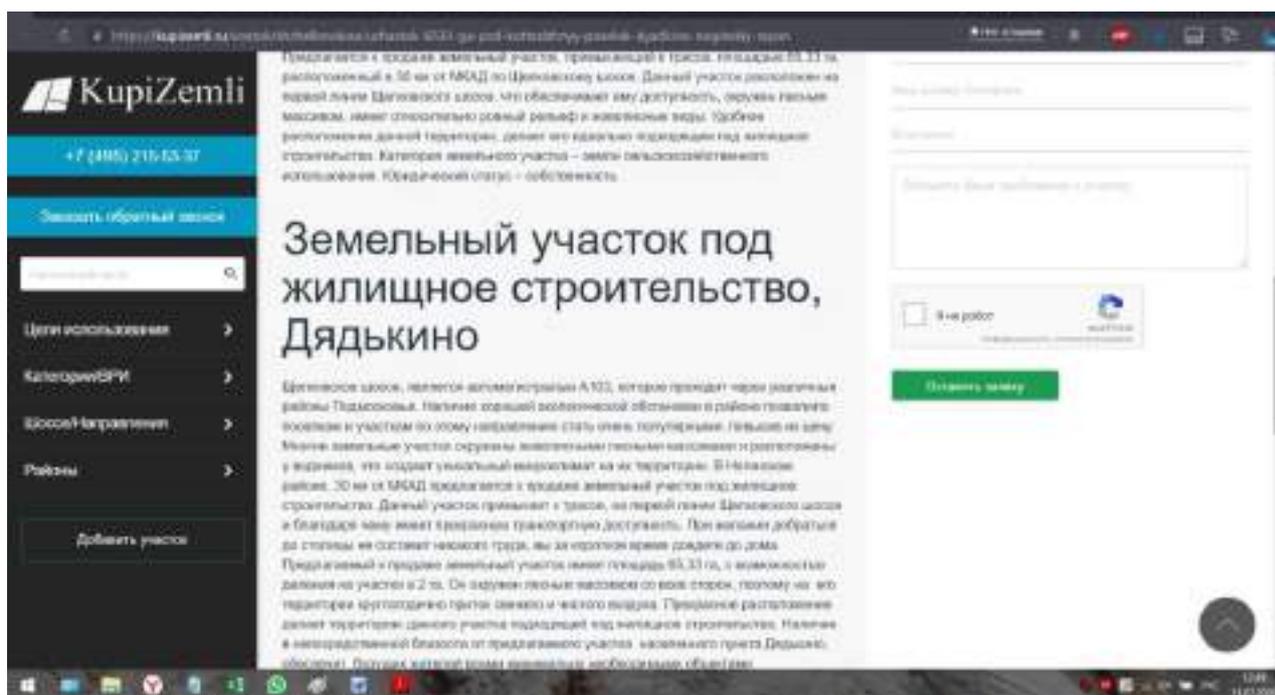
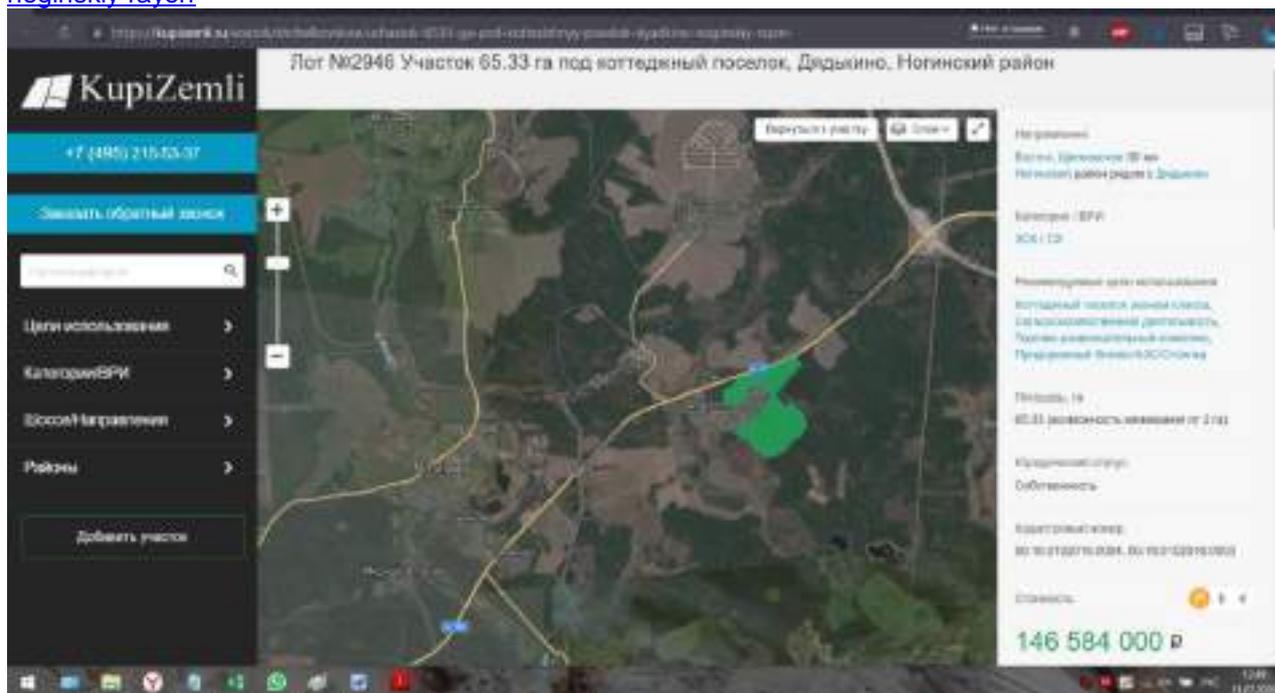
ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

1. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-829-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>

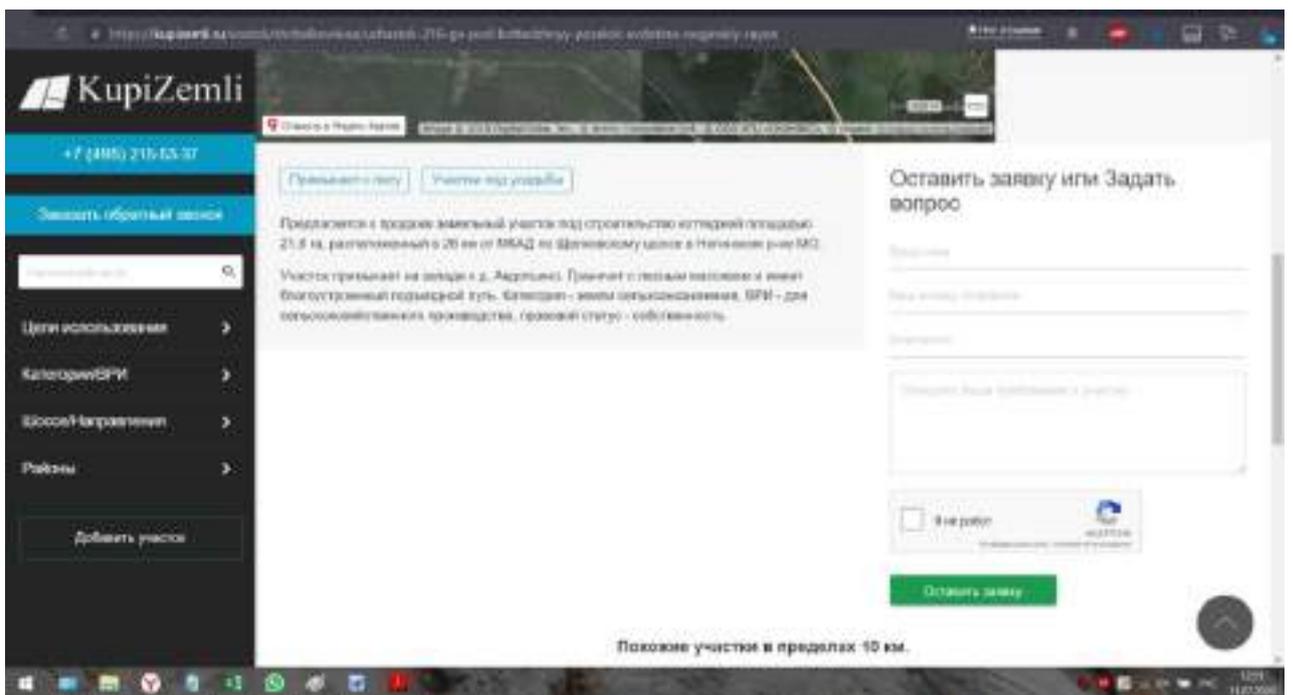
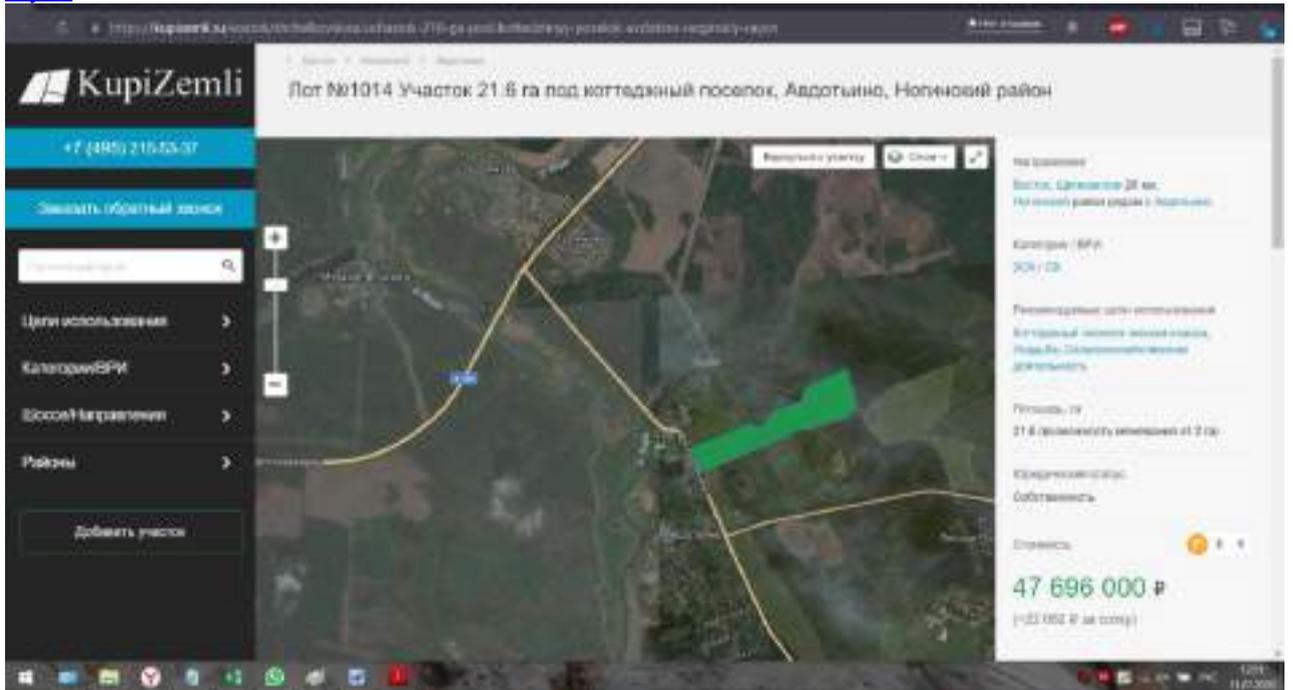




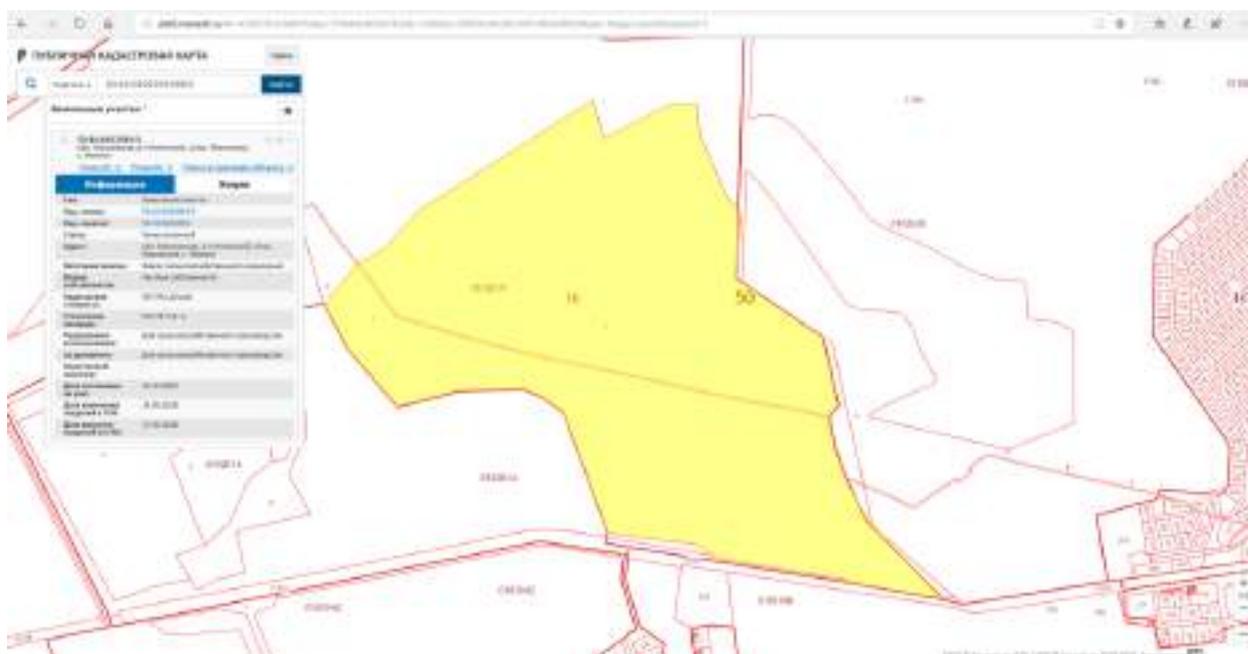
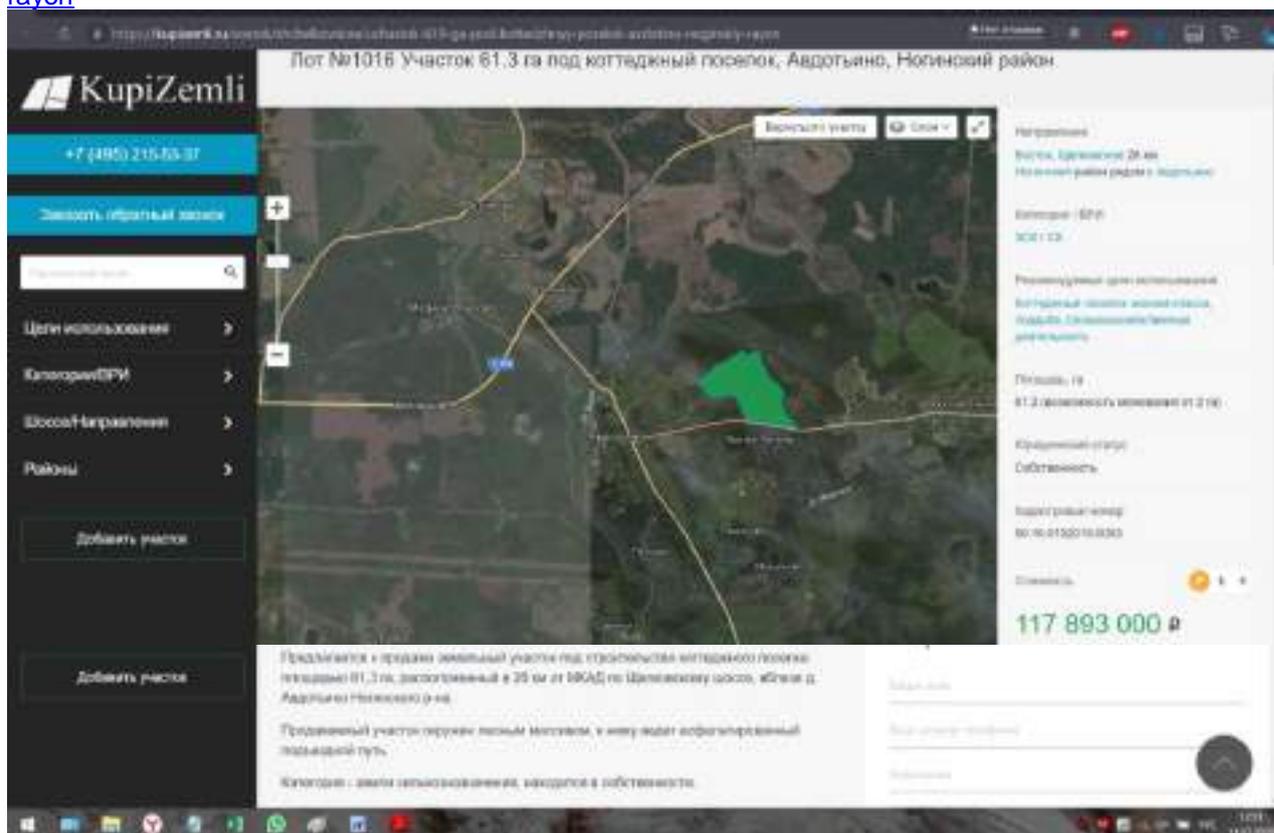
2. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-6533-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>



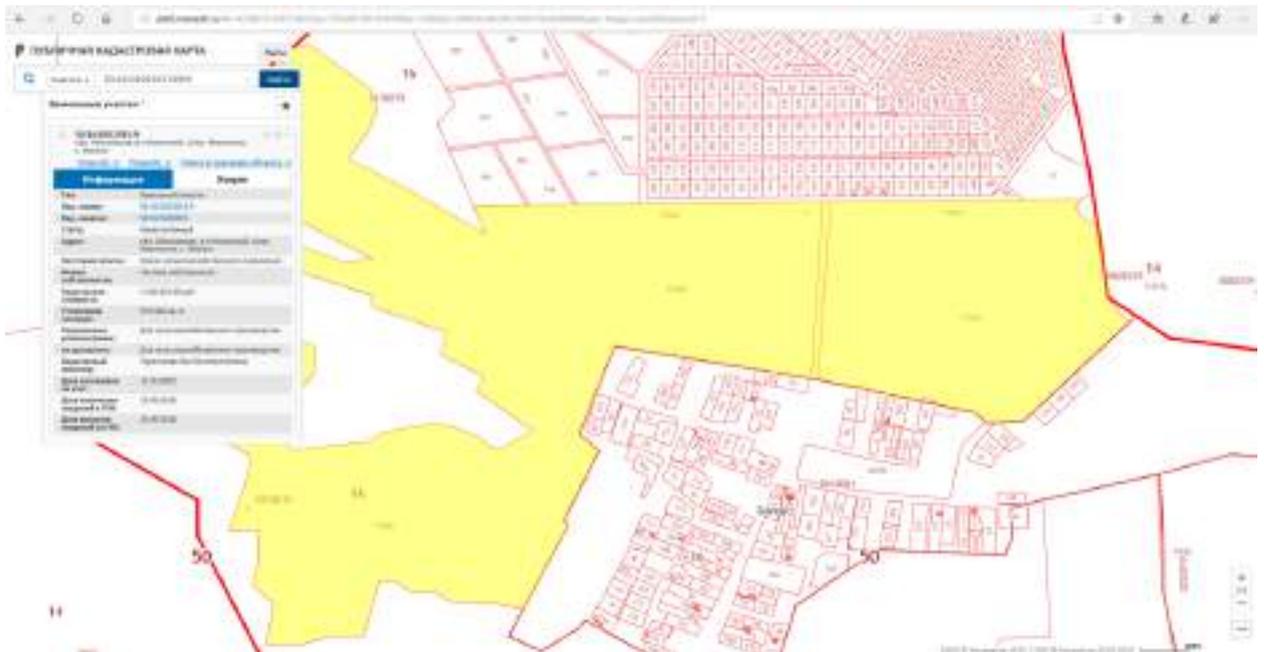
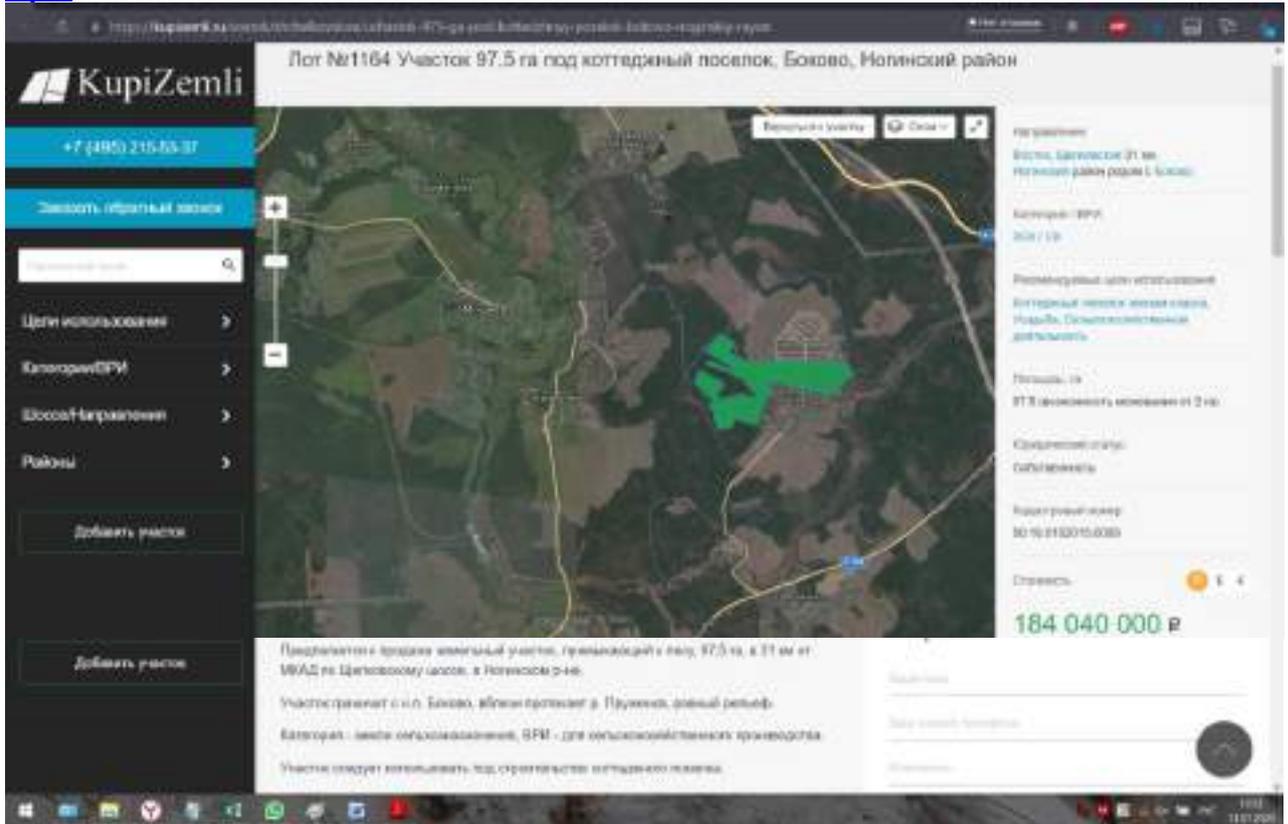
5. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-21-6-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-avdotino-noginskiy-rayon>



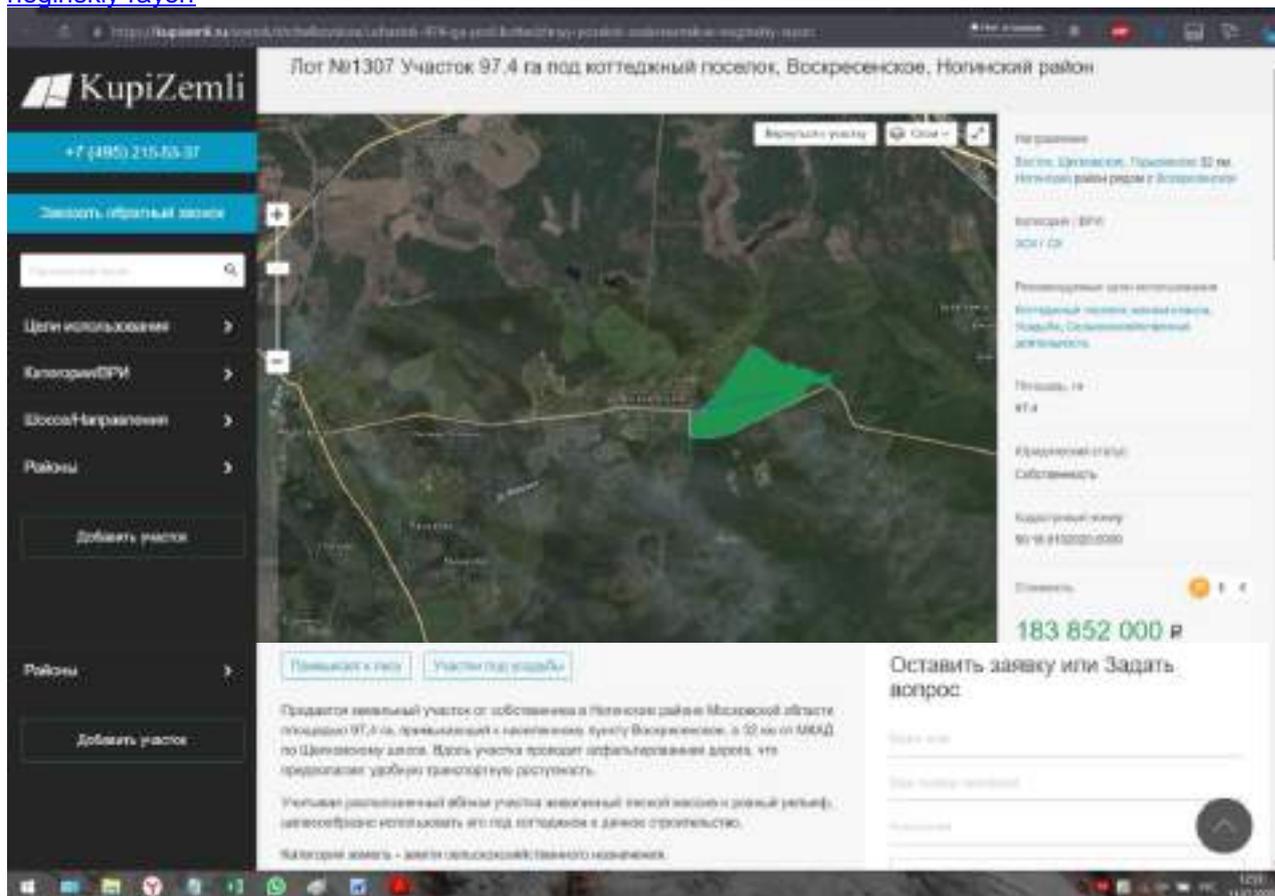
6. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-613-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-avdotino-noginskiy-rayon>



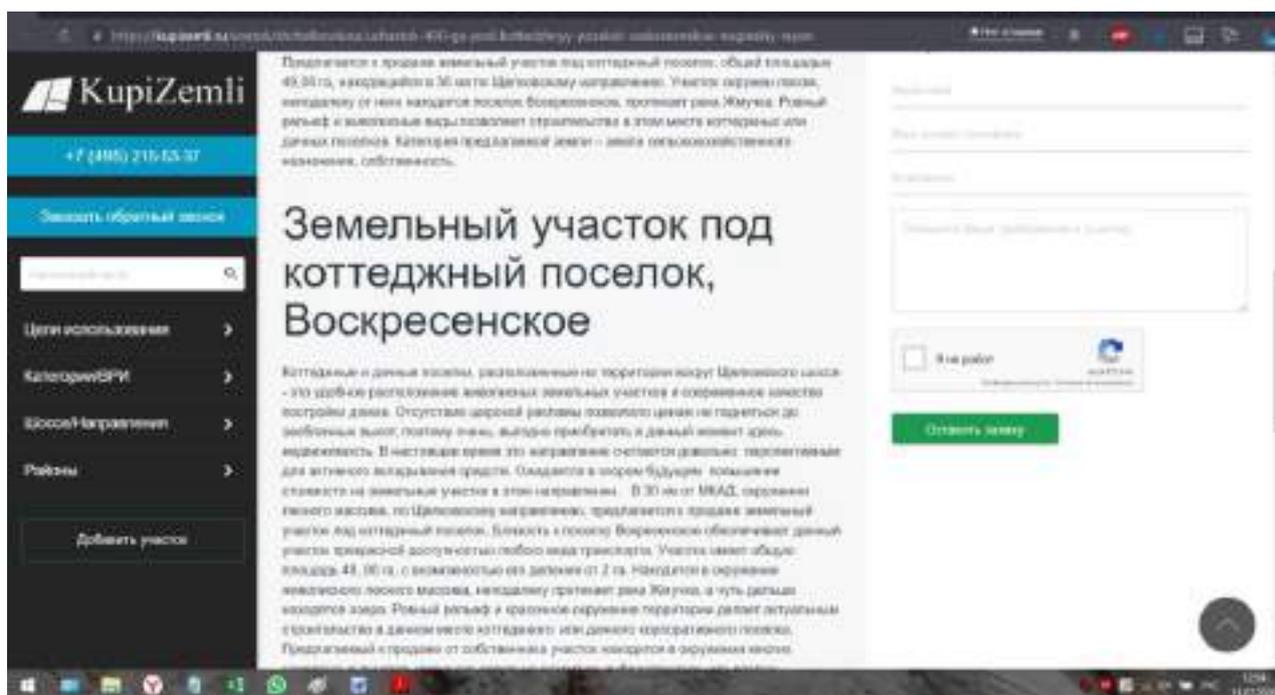
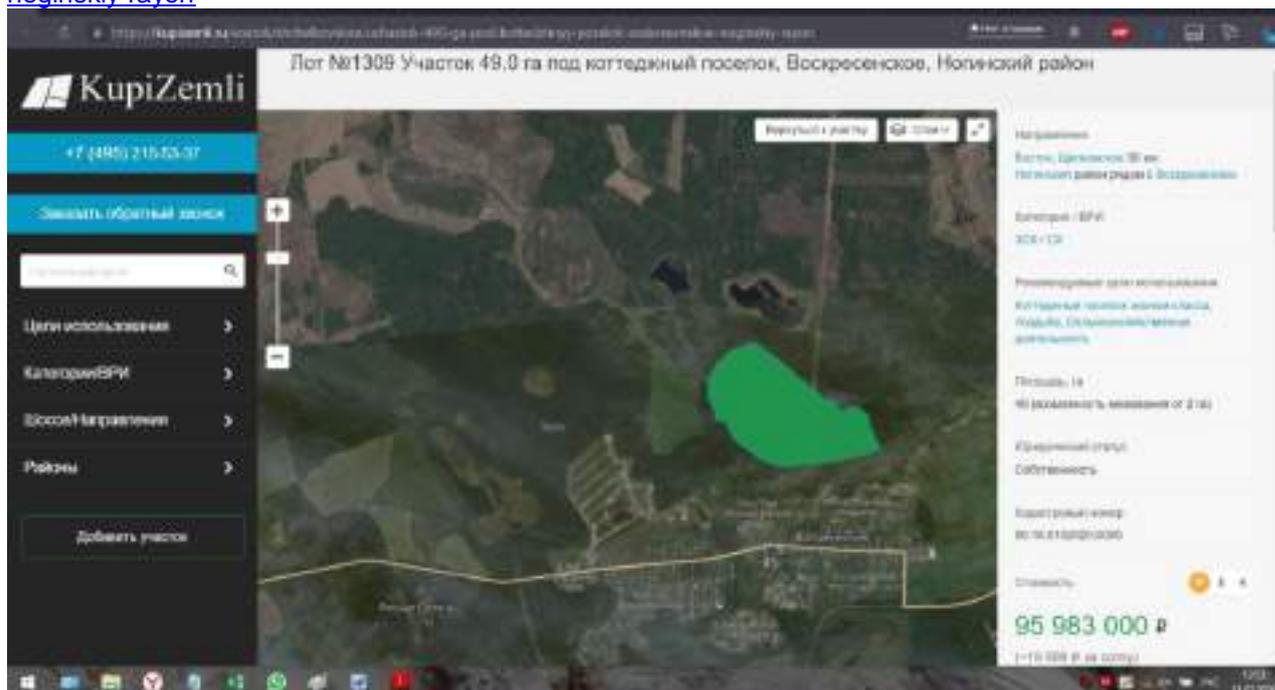
7. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-975-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>

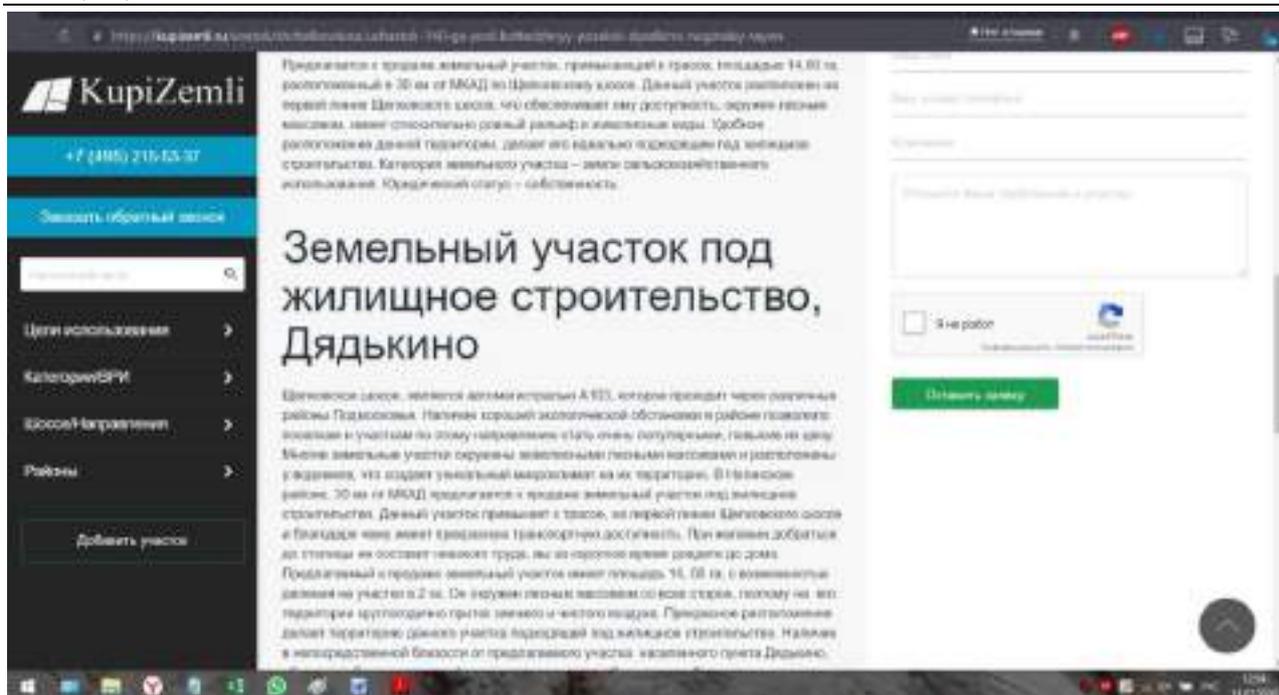


8. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-974-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>

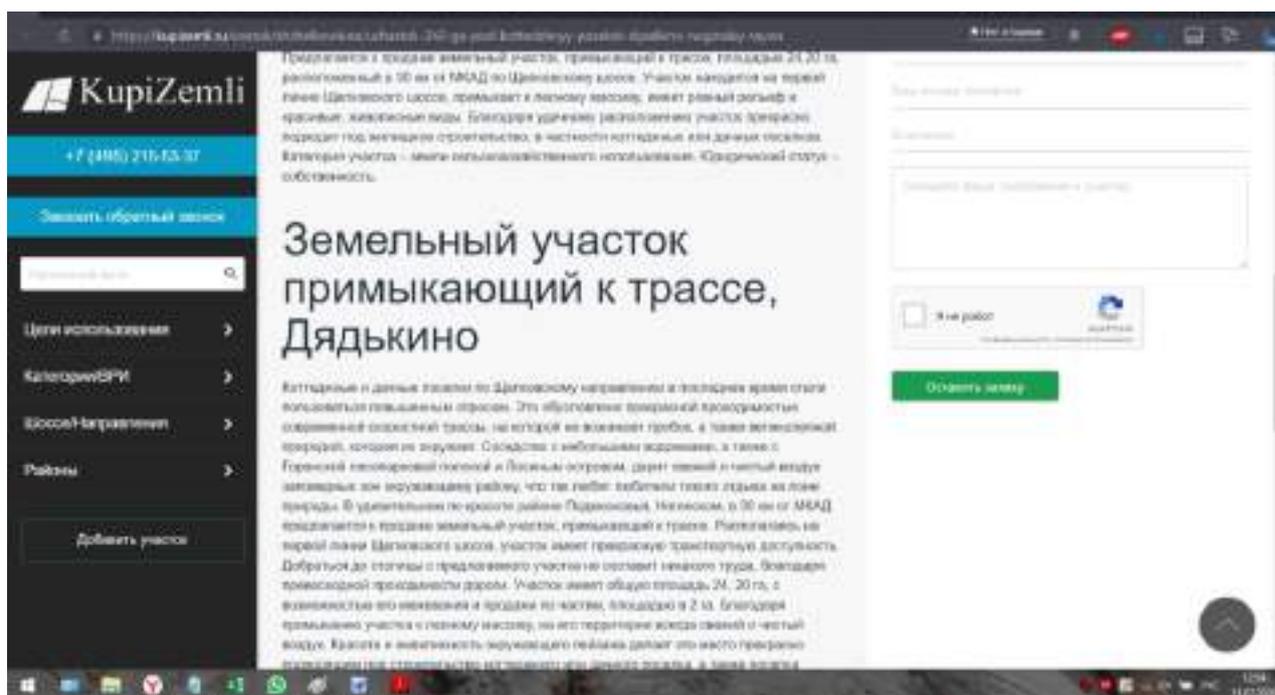
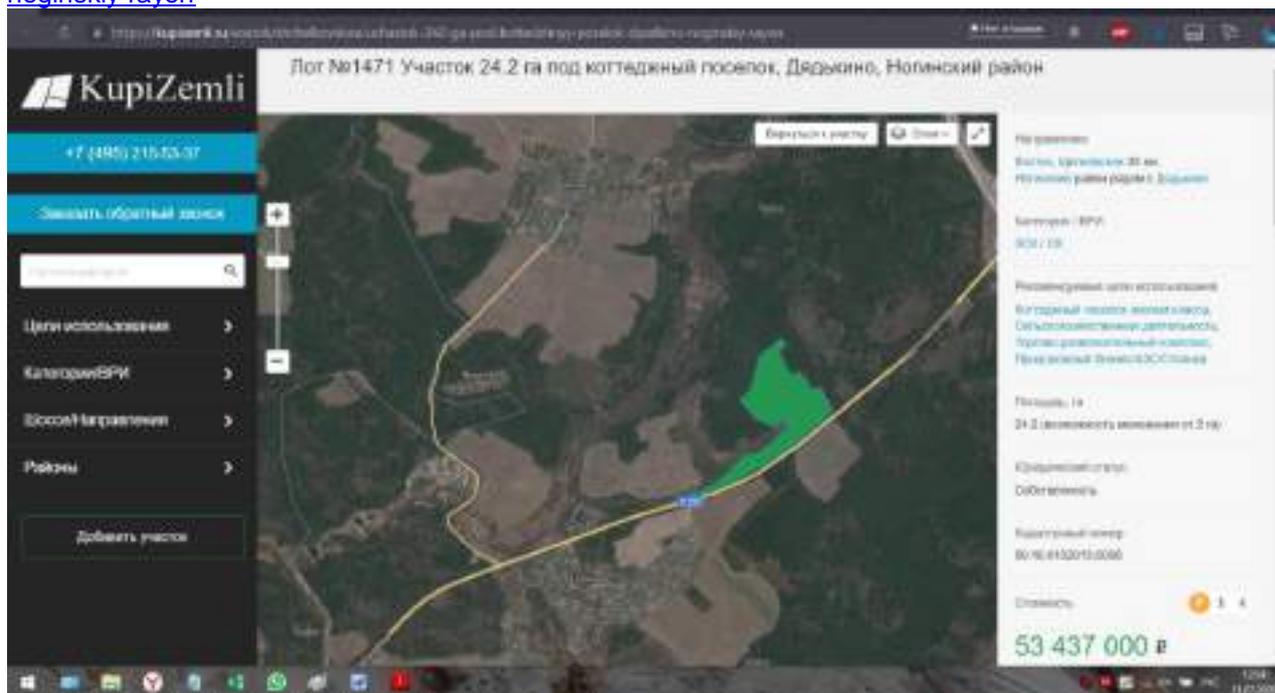


10. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-490-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>





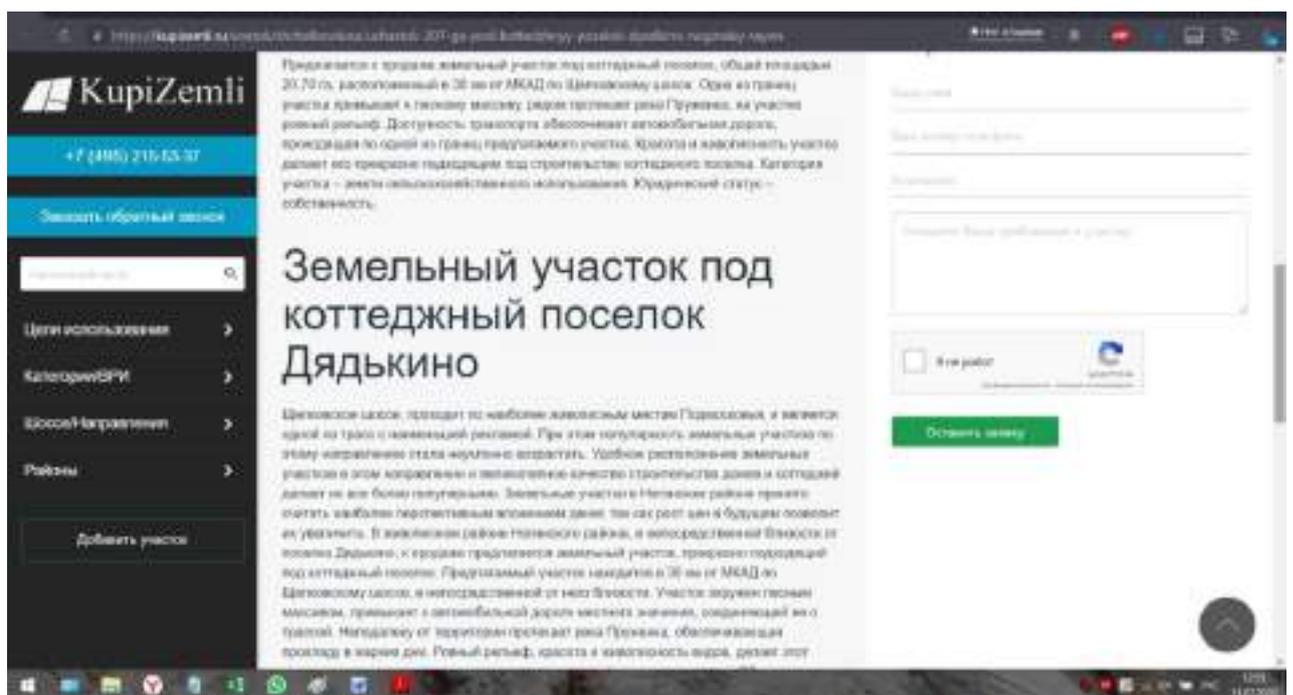
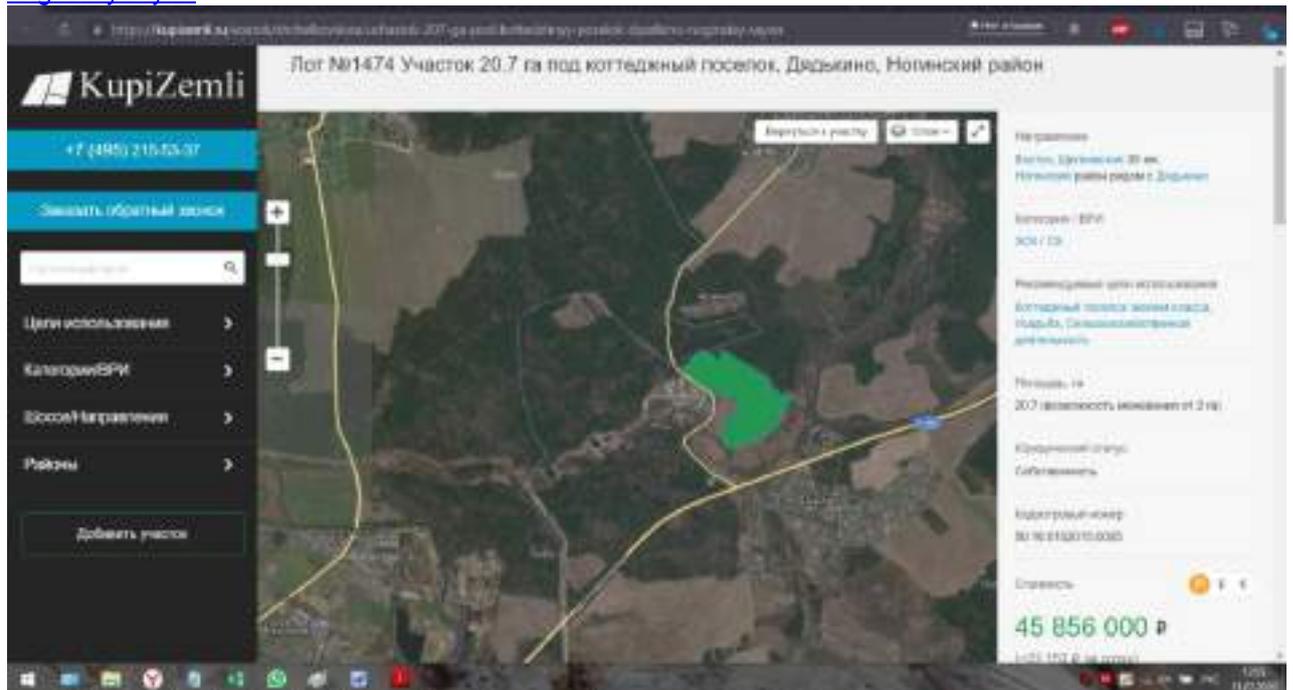
12. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-242-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>



The screenshot shows the KupiZemli website interface. The header includes the logo and contact information: +7 (495) 215-12-37. A navigation menu on the left lists categories like 'Цели использования', 'Категории БТИ', 'Экспертная информация', and 'Районы'. The main content area features a large heading: 'Земельный участок под строительство коттеджей Дядькино'. Below the heading is a detailed text description of the plot, its location, and potential for development. On the right side, there is a form for user registration or login, with a 'Вход' button and a 'Добавить заявку' button at the bottom.

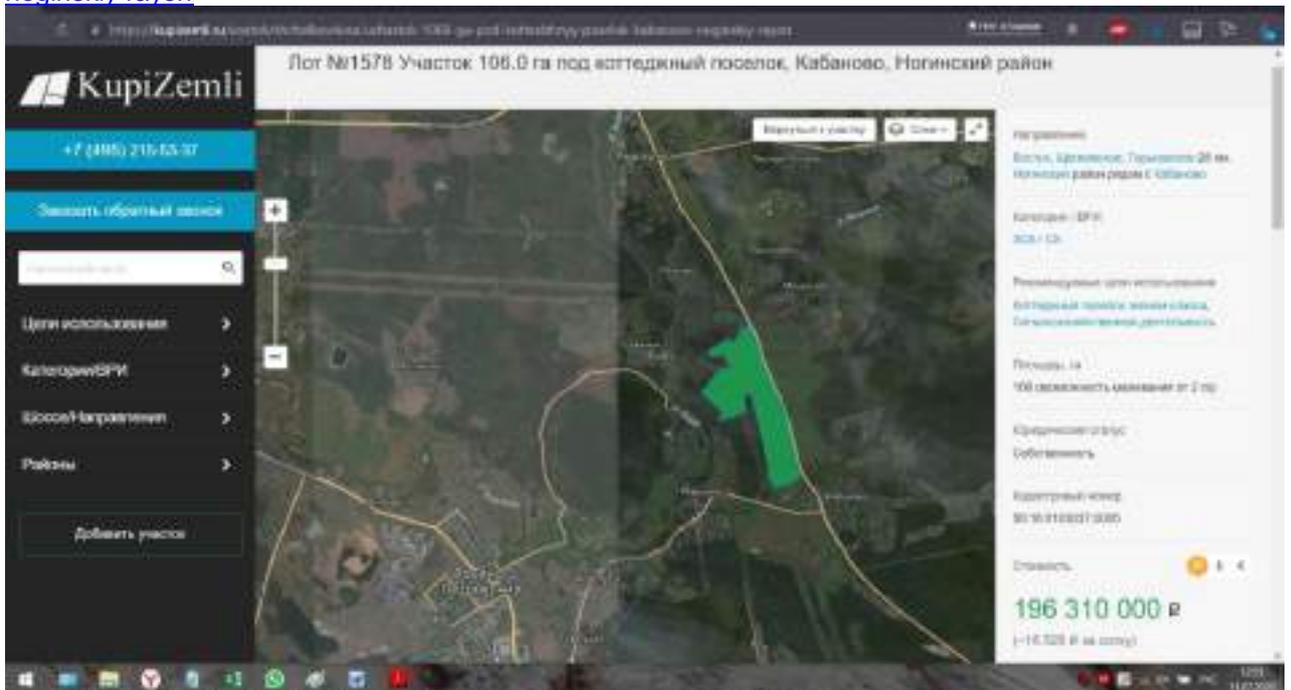


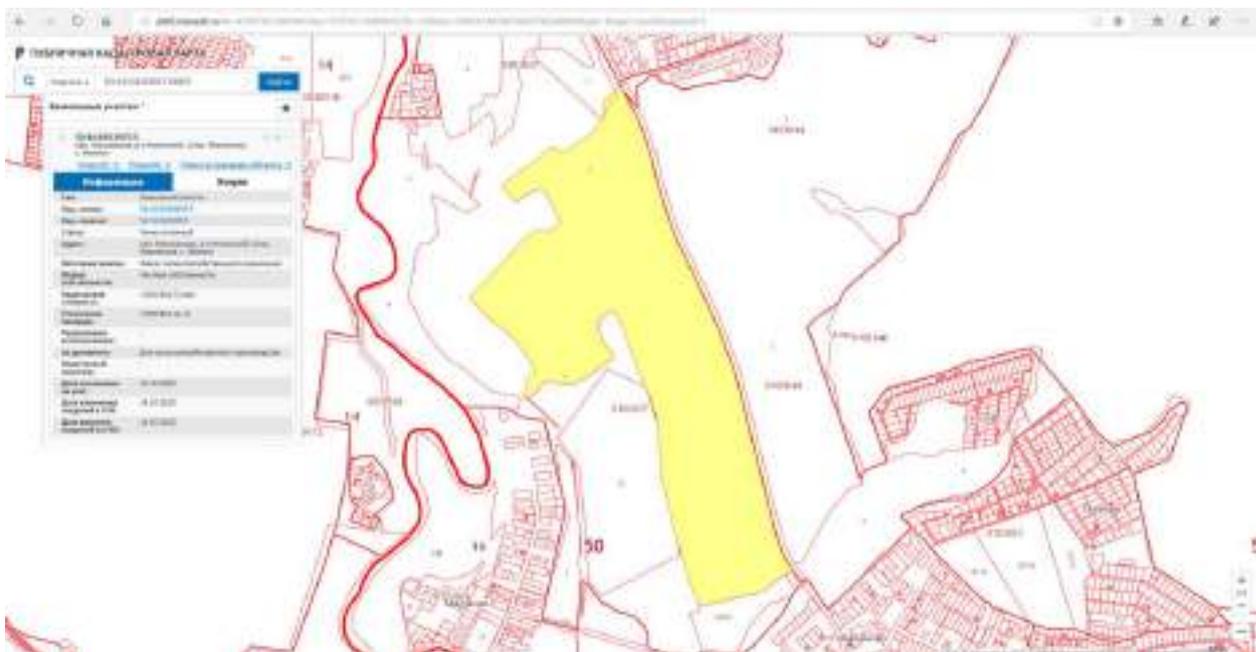
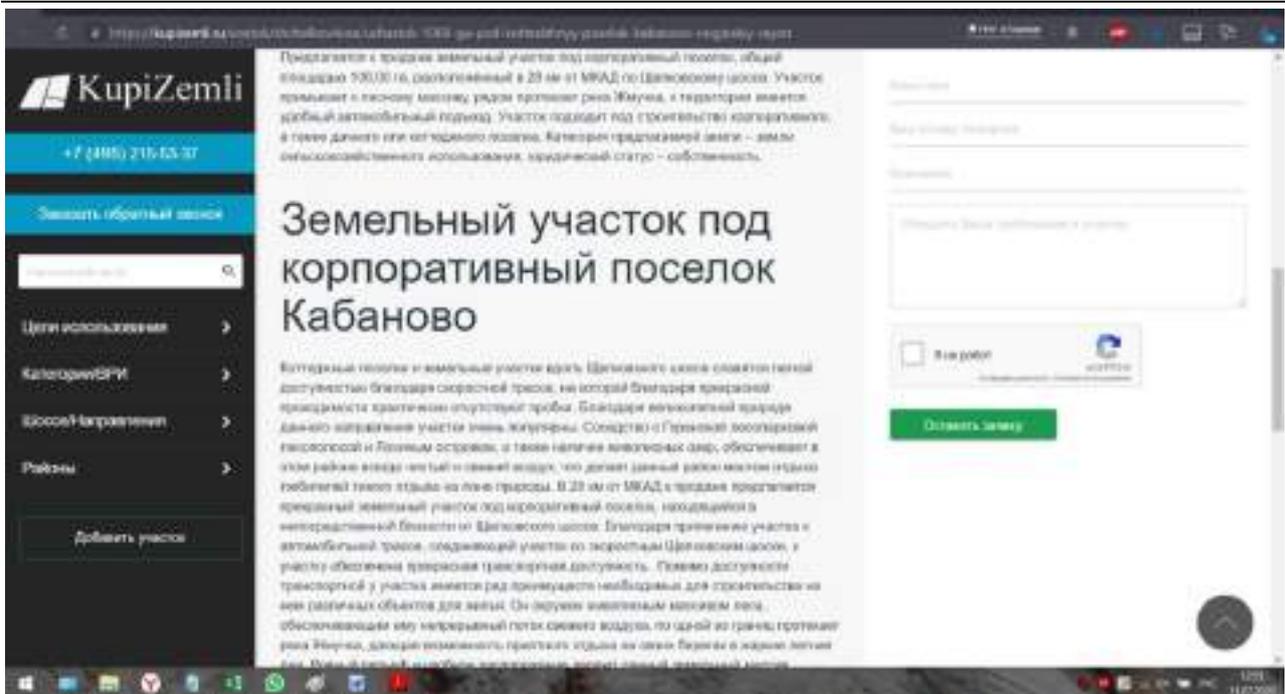
14. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-207-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>





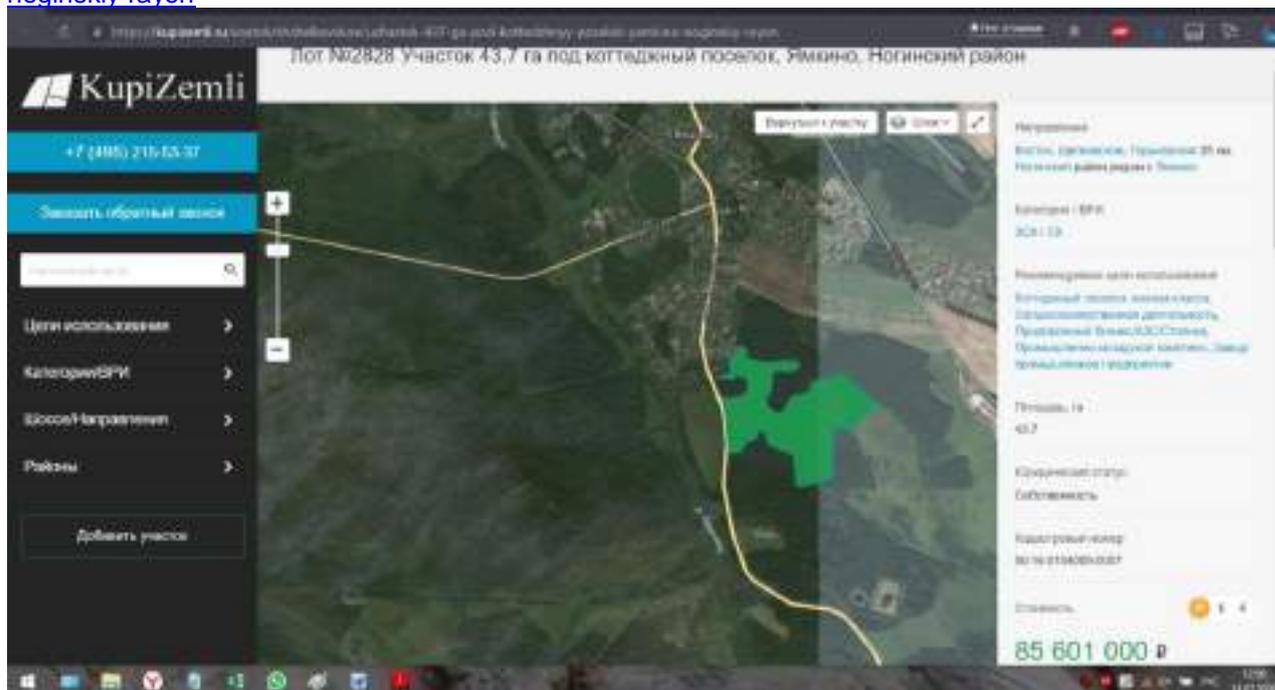
15. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1060-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kabanovo-noginskiy-rayon>

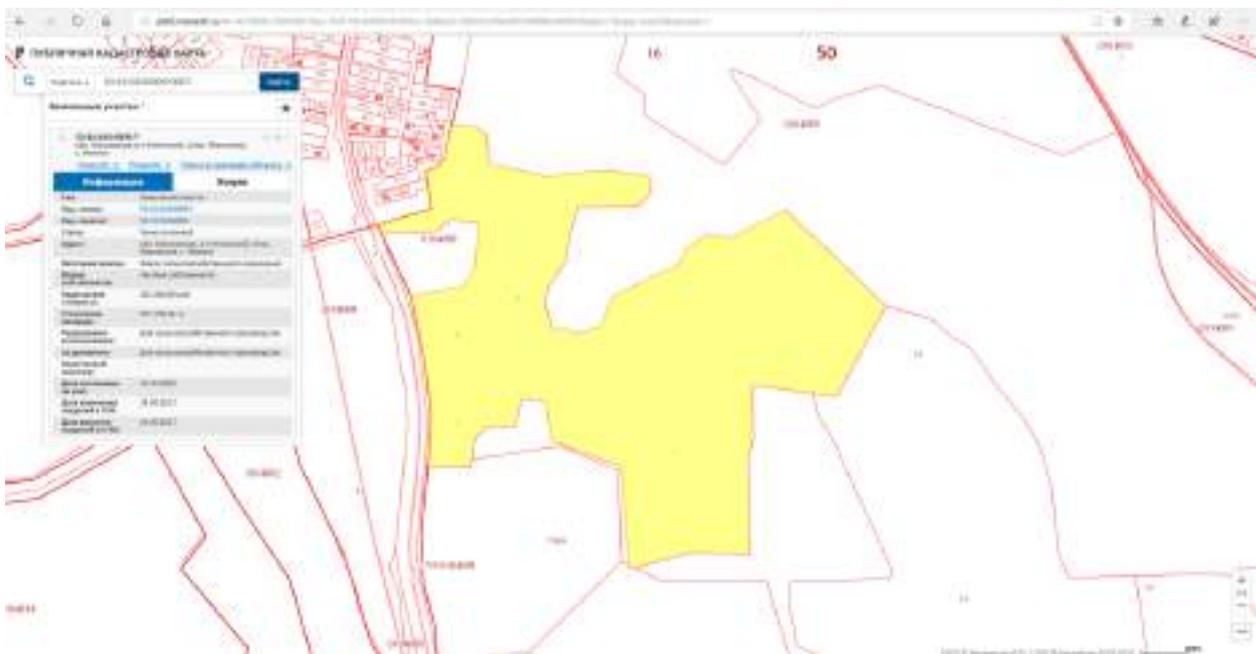
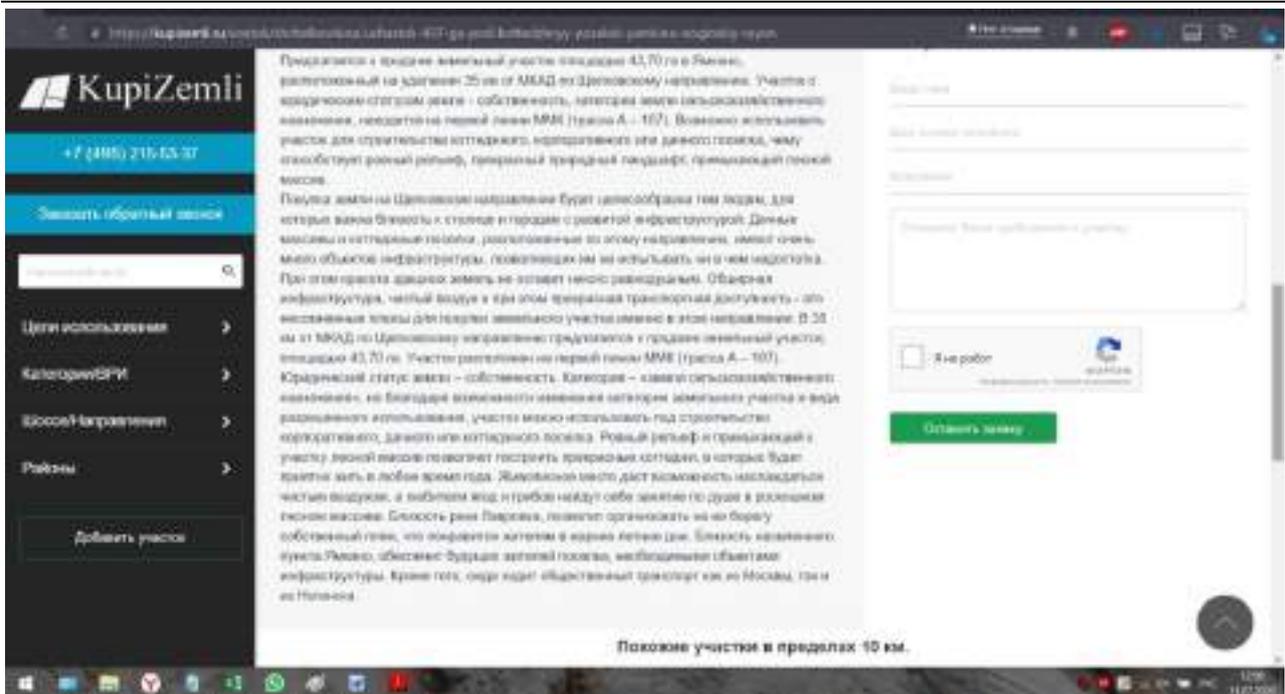




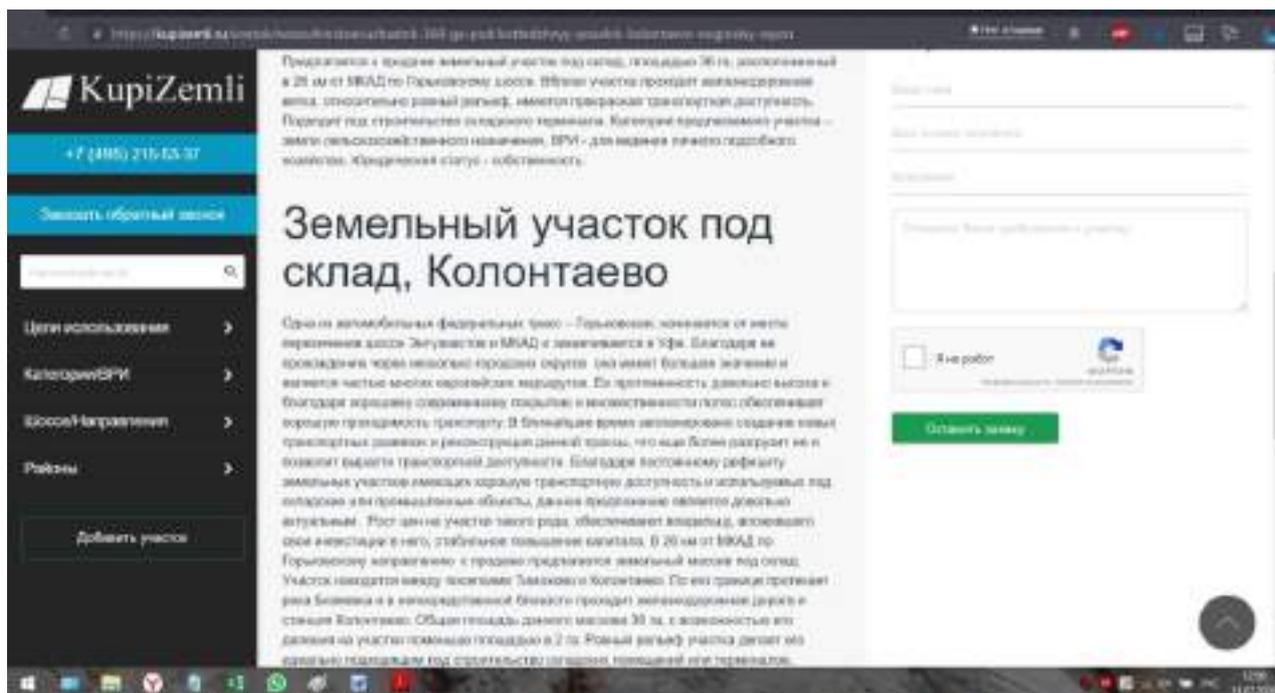
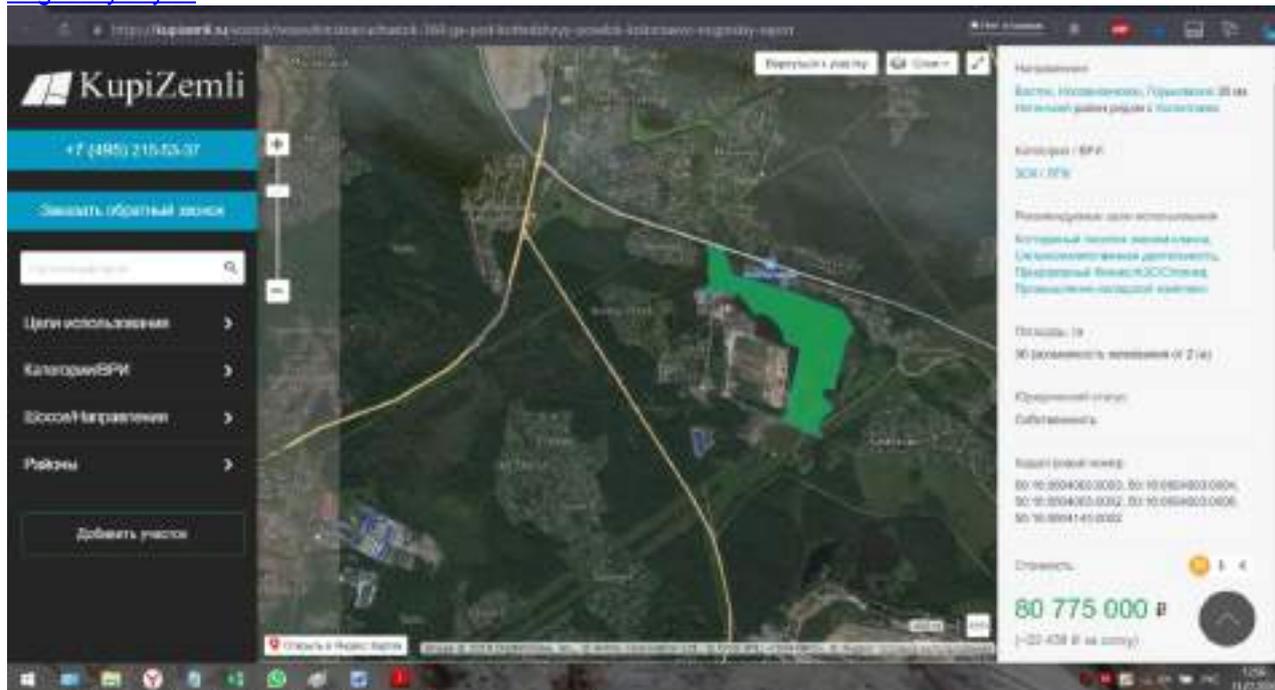


17. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-437-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon>

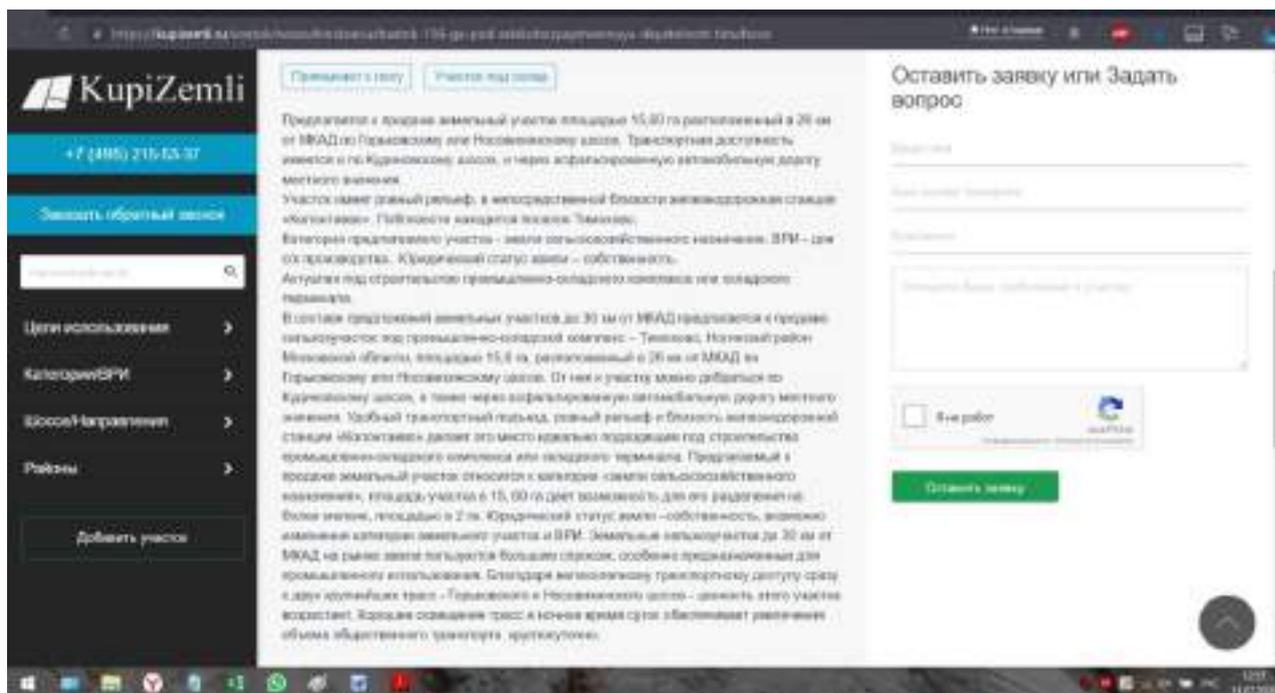
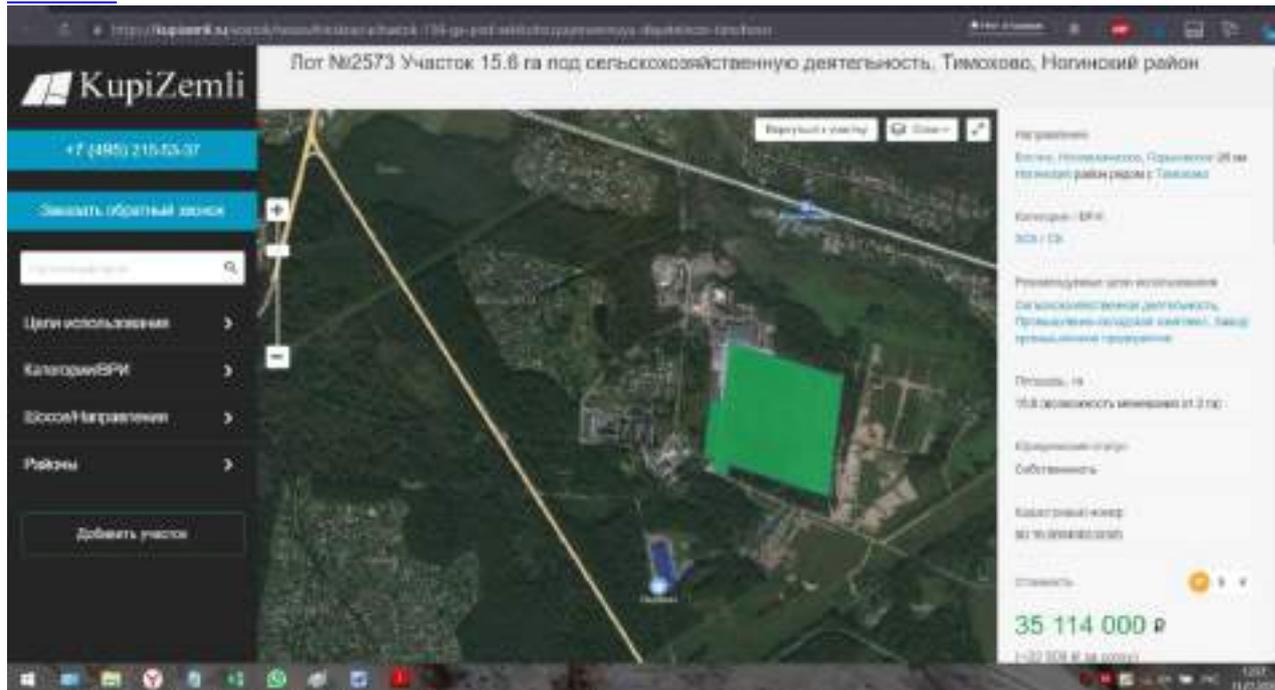




18. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-360-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kolontaevo-noginskiy-rayon>



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



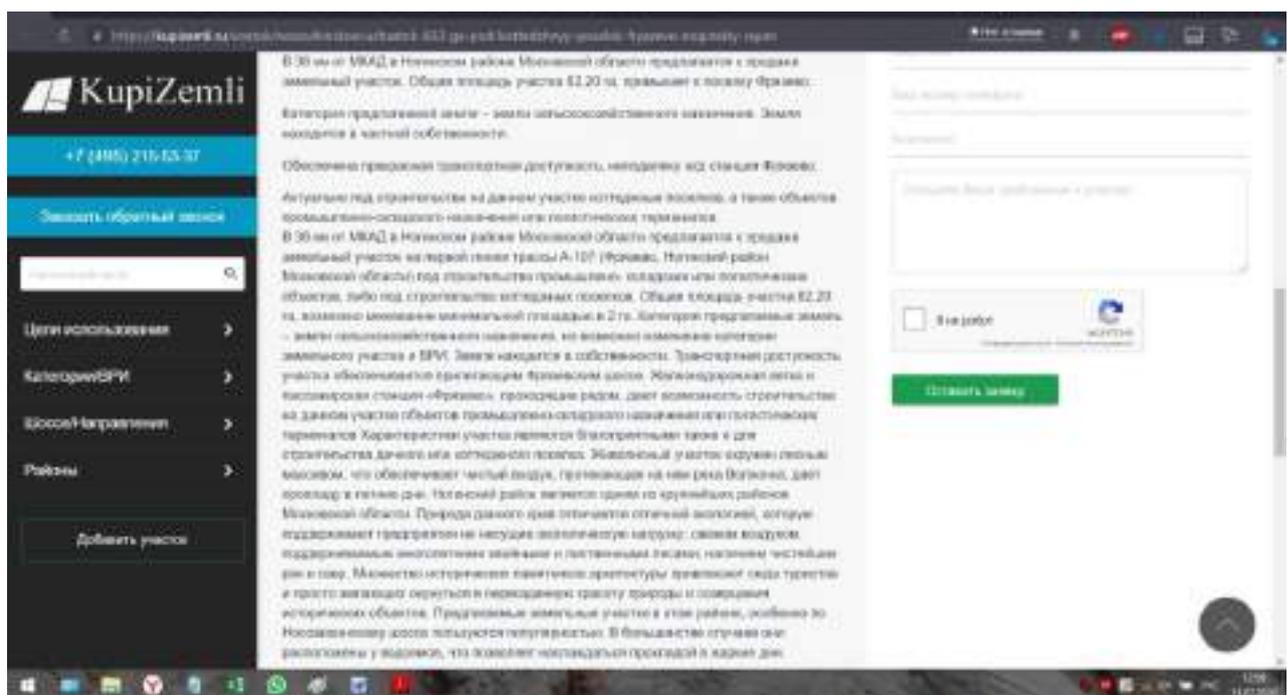
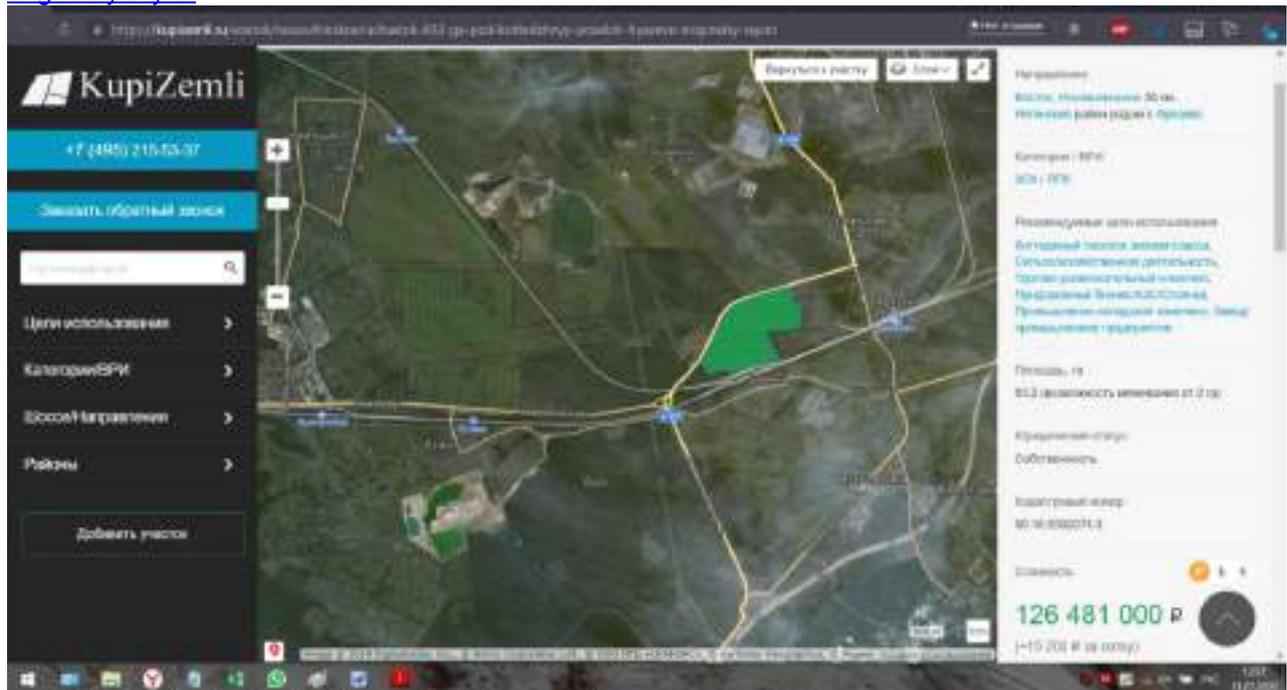
The screenshot shows the KupiZemli website interface. At the top left, the logo "KupiZemli" is displayed with the phone number "+7 (495) 216-13-37". Below the logo is a search bar and a list of categories: "Цели использования", "Категории БТИ", "Экспертная информация", and "Районы". A "Добавить участок" button is at the bottom of this list.

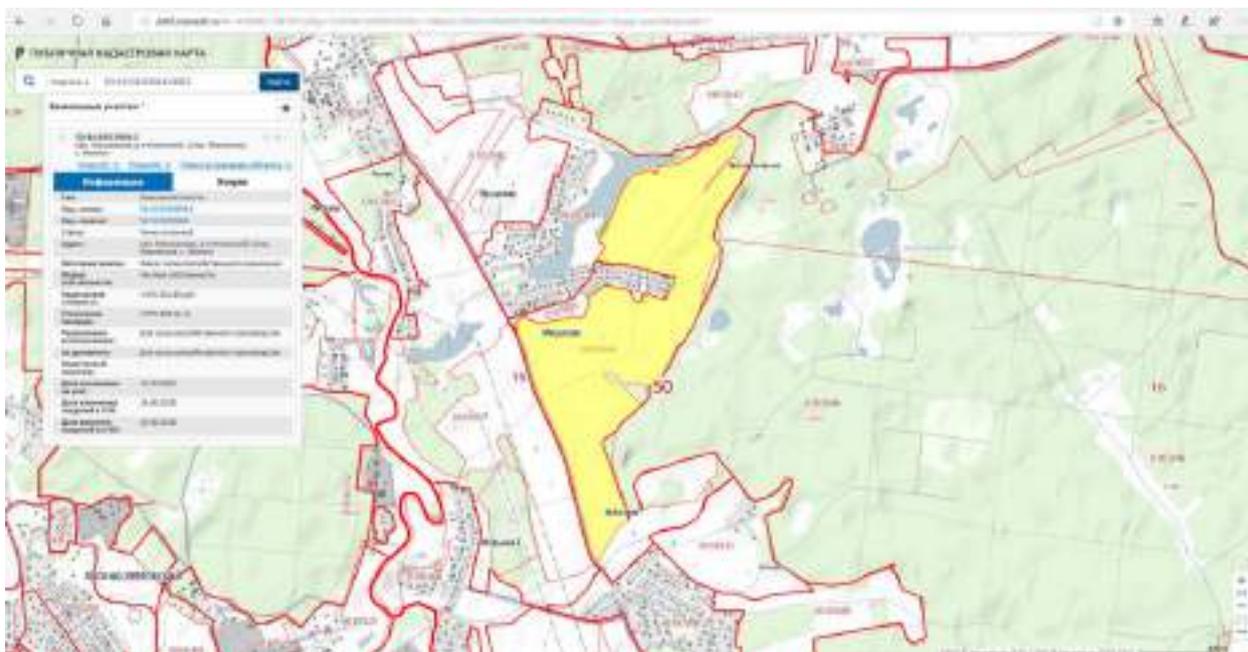
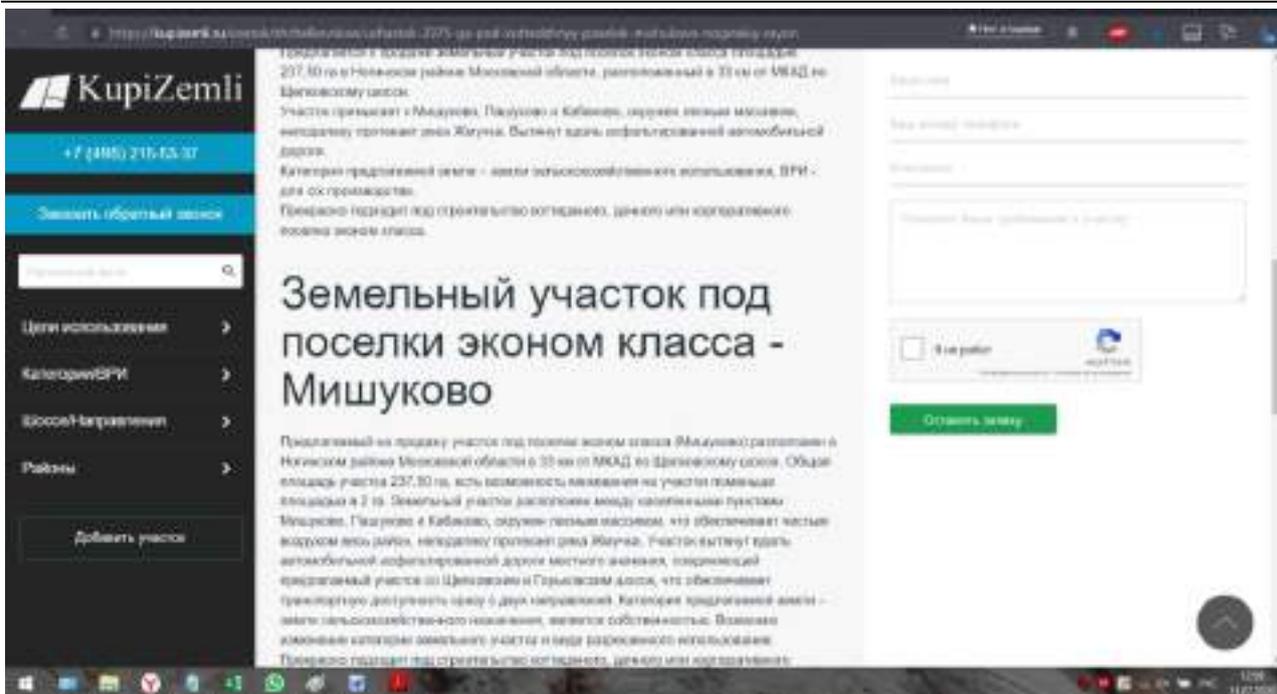
The main content area features a large heading: "Земельный участок примыкающий к трассе-Есино". Below the heading is a detailed text description of the plot, mentioning its location in the Nizhny Novgorod region, its proximity to the Esino station, and its characteristics such as area (137.55 sq m) and zoning.

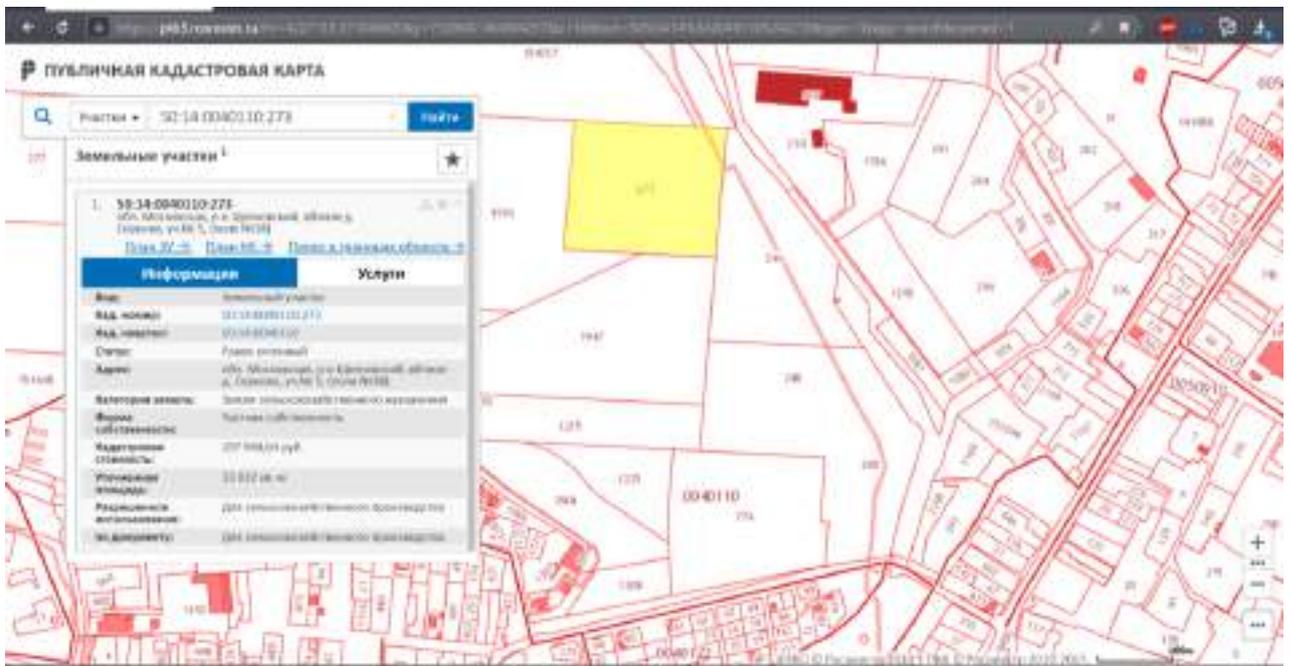
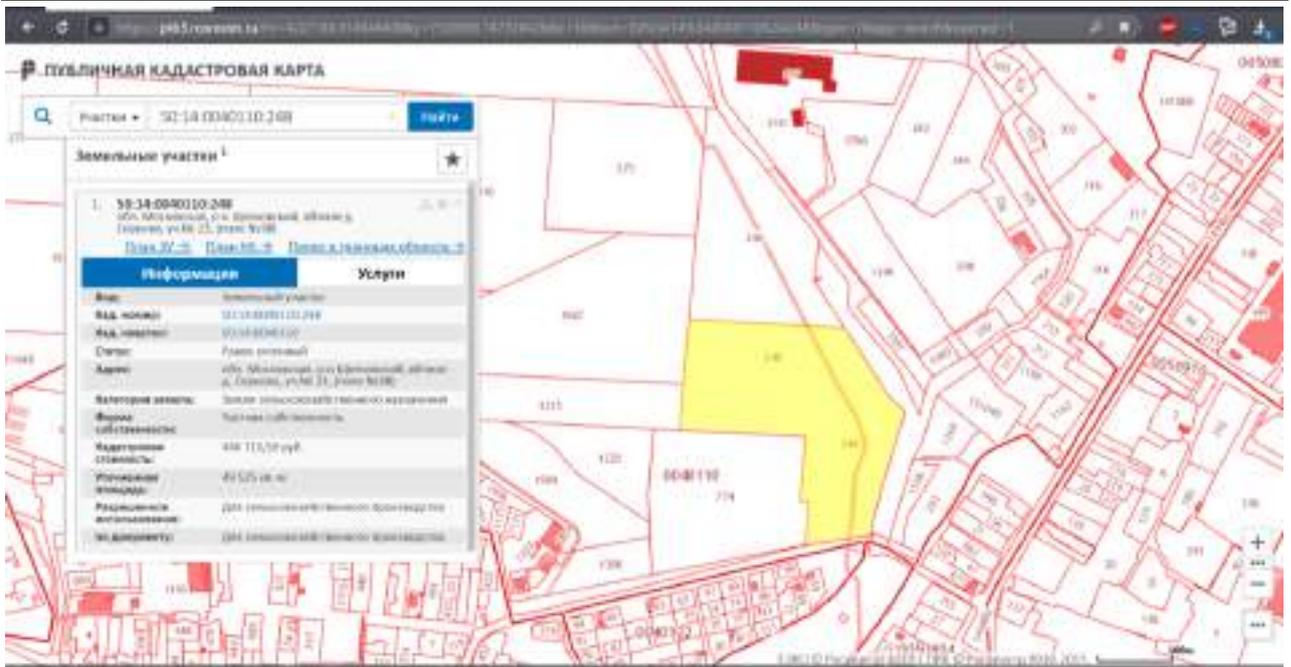
On the right side of the page, there is a form for saving the listing, including a "Save" button and a "Save to favorites" button. At the bottom right, there is a "Save" button and a "Save to favorites" button.



21. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-832-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-fryazevo-noginskiy-rayon>







24. <https://www.cian.ru/sale/suburban/226338199/>

Участок, 12 сот.
Московская область, Щелковский район, Большое Жеребцово д.кв. По карте
Щелковское - 30 мин. на транспорте
Щелковское шоссе, 15 км от МКАД

2 200 000 Р 100 000 руб./сут.
Скрыть все комментарии к объявлению
+7 925 208-27-21
Позвоните, чтобы получить подробные сведения об объекте и ответить на ваши вопросы
Написать объявлению

БЕСТ
Агент по недвижимости
На рынке с 2003 года
Есть 276 объектов
27 лет
Создание
Наталья Камникова
181 объявление

Позвоните

12 сот. **Личное подсобное хозяйство**
Площадь Статус земли

Участок 12 соток для ПМЖ в д. Большое Жеребцово с/п. Мадьяново-Спирское Щелковский район Щелковское шоссе 15 км от МКАД. Участок находится на новом застроенном месте, несколько коттеджей уже построено и обжито. По границе электричество, проводится газ. В легкой доступности лес и озеро. Недалеко идет строительство нового жилого комплекса, где планируется разместить школы и детский сад. Полкаменная в 2 км от участка. До ж/д станции БЖЗ4-Осовская #24. 10 минут транспортом. Предыдущее место для проживания. Участок расположен на 3 линии шоссе. Номер лота: 2299948

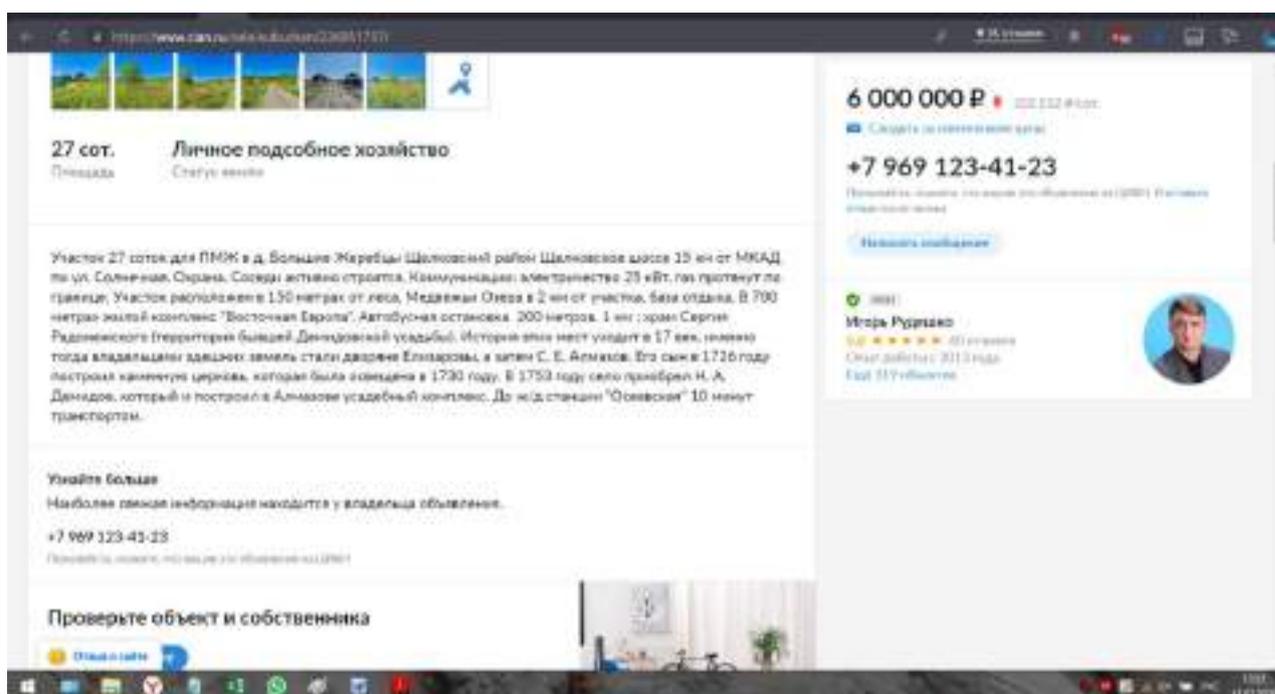
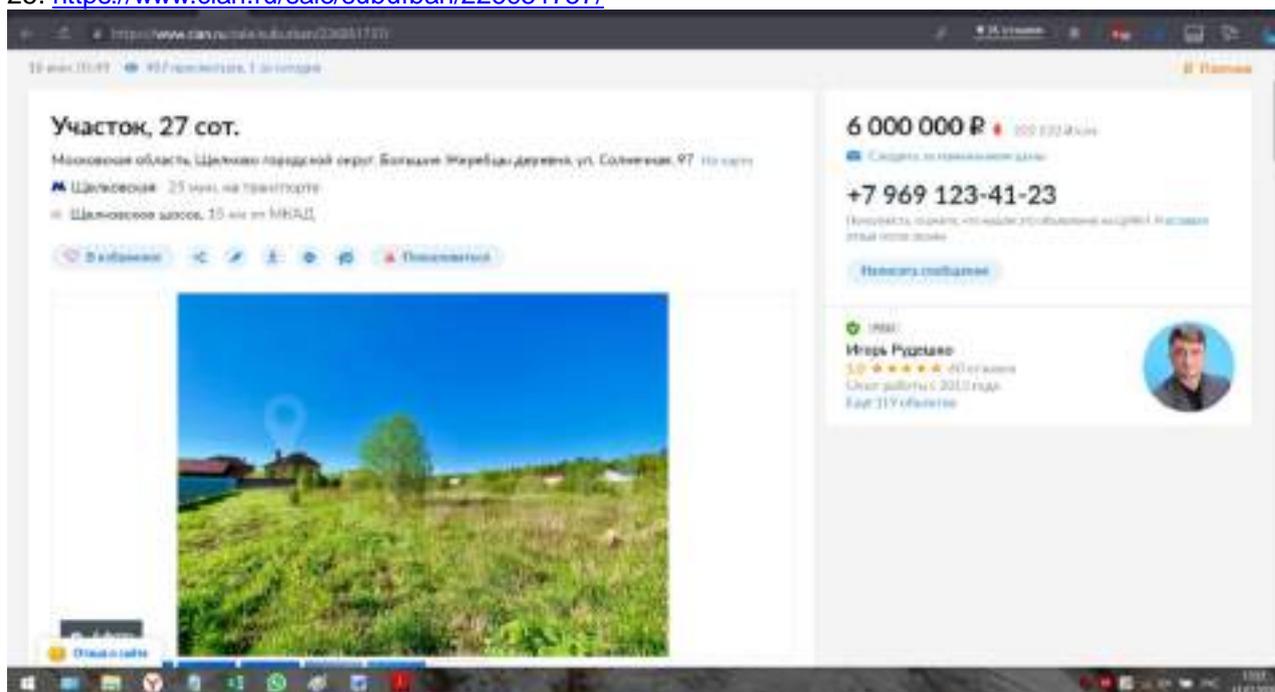
Узнайте больше
Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
+7 925 208-27-21
Позвоните, чтобы получить подробные сведения об объекте

Проверьте чистоту объекта
Написать объявлению

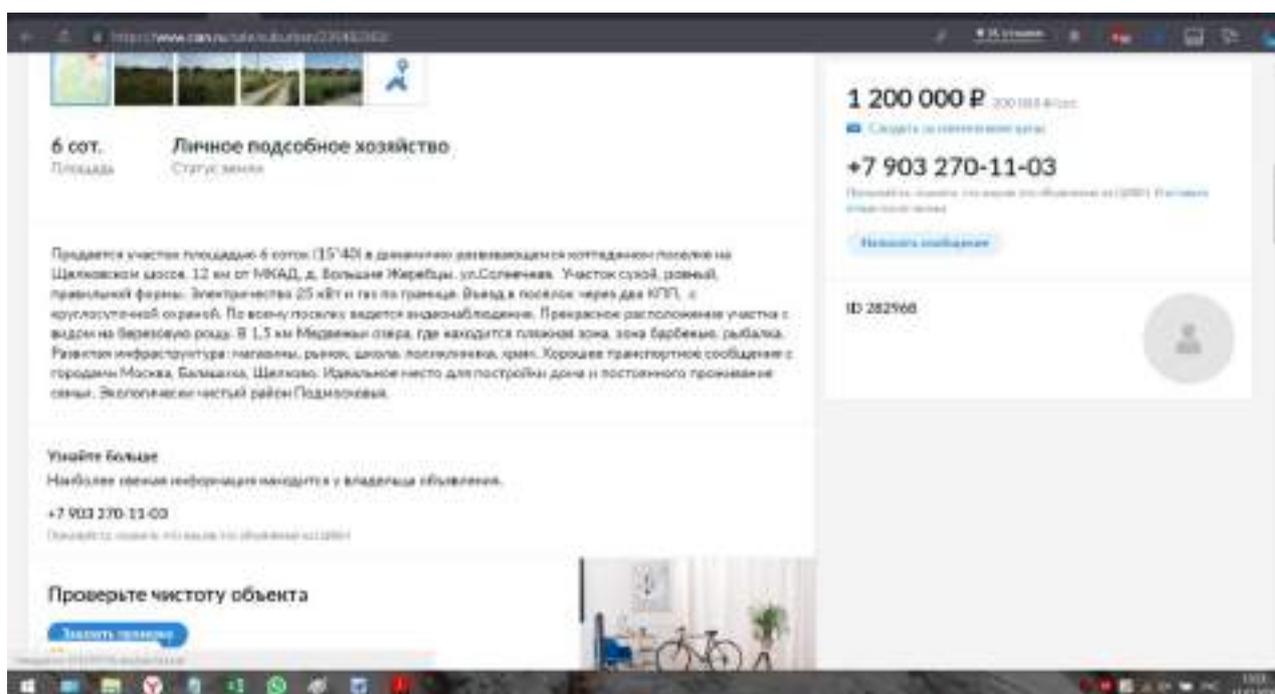
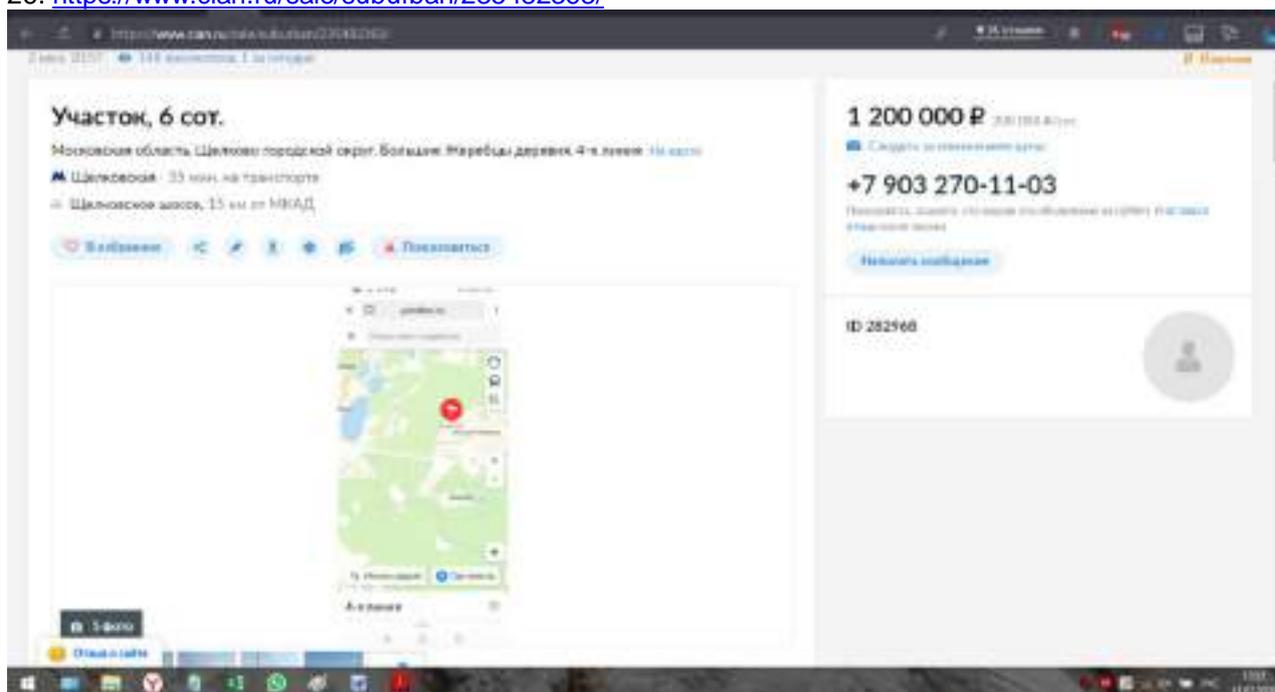
2 200 000 Р 100 000 руб./сут.
Скрыть все комментарии к объявлению
+7 925 208-27-21
Позвоните, чтобы получить подробные сведения об объекте и ответить на ваши вопросы
Написать объявлению

БЕСТ
Агент по недвижимости
На рынке с 2003 года
Есть 276 объектов
27 лет
Создание
Наталья Камникова
181 объявление

25. <https://www.cian.ru/sale/suburban/226951757/>



26. <https://www.cian.ru/sale/suburban/235482363/>



27. <https://www.cian.ru/sale/suburban/227919444/>

Участок, 10 сот.
Московская область, Щелковское городское окружение Медвежий Овраг, деревня Поляны
Щелковское - 30 мин на транспорте
Щелковское шоссе, 12 км от МКАД

1 700 000 Р 1 700 000 руб.
Скрыть актуальную цену
+7 906 717-55-02
Позвоните, чтобы получить дополнительную информацию (4 минуты)
Написать объявлению

Светлана Карпова
Есть 33 объявления

4 фото

10 сот. **Личное подсобное хозяйство**
Площадь Статус земли

Продается участок 10 соток, статус земли ЛПХ, участок ровный, прямоугольной формы, два входа. Круглогодичный проезд, дороги с твердым покрытием, соседи живут на постоянной основе, электричество по границе участка, в деревне есть газ. Реальная покупка! Тел: 30-54-0040139-646

Узнайте больше
Наиболее важная информация находится у владельца объявления.
+7 906 717-55-02
Позвоните, чтобы получить дополнительную информацию (4 минуты)

Проверьте объект и собственника
Заказать проверку

1 700 000 Р 1 700 000 руб.
Скрыть актуальную цену
+7 906 717-55-02
Позвоните, чтобы получить дополнительную информацию (4 минуты)
Написать объявлению

Светлана Карпова
Есть 33 объявления

28. <https://www.cian.ru/sale/suburban/189605968/>

Участок, 12 сот.
Московская область, Щелковское городское округ, Большие Жеребцы деревня, На берегу
Щелковское шоссе, 13 км от МКАД

2 100 000 Р 1,25 000 кв.м
Скрыть за счетчиком цен
+7 495 649-86-38
+7 495 363-03-58
Посмотреть детали объявления (объявление из архива)
Написать объявлению

Городской Центр Недвижимости
Агент по недвижимости №
Лицензия с 2011 года
Есть 300 объектов

12 сот. **Личное подсобное хозяйство**
Площадь Статус земли

30:74524/ Продается участок в динамично развивающемся коттеджном поселке на Щелковском шоссе, 13 км от МКАД, д. Большие Жеребцы. Земля населенных пунктов.
Площадь участка 12 соток. Участок ровный, правильной формы.
Электричество и газ по границе.
В 2 км Мидвежань озеро, в 300 метрах пруд, рядом живописный хвойный лес, богатый в сезон ягодами грибами и ягодами.
Цена 2 100 000 RUB

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 495 649-86-38, +7 495 363-03-58
Посмотреть детали объявления (объявление из архива)

Проверьте жилье на скрытых собственников

29. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/230525797/>

Участок, 10 сот.
Московская область, Балашиха, Курганная ул., 15
Щелковская - 20 мин. на транспорте
Щелковское шоссе, 8 км от МКАД

2 500 000 Р 250 000 руб./сот.
+7 969 123-41-23
Игорь Руденко
5.0 40 отзывов
Опыт работы с 2013 года
Еще 138 объектов

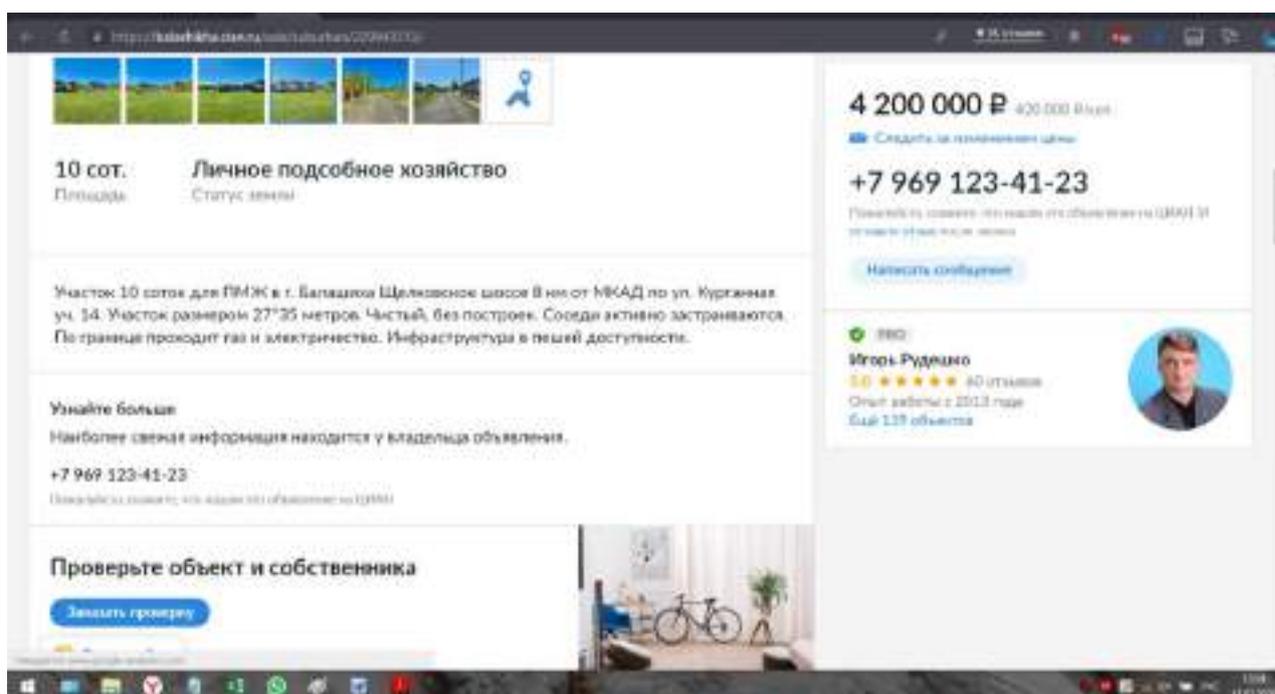
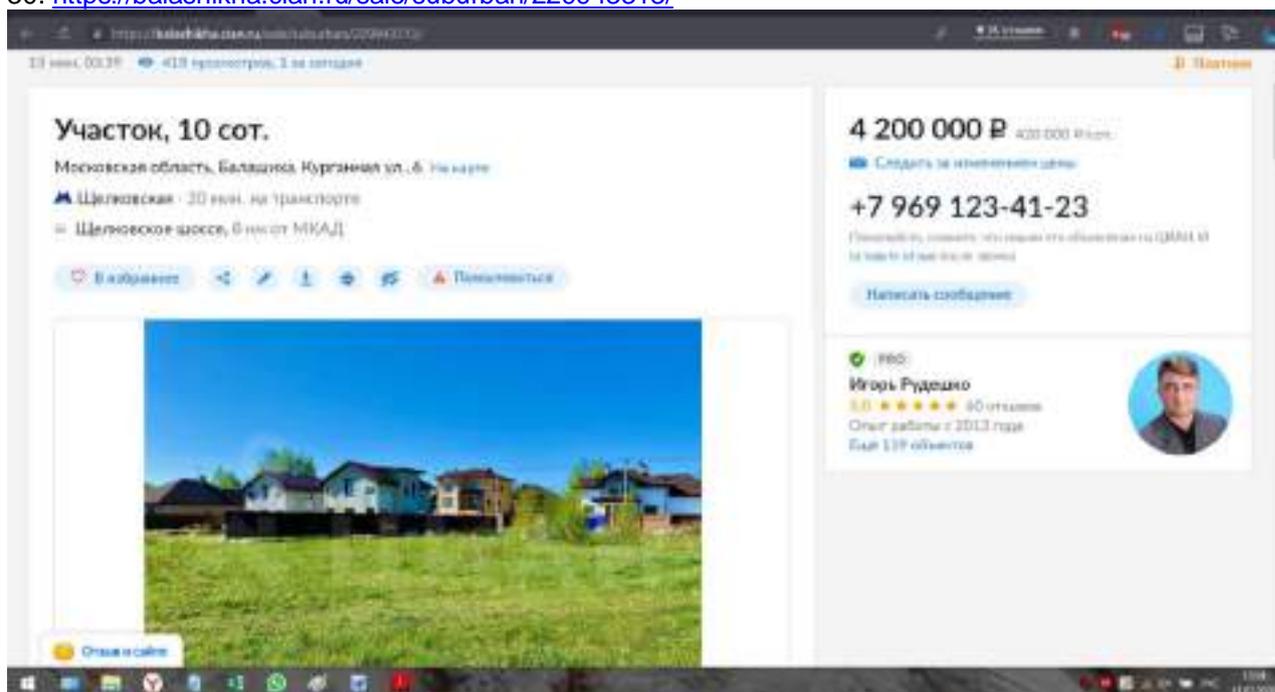
10 сот. Личное подсобное хозяйство
Площадь Статус земли

Участок 10 соток для ПМЖ в г. Балашиха Щелковское шоссе 8 км от МКАД по ул. Курганная. Участок размером 29*34 метра. Кадастровый номер 50:15:0040405:411. Чистый, без построек. Соседи активно застраиваются. Перед участком газ и электричество. Инфраструктура в легкой доступности.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 969 123-41-23
Игорь Руденко
5.0 40 отзывов
Опыт работы с 2013 года
Еще 138 объектов

Проверьте чистоту объекта
Заказать проверку

30. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/229943313/>



31. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/225521516/>

Участок, 12 сот.
Московская область, Балашиха, Юрганная ул, 6. На карте.
Щелковская - 20 мин. на транспорте
Щелковское шоссе, 8 км от МКАД

4 250 000 Р • 354 167 Просмотров
+7 969 123-41-23
Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении (СММ) и узнать о том, как лучше всего продать

Игорь Рудыко
5.0 ★★★★★ 40 отзывов
Опыт работы с 2013 года
Был в 139 объектах

12 сот. Личное подсобное хозяйство
Площадь Статус земли

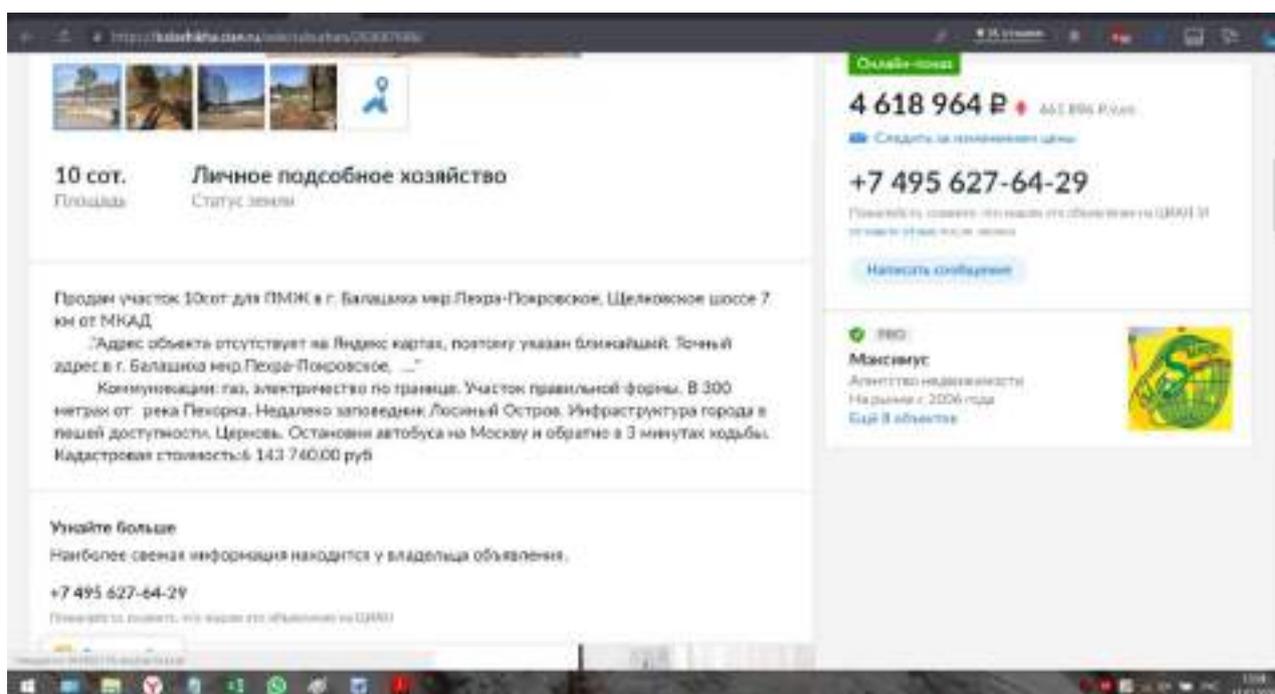
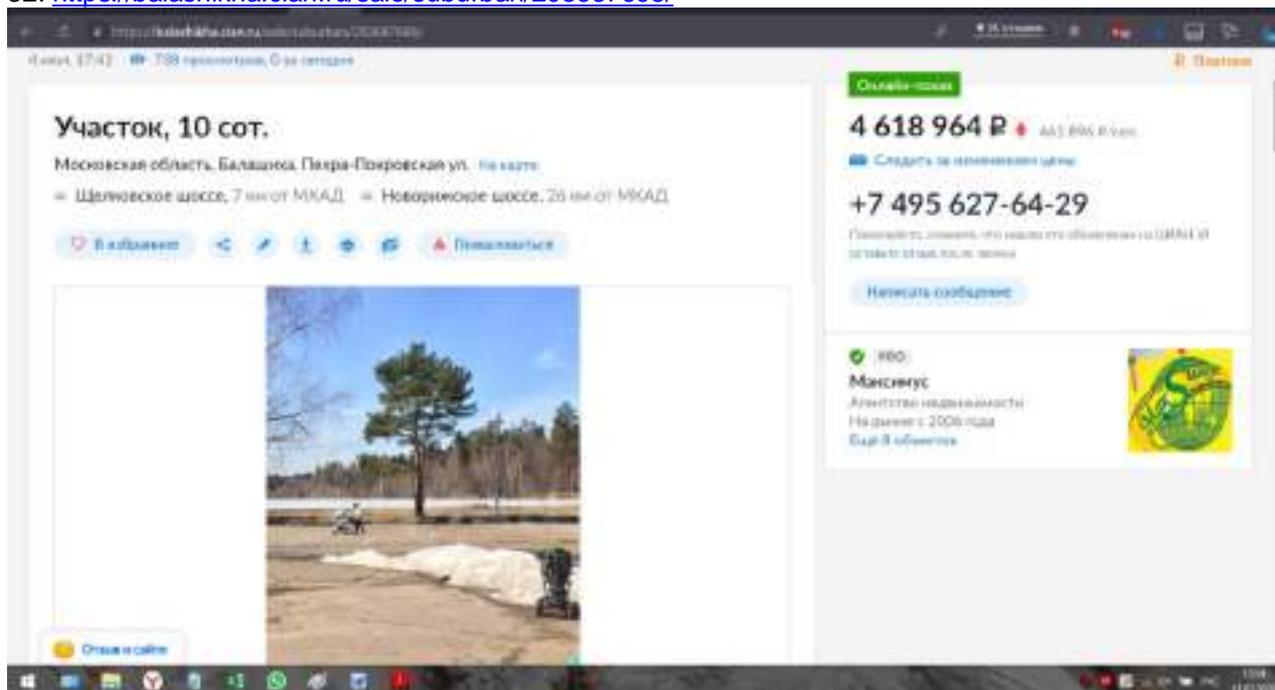
Участок 12 соток для ПМЖ в г. Балашиха Щелковское шоссе 8 км от МКАД по ул. Юрганная ул. 22. Участок размером 40*30 метров, кадастровый номер 50:15:0000000:144069, 50:15:0000000:144070. Чистый, без построек. Соседи активно застраиваются. Рядом газ и электричество. Инфраструктура в легкой доступности.

Укажите больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 969 123-41-23
Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении (СММ)

Проверьте объект и собственника

Игорь Рудыко
5.0 ★★★★★ 40 отзывов
Опыт работы с 2013 года
Был в 139 объектах

32. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/203687698/>



33. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/235711512/>

Участок, 13 сот.

Московская область, Балашиха, Щелковское ш, 233. На карте

Щелковская · 20 мин. на транспорте

Щелковское шоссе, 6 км от МКАД

5 850 000 Р 400 000 RUB/m²

Следить за изменениями цены

+7 969 123-41-23

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте или (МММ) 31 объектах в базе недвижимости

Написать сообщение

ИМО

Игорь Руденко

5.0 ★★★★★ 40 отзывов

Опыт работы с 2013 года

Еще 139 объектов

13 сот. **Личное подсобное хозяйство**

Площадь Статус земли

Участок 13 соток для ПМЖ в г. Балашиха Балашихинский район Щелковское шоссе 6 км от МКАД по улице Петра-Покровская. Коммуникация: газ и электричество по границе. Круглогодичный проезд по асфальтированной дороге. Мусор вывозится. Находится со стороны поля. 200 метров до Щелковского шоссе. В 900 метрах от участка река Пехорка. Рядом заповедник Лосиный Остров. Инфраструктура города в пешей доступности. Церковь. Остановки автобуса на Москву и обратно в 4 минутах ходьбы. Основной вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Вспомогательный вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание, бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, общественное питание, обслуживание автотранспорта.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 969 123-41-23

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте или (МММ) 31 объектах в базе недвижимости

ИМО

Игорь Руденко

5.0 ★★★★★ 40 отзывов

Опыт работы с 2013 года

Еще 139 объектов

34. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/200302608/>

13 мая 03:39 357 просмотров 0 лайков

Участок, 22 сот.

Московская область, Балашиха, Щелковское ш., 233 На карте
Щелковское шоссе, 8 км от МКАД → Горьковское шоссе, 12 км от МКАД

В избранном

9 900 000 Р 450 000 Р/сот.
Следить за изменениями цены

+7 969 123-41-23

Позвоните, чтобы узнать подробности объявления на ЦИАН.И
открыть 14 мая 10:41 звонки

Написать объявлению

ИЕО
Игорь Руденко
5.0 ★★★★★ 40 отзывов
Опыт работы с 2013 года
Еще 139 объектов

22 сот. **Личное подсобное хозяйство**
Площадь Статус земли

Участок 22 сотки для ПМЖ в г. Балашиха Балашихинский район Щелковское шоссе 8 км от МКАД по улице Пехра-Покровская. Коммуникации: газ и электричество по границе. Участок расположен со стороны поля. 8 900 метров от участка река Пехорка. Недалеко заповедник Лосиный Остров. Вся инфраструктура города в легкой доступности. От станции автобуса на Москву и обратно в 7 минуте ходьбы. Вспомогательный вид разрешенного использования - коммунальное обслуживание, бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, общественное питание, обслуживание автотранспорта.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 969 123-41-23
Позвоните, чтобы узнать подробности объявления на ЦИАН

ИЕО
Игорь Руденко
5.0 ★★★★★ 40 отзывов
Опыт работы с 2013 года
Еще 139 объектов

35. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/189605952/>

Участок, 6 сот.

Московская область, Балашиха, Пехра-Покровский ул. На карте

Шелковское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное

2 900 000 Р + 483 200 Р/ком.

Следить за изменениями цены

+7 495 649-86-38

+7 495 363-03-58

Показать фото, скачать фото, скачать фото объявления на USB или отправить в чат. Выбрать цены

Написать сообщение

ГКО

Городской Центр Недвижимости

Агентство недвижимости

На рынке с 2004 года

Служб 2087 объектов

6 сот. Личное подсобное хозяйство

Площадь: Статус земли:

[ID:62785] Продам участок 6 сот для ПМЖ в г. Балашиха мкр.Пехра-Покровское, Шелковское шоссе 7 км от МКАД. Коммуникации: газ, электричество по границе. Участок правильной формы. В 300 метрах от дома река Пехорка. Недалеко заводчик Лосиный Остров. Инфраструктура города в легкой доступности. Церковь. Остановки автобуса на Москву и обратно в 3 минутах ходьбы. Цена 2500000 Руб.

Укажите больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

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

Показать фото, скачать фото, скачать фото объявления на USB

Проверьте объект и собственника

2 900 000 Р + 483 200 Р/ком.

Следить за изменениями цены

+7 495 649-86-38

+7 495 363-03-58

Показать фото, скачать фото, скачать фото объявления на USB или отправить в чат. Выбрать цены

Написать сообщение

ГКО

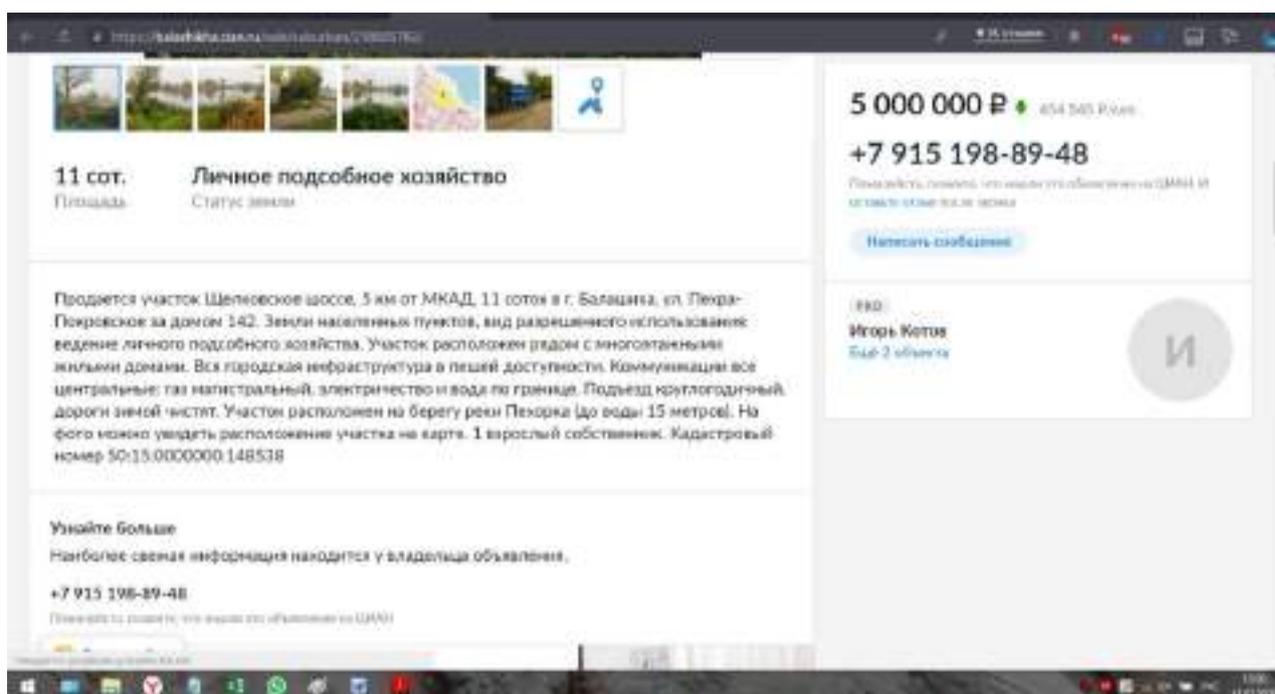
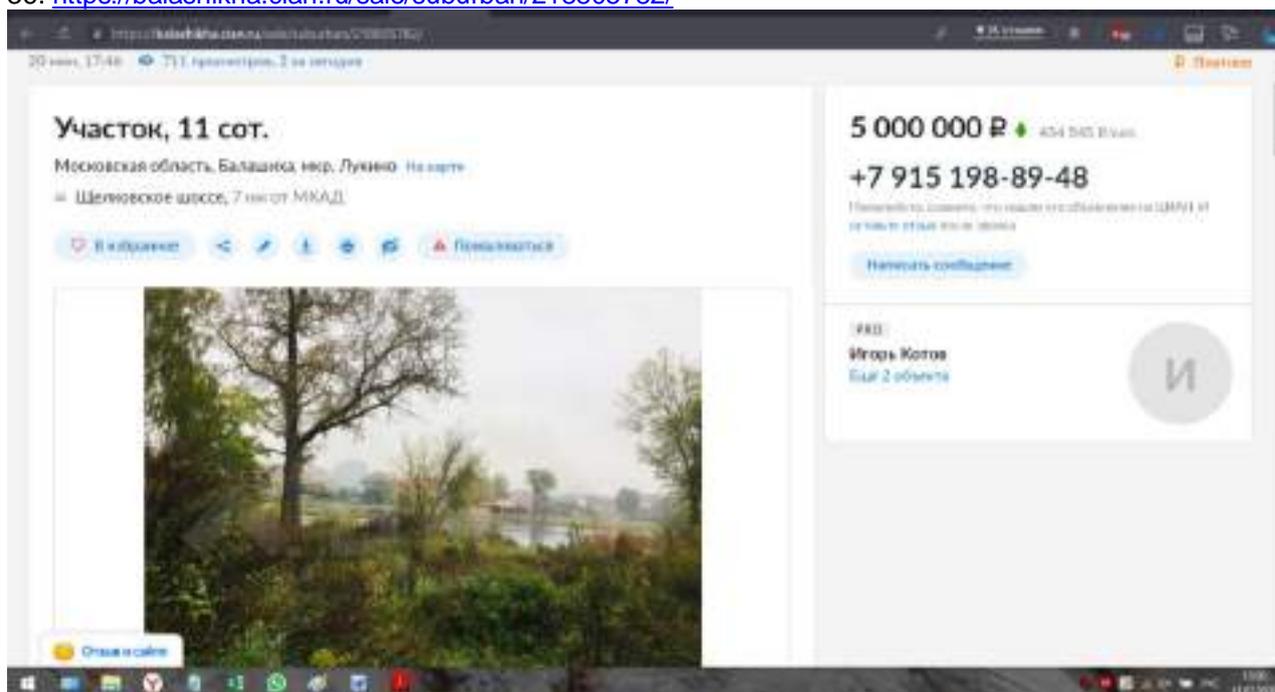
Городской Центр Недвижимости

Агентство недвижимости

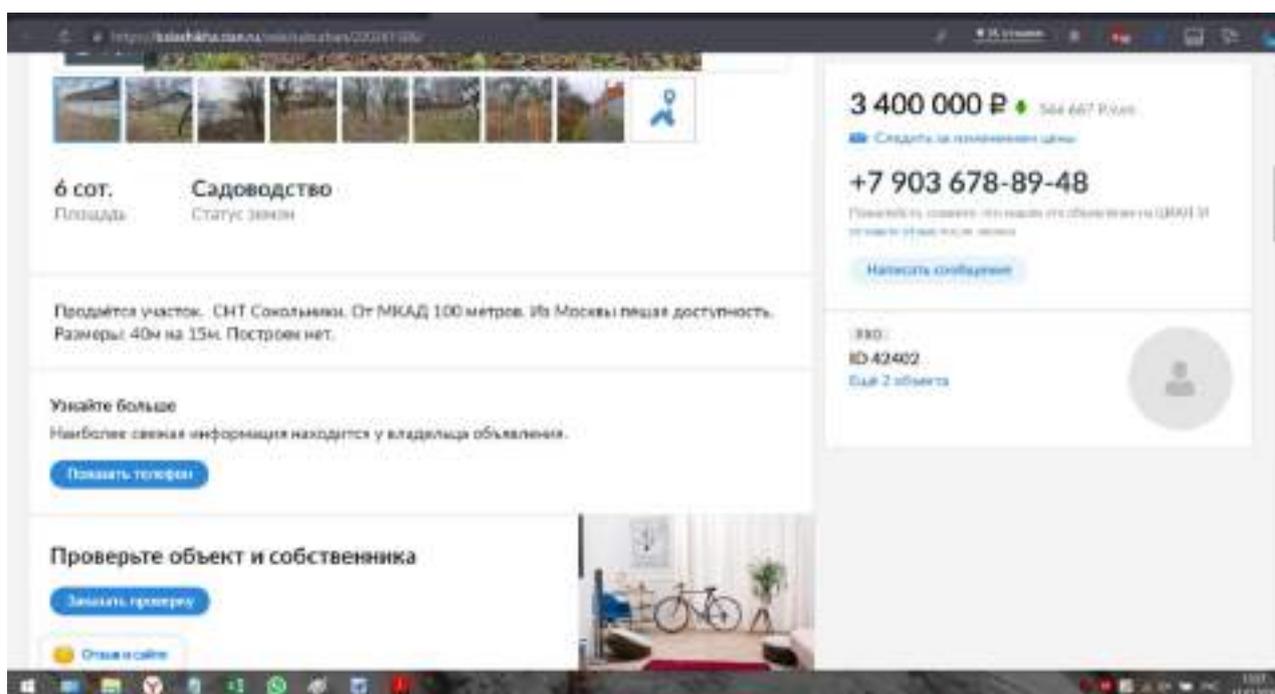
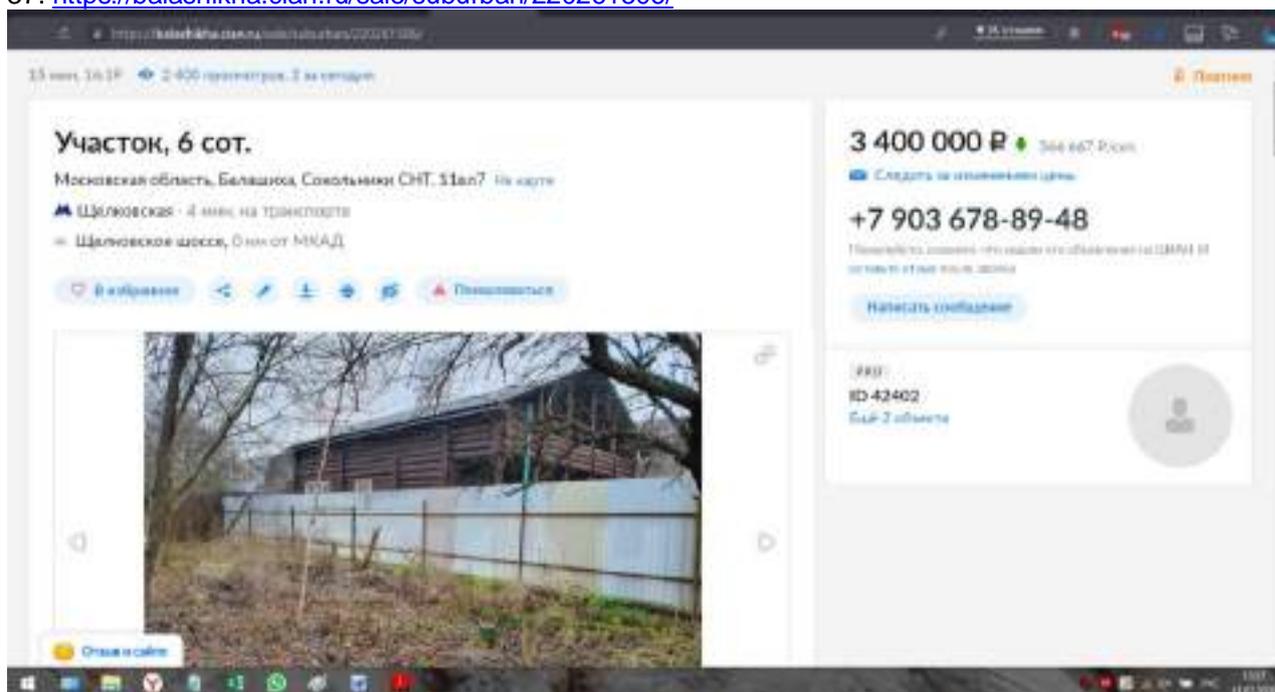
На рынке с 2004 года

Служб 2087 объектов

36. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/218805782/>



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



38. <https://www.cian.ru/sale/suburban/206732147/>

Участок, 15,05 сот.
Московская область, Щелковское городское округ Комета СПК
Щелковское шоссе, 14 км от МКАД

2 700 000 Р + 179 432 ₽ сот.
+7 925 032-53-89

Метри
Агентство недвижимости
Позвоните: 2011 1100
Екатерина

Щелковское шоссе, 14 км от МКАД

15.05 сот. Садоводство
Площадь Статус земли

Лот:2889. СПК Комета рядом пос. Новый городок, Щелковской район, 14 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Земельный участок 15,05 соток. Категория земель: резидент-назначение, использование для садоводства. Участок ровный, правильной прямоугольной вытянутой формы, состоящий из двух подвидов: изданных участков, огорожен забором из металлопрофиля, есть ворота и калитки. На участке растут деревья и кустарники. Без строений. Коммуникации по трассе участка: магистральный газ, электричество 16 кВт (ОПУАМНС). Круглогодичный подъезд (асфальт + бетонные плиты). СНТ огорожено по периметру, пост охраны, амбулатория. Большинство соседней застройки крытый гараж, ПМЖ, проекция. Недалеко в 2 км школа, два детских сада, дом культуры, баня, храм, автобусная остановка, рынок, магазин, Лесное и Медвежье озера. До жд станции Щелково 50 минут на автобусе (Ярославский вокзал в метро Ижмайская 55 минут в пути на автобусе). До метро Шаховская 40 минут транспортом. Покупайте в востребованном месте участок для строительства, рядом с национальным парком Лосенный остров, близки со всей городской инфраструктурой! 8 собственности, более 5-ти лет, прямая продажа. Уплата возможна.

Узнайте больше
Наиболее полную информацию находите у владельца объявления.
+7 925 032 53 89
Позвоните, чтобы узнать все об объявлении от ЦИАН

2 700 000 Р + 179 432 ₽ сот.
+7 925 032-53-89

Метри
Агентство недвижимости
Позвоните: 2011 1100
Екатерина

39. <https://www.cian.ru/sale/suburban/202341424/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main heading is "Участок, 10,04 сот." (Plot, 10.04 sazhens). Below it, the location is specified: "Московская область, Шелковское городское округ, Комета СПН, 757". The address is "Шелковское шоссе, 7 км от МКАД" and "Привольное шоссе, 11 км от МКАД". The price is listed as "1 630 000 Р" with a red plus sign and "160 000 руб/сот.". A contact number is provided: "+7 925 032-53-89". There is a "Метри" (Metric) logo and a small house icon. A large photo of a dirt road lined with trees is visible in the center.

This screenshot shows the same real estate listing but with a detailed description. The title is "10.04 сот. Садоводство" (10.04 sazhens. Gardening). The location is "Лен. 3827, СПН Комета, рядом с пгт Новый городок, Шелковский район, 9 км от МКАД по Шелковскому шоссе". The description states: "Земельный участок 10,04 сотки. Категория земель: сельхоз-назначение, использование: для садоводства. Участок ровный, правильной формы, почти квадрат, огорожен с двух сторон. На участке (ислуг) яблоня, слива. Конкретиками по правде участка: магистральный газ, электричество 7 кВт, можно увеличить. Кровоточный подвал (кобылат) - бетонные плиты. СНТ опорожено по диаметру, пост охраны, дачный домик. Большинство соседней живет круглый год. ЛМЖ, прописка. Недалеко, в 2 км школа, два детских сада, дом культуры, баня, кран, автобусная остановка, рынок, магазин, Ледовый и Маданский овраги. До ж/д станции Шелково 10 минут на машине (Рославский вокзал) и метро Комсомольская 55 минут в пути электричкой. До метро Шелковская 40 минут транспортом. Покупайте в востребованном месте участок для строительства, в районе с развитой инфраструктурой на нем, в том числе, сложившемся, вблизи со всей городской инфраструктурой! 1 год, собственник, более 3-х лет, прямой продавец. Ипотека возможна".

Under the description, there is a section "Узнайте больше" (Learn more) with the text "Наиболее важная информация находится у владельца объявления." (The most important information is in the seller's announcement.) and the contact number "+7 925 032-53-89".

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область.

Дата выдачи: 28.09.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 09.09.2015 №1/09-15

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:15:000000:98

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 10 403 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/004/2015-2185/2

Государственный регистратор

(подпись и п.)

50-50/015-50/015/004/2015-2185/2



Сотур М. Н.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 28.09.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Сокур М. И.

50-БА 641360

Фискал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВН

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№27/инв/2014 г. № МО/14/30-74448

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000:98	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	Номер кадастрового квартала: 50:15:0000000				
Общие сведения					
5	Предельный номер: 50:15:0000000:34				
7	—				
8	Местоположение: Московская область, Балашихинский район				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства				
11	Площадь: 10407,15 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 224080,62				
Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
13	Закртое акционерное общество Агротрейд "Первое Мая"	Собственность	—	—	
14	Особые отметки: Сведения о зонах признания за лист № 2				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Документальные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных 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,		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: 50:15:0000000:97, 50:15:0000000:98, 50:15:0000000:88, 50:15:0000000:91, 50:15:0000000:93		
		16.3	Номера участков, выделенных совместно с кадастрового участка: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земель в земельном участке): —		

И.о. начальника Балашихинского отдела
(полное наименование должности)

А. П. Бас
(инициалы, фамилия)



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"23" января 2014 г. № М0-14/09-7444

1	2	3	4
Кадастровый номер: 50:15:0090001:98	Лист № 2	3	Всего листов: 2
Описание о территориальных зонах в зонах с особыми условиями использования территорий			
№ п/п			
1	Описание зоны		
1	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ГЗЦ 23» между координатами 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.489, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ «Трубино-ГЗЦ 23» между координатами 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.489, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.		
14	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-ГЗЦ 23" между координатами 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона участка воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-ГЗЦ 23" между координатами 500 кВ "Трубино" № 514 и переходным пунктом № 208", 50.00.2.97, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.		
3	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Горенки", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Трубино-Горенки", 50.00.2.388, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.		
4	Земельный участок полностью входит в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письма от 17.07.2008 № ВК/7125. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк "Лосиный остров", 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Письма от 17.07.2008 № ВК/7125.		

И.о. начальника Бюро кадастрового отдела

(подпись, должность)

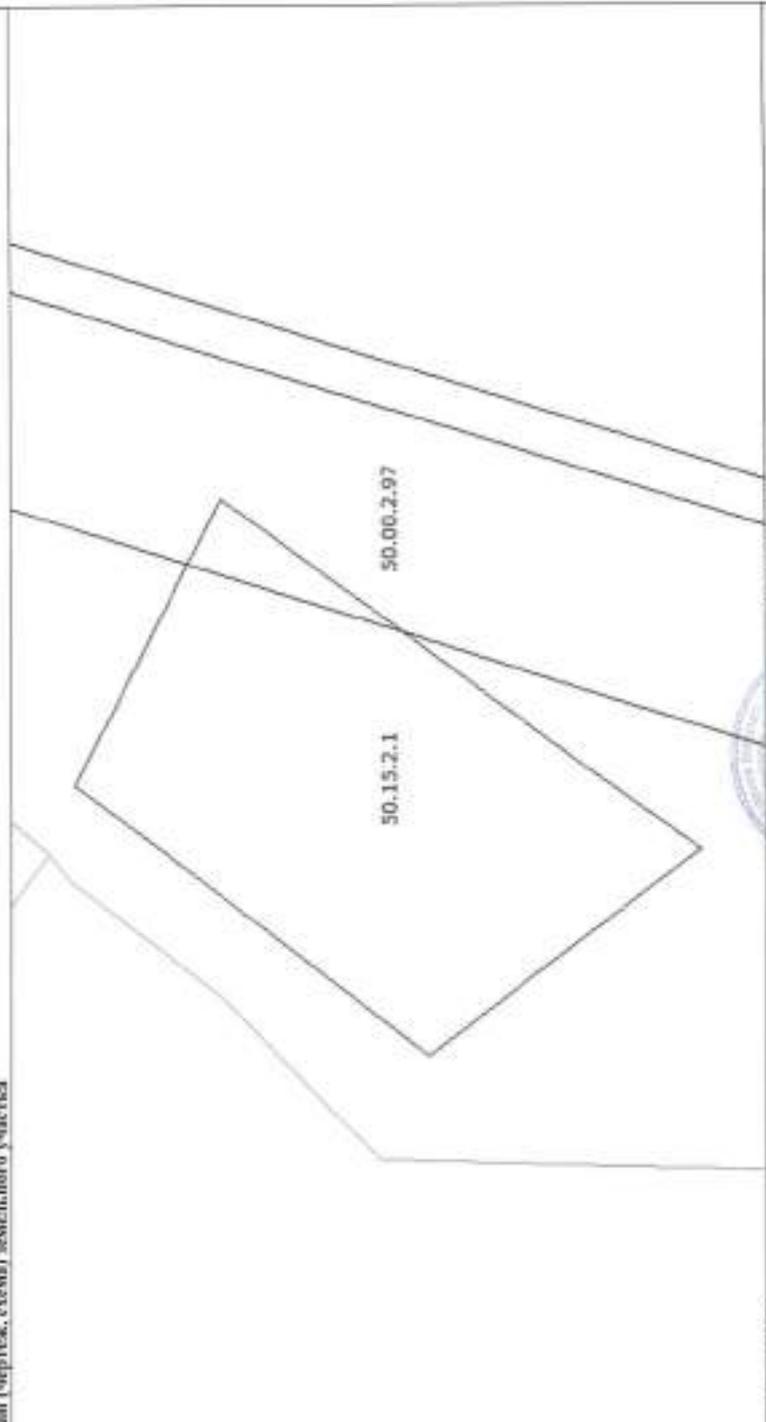
А. Н. Бас

(подпись, фамилия)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"23" января 2014 г. № МО-14/ЗВ-74448

1	Кадастровый номер: 50-15-0000100-98	Иван (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
5	Масштаб 1:1500		Условные знаки: —			

И.О. Выходилова, Базилонинского-отделен
(полномочное лицо)



А.Н. Бюе
(подпись, фамилия)



ДОГОВОР аренды недвижимого имущества

Московская область, Балашихинский район

«23» июля 2019 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 № 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» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Приваловой Евгении Игоревны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 14.09.2018 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1642, 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), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 10 403 кв.м., кадастровый номер: 50:15:000000:98, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район; именуемый далее – «Объект», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный», номер и дата государственной регистрации права: № 50:50/015-50/015/004/2015-2185/2 от 28.09.2015.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объекта в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись: доверительное управление.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на 7 (Семь) 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 сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора.

1.4. Стороны настоящим подтверждают, что в момент подписания настоящего Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял Объект в аренду на условиях настоящего Договора без каких-либо замечаний. Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют, а настоящий Договор имеет силу акта приема-передачи.

1.5. Объект предоставляется Арендатору для сельскохозяйственного производства, в том числе для выращивания сельскохозяйственных культур, однолетних и многолетних трав, заготовки сена и/или сенажа.

1.6. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Учитывая обязательства Арендатора, предусмотренные п. 7.1. настоящего Договора, Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектом рассчитывается по следующей формуле:

$$(1,2*0,3*K/12)/100, \text{ в том числе НДС } 20\%, \text{ где}$$

К – кадастровая стоимость Объекта.

2.2. Арендная плата начисляется с момента передачи Объекта в соответствии с п. 1.4. Договора и до момента возврата Объекта Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект 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;

- предоставлять Арендодателю по его запросу всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора (п. 1.5. Договора) в максимально возможно короткие сроки;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя заключать договор субаренды, 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:

- 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 настоящего Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

5.3. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (возыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» за счет собственных средств.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору путем проведения переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

7.2. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания ими настоящего Договора, то есть до момента подписания и государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав на территории Московской области.

7.4. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе регистрации прав на территории Московской области.

7.6. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: ООО «УК «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. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комп. № 19, 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, ИНН 7707620354, КПП 770401001, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Приваловой Елены Игоревны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 14.09.2018 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1642

Арендатор: ООО «Питый 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; банковские реквизиты: ПАО СБЕРБАНК г. Москва, расчетный счет: 40702810538050108696, БИК 044525225, корр. счет: 3010181040000000225), в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава







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 КАПИТАЛЪ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»
<p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> Г.Р.Юрлева</p> <p>М.П. </p>	<p>Генеральный директор</p> <p> P.C.Луценко</p> <p>М.П. </p>

Полис оформлен: Вязьма Г.В.

Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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.)

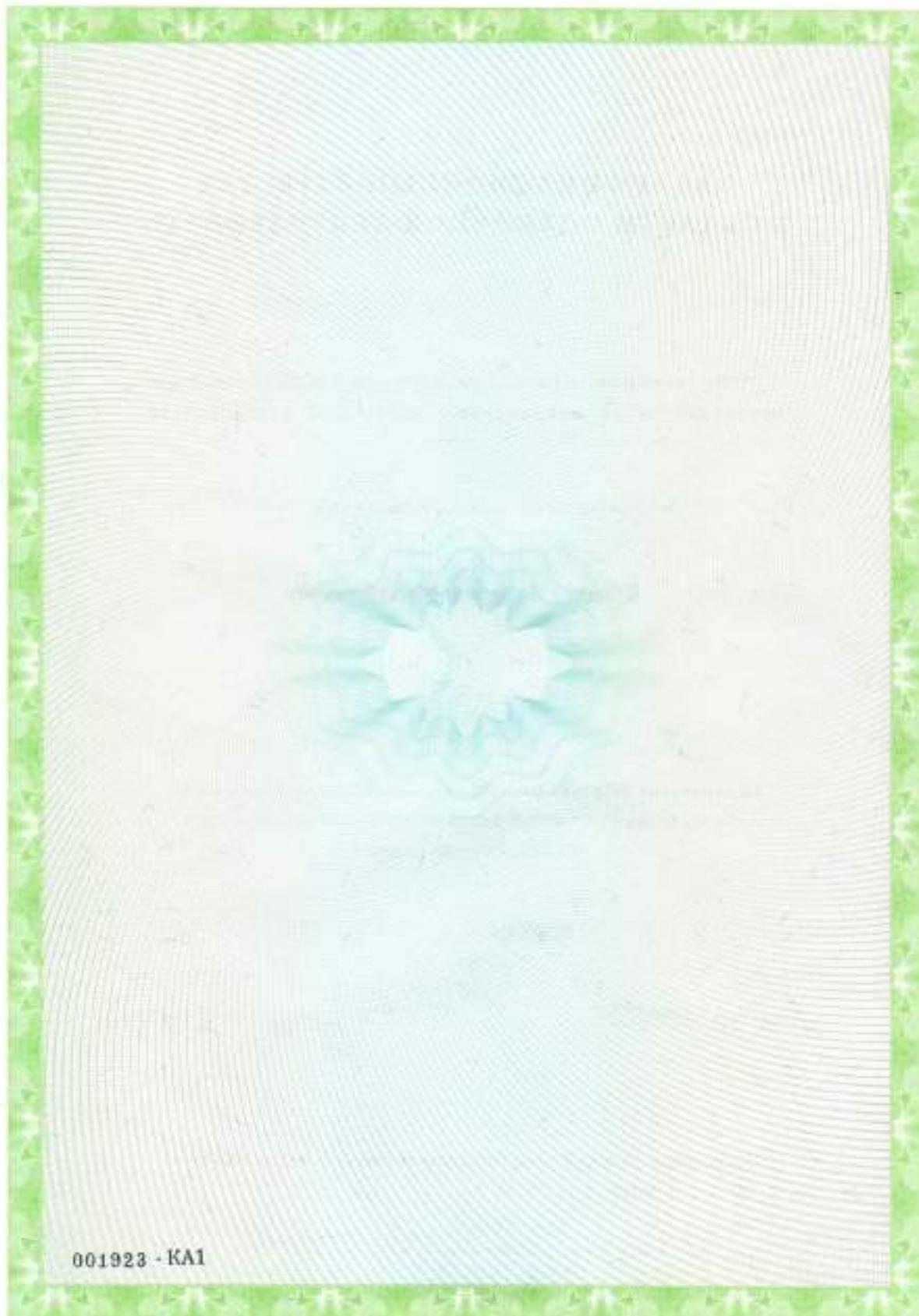
Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

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



СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2000SB40R1200

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Буланка 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 призванным 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	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,035%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2020 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» мая 2020 г.	по «23» мая 2021 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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). 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:


 /А.Н. Мочалова /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» мая 2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
157 (Сто пятьдесят семь) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.