

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/21-125
от 29 января 2021 года**

**Оценка справедливой стоимости земельного участка,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: для сельскохозяйственного производства,
площадь 10 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта:
Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма
Жегалово", поле № 21, кадастровый (или условный) номер:
50:14:0040108:42, входящего в состав активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Заказчик:	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»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Дата проведения оценки:	29 января 2021 г.
Дата составления отчета:	29 января 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 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	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке.....	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	25
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	25
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	26
3.1. Общие положения	26
3.2. Анализ рынка недвижимости	26
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	26
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	46
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	48
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	53
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	72
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	74
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	74
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	76
5.1. Общие положения	76
5.2. Общие понятия оценки	76
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	76
5.4. Выбор подходов и методов оценки	83
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	85
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	85
6.1.1 Общие положения	85
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	85
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	99
6.3. Согласование результатов оценки	99
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	100
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	101
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	142

**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.**

«29» января 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 125 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 21, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040108:42, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Оценка проведена по состоянию на 29 января 2021 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 21, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040108:42, 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:

10 940 000

**(Десять миллионов девятьсот сорок тысяч)
рублей**

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

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

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 125 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 части (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 10 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 21, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040108:42.

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 Выписки из Единого государственного реестра недвижимости;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права;
- копии кадастрового паспорта на земельный участок;
- 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 считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки.

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 **29.01.2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **29.01.2021 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 объекту, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в

действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- осмотр объекта оценки не проводится в связи с высокими региональными рисками, связанными с пандемией вируса COVID-19, объект оценки для осмотра не доступен. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте оценки и определить его стоимость. Оцениваемый земельный участок не изменил свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости. А именно:
 - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для сельскохозяйственного производства;
 - на оцениваемом земельном участке отсутствуют улучшения в виде зданий и иных объектов капитального строительства;
 - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемом земельном участке не произошло - коммуникаций нет (по границе);
 - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как хорошее – дорога до самого участка. Подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 002435-1 от 25.01.2018 г.¹, квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 008019-2 от 29.03.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 200005-035-000171 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 200005-035-000172 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

¹ Согласно Приложению № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г №440, срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

на 6 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.;

на 3 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки

Дополнительное соглашение № 125 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

29 января 2021 г.

Номер отчета

РЭМ/21-125

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 10 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 21, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040108:42.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:14:0040108:42	не применяется	10 940 000	не использовался	10 940 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копия документа, указанного в табл. 1, представлена в Приложении 2 настоящего отчета.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 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 источников², 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).

² Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-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 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 10 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 21, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040108:42.

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».

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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	50:14:0040108:42	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

1. 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.

2. Объект оценки имеет обременения в виде ограничения прав на площадь 9 702 кв. м оцениваемого земельного участка, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1113, Техническое задание к Государственному контракту № 1184 ФБ от 25.10.2013. Данное ограничение права указано в разд. 4.1. Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации:

Статья 56. Ограничение прав на землю.

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) утратил силу. – Федеральный закон от 03.08.2018 N 342-ФЗ;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в подпункте 1 пункта 2 настоящей статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с настоящим Кодексом.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Статья 56.1. Ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд.

1. Предусмотренные подпунктами 2 и 3 пункта 1 статьи 40 настоящего Кодекса права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд.

2. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Таким образом, целесообразно предположить, что в отношении оцениваемого земельного участка

действует ограничение права, связанное с резервированием данного земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с ЗК РФ ст. 56.8. Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд:

1. Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд (далее также - размер возмещения), рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

2.1. В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется перенос инженерных сооружений, в размер возмещения не включается рыночная стоимость указанных сооружений. В этом случае при определении размера возмещения в него включаются:

1) стоимость работ по реконструкции инженерных сооружений и расходы, связанные с размещением таких сооружений (в том числе плата за сервитут, публичный сервитут), за исключением случая выполнения работ по реконструкции инженерных сооружений за счет лица, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

2) иные убытки, предусмотренные настоящей статьей.

3. При определении размера возмещения при изъятии земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки устанавливается с учетом следующих особенностей:

1) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;

2) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;

3) в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.

4. В целях определения размера возмещения за изымаемый земельный участок, который подлежит образованию, рыночная стоимость такого земельного участка, находящегося в частной собственности (рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на такой земельный участок), определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка (рыночной стоимостью прекращаемых прав на исходный земельный участок) и рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя (рыночной стоимостью сохраняющихся прав).

5. В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного

использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

В случае, если до указанного дня разрешенное использование земельного участка изменено для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется изъятие, рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость прекращаемых прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения.

Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения.

6. В случае, если в результате изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить лицу, выполняющему работы по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств.

7. Размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

8. При определении размера возмещения не подлежат учету:

1) объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;

2) неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство;

3) объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство;

4) объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии;

5) сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок.

9. Размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности изымаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое имущество.

10. Отчет об оценке, составленный в целях определения размера возмещения, рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого в собственность взамен изымаемого, или рыночной стоимости права, на котором предоставляется земельный участок взамен изымаемого, действителен вплоть до подписания в соответствии со статьей 56.9 настоящего Кодекса соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Исходя из представленного выше, можно заключить, что в случае изъятия оцениваемого земельного участка (его части) для государственных или муниципальных нужд, собственнику этого земельного участка должно быть выплачено возмещение в сумме равной рыночной стоимости этого земельного участка (его части).

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

1. 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 и договоров аренды.

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности Оценщиком не учитывались.

2. При оценке объекта оценки ограничения права на площадь 9 702 кв. м оцениваемого земельного участка, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1113, Техническое задание к Государственному контракту № 1184 ФБ от 25.10.2013 также не учитывались по причине того, что в случае изъятия оцениваемого земельного участка (его части) для государственных или муниципальных нужд, собственнику этого земельного участка должно быть выплачено возмещение в сумме равной рыночной стоимости этого земельного участка (его части).

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.

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 оцениваемый земельный участок является незастроенным (на нем отсутствуют улучшения).

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Вид использования для объекта оценки, соответствует виду использования оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
1	50:14:0040108:42	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на

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

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

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

Таблица 6

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

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

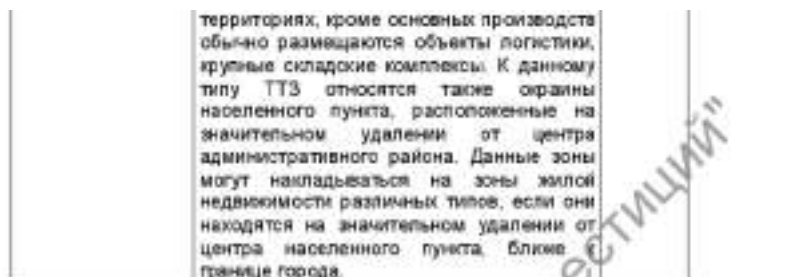
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться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

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX – начала XX веков или более ранних периодов. Здесь	I

	также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территория крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоположающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.д.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, моллы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, сформированные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих	VI



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

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
1	50:14:0040108:42	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 21

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

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



Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

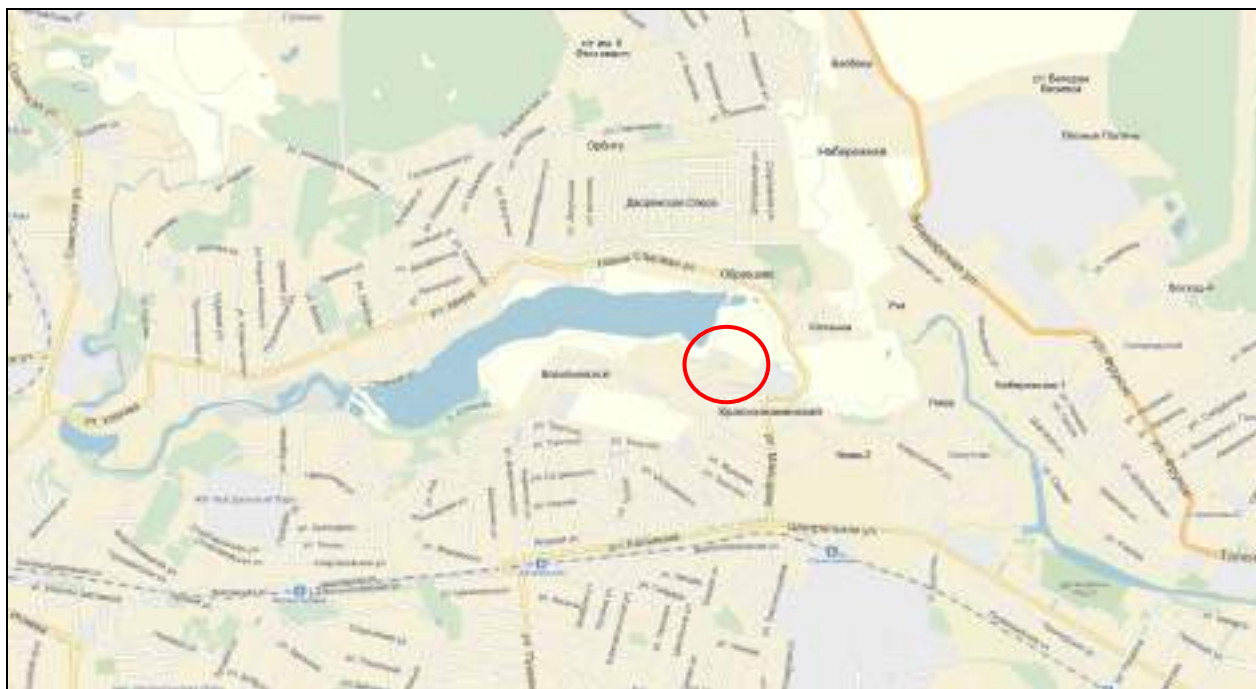


Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

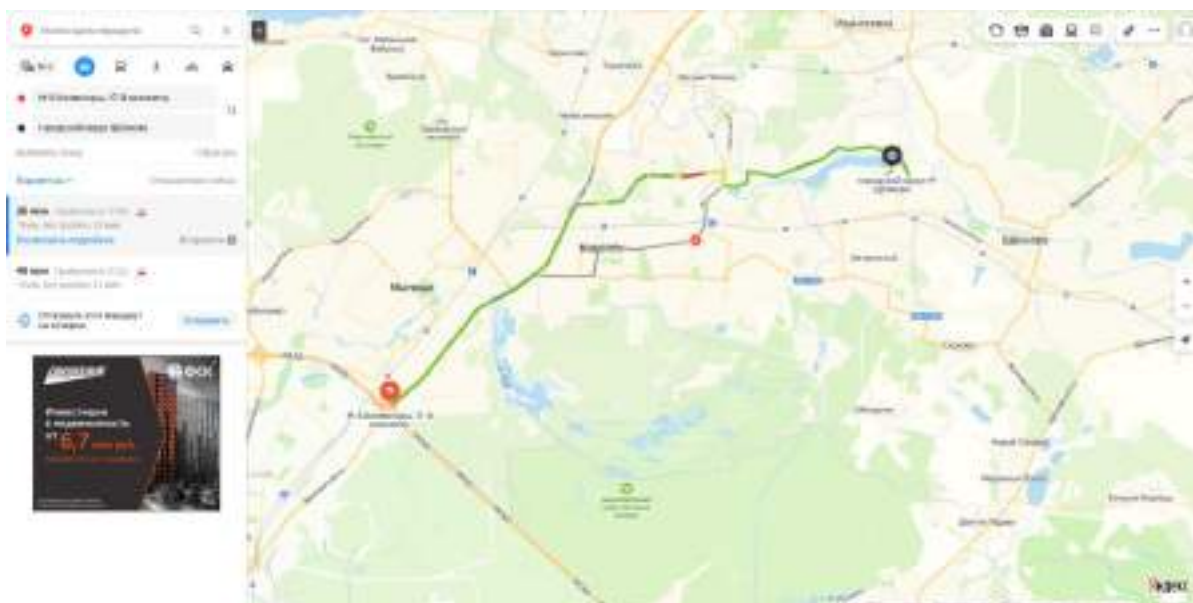
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
50:14:0040108:42	в пределах от 16 км до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	19 км по Ярославскому шоссе

Подтверждение информации



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

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

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

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

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

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

- площадь;

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

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки					
Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:14:0040108:42	10 000	10 000	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	

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. 7.

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки				
Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:14:0040108:42	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка 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. 8.

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:14:0040108:42	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка 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. 9).

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки			
Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:14:0040108:42	в наличии	нет	нет

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

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2019 г. представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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

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

Источник: 1. <http://www.gks.ru>

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

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

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

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам ноября 2020 г. (по состоянию на дату оценки данные за декабрь 2020 г. официально не опубликованы)

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3 кв. 2020 г. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г.

Основной вклад в улучшение динамики ВВП в ноябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.

Обрабатывающая промышленность в ноябре вновь показала положительную динамику (+1,1% г/г после снижения на -3,7% г/г в октябре). Продолжается уверенный рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), деревообработке, легкой промышленности. Улучшились показатели в отраслях машиностроения и металлургическом комплексе, а также в нефтепереработке (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Декабрь 2020 года»).

В сельском хозяйстве падение в ноябре замедлилось до -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре. Показатели сбора зерновых и производства мяса и молока превышают уровни прошлого года (см. врезку). Вместе с тем отрицательный вклад в динамику отрасли по-прежнему вносит сокращение сбора сахарной свеклы, подсолнечника, картофеля и других овощей, что также стало одним из факторов снижения выпуска в пищевом комплексе (-0,5% г/г в ноябре). Кроме того, в ноябре сократилось производство куриных яиц (-2,7% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее).

Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы, находился вблизи уровней прошлого года (0,0% г/г после -0,1% г/г в сентябре и октябре).

Динамика изменения ВВП и объема строительных работ представлена на рис. 3.

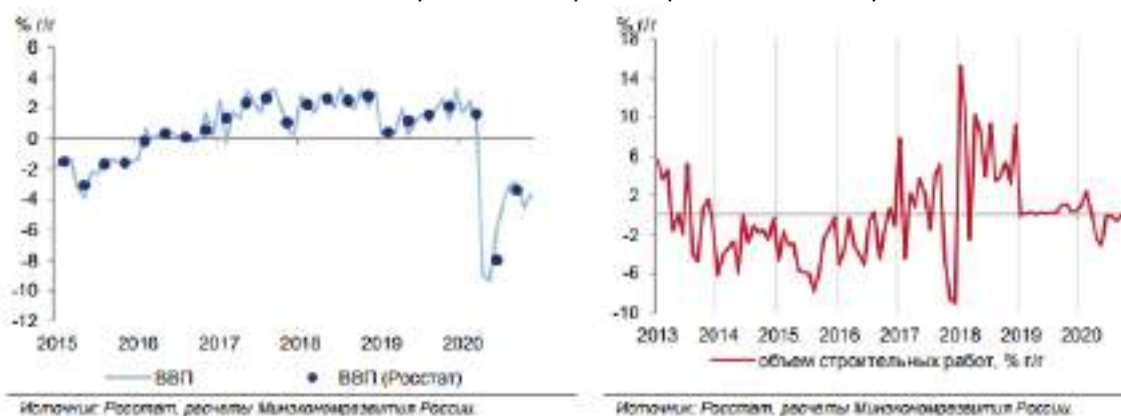


Рис. 3. Динамика изменения ВВП и объема строительных работ

Сдерживающее влияние на экономику по-прежнему оказывает **добыча полезных ископаемых** и связанный с ней **транспортный комплекс** в условиях действия соглашений ОПЕК+, направленных на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки. При этом в ноябре показатели в данных секторах улучшились: падение выпуска добывающих отраслей замедлилось до -7,6% г/г (после -9,0% г/г в октябре) за счет добычи ненефтегазовых полезных ископаемых (угля, металлических руд, прочих полезных ископаемых). Снижение грузооборота транспорта также замедлилось – до -2,2% г/г с -3,8% г/г, при этом улучшение динамики наблюдалось практически по всем видам транспорта (за исключением автомобильного).

На потребительском рынке в ноябре наблюдалось снижение активности.

Сокращение **розничного товарооборота** ускорилось до -3,1% г/г (-1,4% г/г в октябре) за счет как продовольственных, так и непродовольственных товаров. Вместе с тем продажи новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в ноябре продолжили рост – на 5,9% г/г (с 7,0% г/г в октябре).

Объем платных услуг населению и оборот общественного питания остаются существенно ниже уровней прошлого года (-13,7% г/г и -16,4% г/г соответственно), в ноябре спад ускорился. Такая динамика обусловлена, в том числе, действующими ограничениями на работу предприятий сферы услуг в связи с проведением карантинных мероприятий.

Динамика изменения объема розничной торговли и уровня безработицы представлена на рис. 4.

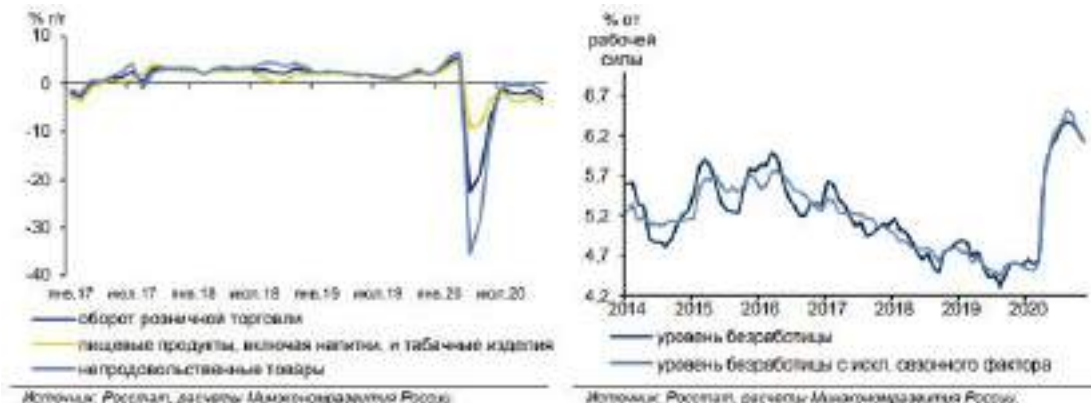


Рис. 4. Динамика изменения объема розничной торговли и уровня безработицы

Рынок труда и доходы

На рынке труда в ноябре продолжилась постепенная стабилизация.

Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в ноябре снизилась на 78,2 тыс. человек (с исключением сезонности – на 89,2 тыс. человек), при этом **уровень безработицы** снизился по сравнению с октябрем на 0,2 п.п. и составил 6,1% от рабочей силы (с исключением сезонности: 6,1% в ноябре с 6,2% в октябре).

Численность официально зарегистрированных безработных в ноябре продолжила снижение и на конец месяца составила 3,17 млн. чел. (3,48 млн. человек на конец октября), на 16 декабря – 2,92 млн. человек.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: **количество вакансий** в ноябре продолжило расти повышенными темпами – на +22% г/г (+19% г/г в октябре).

В октябре темпы роста заработных плат замедлились. Номинальная заработная плата увеличилась на 4,5% г/г (+6,0% г/г в сентябре), рост в реальном выражении составил 0,5% г/г после 2,2% г/г месяцем ранее.

О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в ноябре снизился на -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре.

Росстат в декабре подвел предварительные итоги уборочной кампании. Положительная динамика сбора отмечена по зерновым и зернобобовым культурам, сбор которых составил 132,9 млн. тонн. Урожай данных культур на 9,7% превысил показатель прошлого года и стал вторым рекордным в истории (исторический максимум был достигнут в 2017 году, когда было собрано 135,5 млн. тонн зерновых и зернобобовых культур).

По остальным культурам наблюдается сокращение показателей. Так, после рекордных уровней прошлого года сбор сахарной свеклы и подсолнечника снизился соответственно на -40,4% (до 32,4 млн. тонн) и -13,6% (до 13,3 млн. тонн).

В секторе животноводства в ноябре наблюдалось улучшение динамики выпуска мяса и птицы (+2,2% г/г после снижения на -0,3% г/г в октябре) и молока (+2,2% г/г после 1,9% г/г). Про этом производство яиц снизилось на -2,7% (рост на 0,1% г/г месяцем ранее) в условиях сокращения поголовья птицы (в ноябре в сельскохозяйственных организациях снижение на 3,3%, в октябре – рост на 0,3%).

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

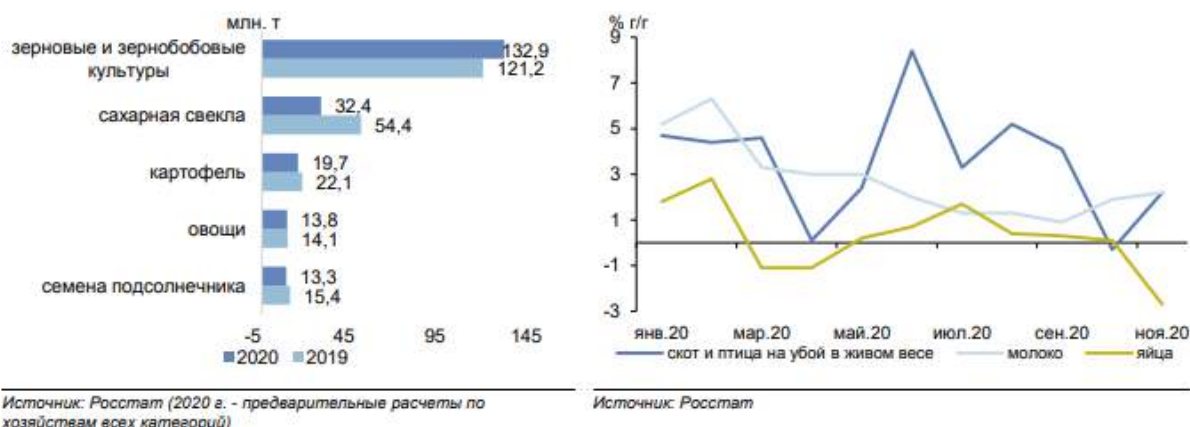


Рис. 5. Динамика изменения урожая зерновых и динамика в животноводстве

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

	11 мес.	ноя.20	окт.20	сеп.20	авг.20	июл.20	июн.20	мая.20	апр.20	2019
ВВП	-3,5*	-3,7*	-4,5*	-3,4	-2,6*	-3,1*	-4,2*	-3,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	1,5	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,3	0,0	-0,1	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,1	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-6,4	-2,2	-3,8	-5,6	-3,8	-4,9	-8,2	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-3,0	-2,6	-5,5	-4,6	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,8	-7,6	-9,0	-11,3	-9,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,6	-6,8	-8,5	-5,0	-8,1	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,6	-9,6	-10,1	-12,7	-10,7	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,8	3,6	0,8	1,3	-0,4	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-15,1	8,0	-2,5	-20,1	-0,7	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	-0,1	1,1	-3,7	0,3	6,6	0,4	-0,1	-5,1	6,9	3,5
пищевая промышленность	3,5	-0,5	1,4	2,6	2,7	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,9	7,7	1,6	5,1	5,0	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревобработка	1,5	2,9	4,9	2,5	5,5	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,7	-5,8	-10,6	-6,2	-4,6	-8,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	8,1	13,3	6,1	9,3	9,7	9,5	6,7	6,3	9,2	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-3,9	1,7	-2,9	-4,6	-3,2	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,5	4,2	-4,0	-0,8	-0,3	-0,7	-1,2	-3,6	5,6	5,5
машиностроение	-2,0	2,8	2,0	4,8	-0,9	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-2,7	-3,6	-3,6	2,3	2,6	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,8	-2,8	-2,9	-1,9	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,6
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,8	3,3	4,1	-5,1	-0,7	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели деловой активности

Показатели рынка труда

Показатели рынка труда представлены на рис. 7.

	11 мес.	ноя.20	окт.20	3 кв.20	сен.20	авг.20	июл.20	2 кв.20	1 кв.20	2019
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,2	3,9	1,6	-0,4	2,2	-3,9	1,5	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	4,9	1,8	0,2	2,3	-2,5	2,0	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,7	-	-	-	-10,3	1,2	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,8	-2,7	-2,5	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,7	70,3	70,4	70,5	70,6	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,6	70,1	70,1	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	24,6	31,6	35,0	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,6	4,7	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,6	4,7	4,8	4,8	4,9	4,7	4,5	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,1	58,1	58,0	58,0	58,0	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе (SA)	5,8/5,8	6,1/6,1	6,3/6,2	6,3/6,4	6,3/6,5	6,4/6,5	6,3/6,3	6,0/6,0	4,6/4,5	4,6/-

Рис. 7. Показатели рынка труда

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
<https://www.economy.gov.ru/material/file/c544582597a1787a404147b5411f3ab2/201218.pdf>

Вывод:

В ноябре снижение ВВП в годовом выражении ускорилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3 кв. 2020 г. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г.

Обрабатывающая промышленность в ноябре вновь показала положительную динамику (+1,1% г/г после снижения на -3,7% г/г в октябре).

В сельском хозяйстве падение в ноябре замедлилось до -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре.

Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы, находился вблизи уровней прошлого года (0,0% г/г после -0,1% г/г в сентябре и октябре).

Сдерживающее влияние на экономику по-прежнему оказывает добыча полезных ископаемых и связанный с ней транспортный комплекс.

На потребительском рынке в ноябре наблюдалось снижение активности.

Сокращение розничного товарооборота ускорилось до -3,1% г/г.

Объем платных услуг населению и оборот общественного питания остаются существенно ниже уровней прошлого года (-13,7% г/г и -16,4% г/г соответственно), в ноябре спад ускорился.

На рынке труда в ноябре продолжилась постепенная стабилизация.

Перечисленные факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - ноября 2020 года представлены ниже в табл. 11.

Таблица 11.

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

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь- ноябрь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства			
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	99,3	x	99,9
январь - ноябрь 2020 года в % к январю-ноябрю 2019 года	107,3	x	97,0
Оборот организаций, млн. рублей	14259134,1	119,2	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	11858,4	95,1	
обрабатывающие производства	2637391,3	106,3	
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	262656,8	100,7	
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	78809,2	109,4	
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живом весе	281,3	99,7	103,4
молоко	642,2	104,5	102,6
яйца, млн. штук	122,6	101,1	100,3
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	100,74	x	100,7
ноябрь 2020 года в % к ноябрю 2019 года	103,90	x	104,4
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в ноябре 2020 года, рублей	4521,81	101,6	
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец ноября 2020 года, человек	138817	96,1	90,3
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец ноября года, в процентах	3,4	x	
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	7595,7	92,6	95,3
Пассажиروоборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-оборот	4827,9	72,5	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за октябрь 2020 года, рублей	57519,0	103,3	104,5
октябрь 2020 года в % к сентябрю 2020 года	104,5	x	100,21
за январь-октябрь 2020 года	55455,5	101,5	105,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за октябрь 2020 года, рублей	64522,0	105,0	
октябрь 2020 года в % к сентябрю 2020 года	103,7	x	
за январь-октябрь 2020 года	62035,8	103,4	
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 декабря 2020 года, тыс. рублей	12376,0	124,5	101,5
Оборот торговли, млн. рублей			

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-ноябрь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
розничной торговли по всем каналам реализации	2349055,9	97,8	95,9
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	6539521,3	101,2	
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 сентября 2020 года			
млн. рублей	216816,4	104,8	
уровень запасов, дней торговли	46	107,0	
Оборот общественного питания, млн. рублей	91260,4	75,3	
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	425193,7	83,6	82,3
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	540429,7	125,3	99,7
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	6831,21	94,7	101,4
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июнь 2020 года, млн. рублей в фактических ценах	372149,9	70,6	
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июня 2020 года, млн. рублей			
дебиторская	2869577,9	108,2	
кредиторская	4030682,0	102,5	
из неё просроченная	57483,5	95,5	97,3
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец июня 2020 года, млн. рублей	136207,4	91,6	
из неё просроченная	1578,6	115,8	

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>

(<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/wOIkXnN6/Доклад%20о%20социальном%20и%20экономическом%20положении%20МО%20за%20январь%20-%20ноябрь%202020%20года.pdf>)

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

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

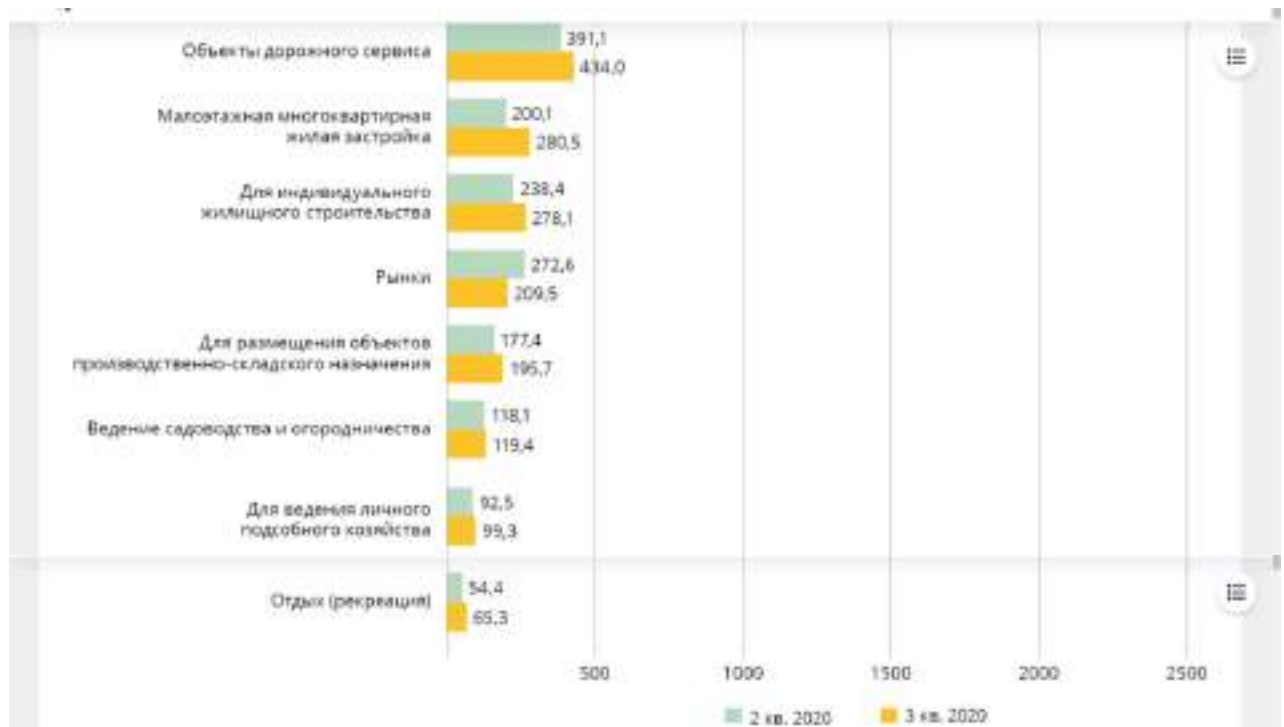
В общем случае, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам III квартала 2020 года, проведенного

изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition1867/article1868.html/>

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





Цены предложения по муниципальным образованиям

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены предложения период	Цена, руб./сот.	Динамика цены предложения период	Цена, руб./сот.	Динамика цены предложения период
Воскресенский г.п.	130 138	4,4%	112 991	-5,2%	98 975	-9,6%
Воскресенский г.п.	28 437	13,2%	63 373	-3,8%	34 761	-10,1%
г.п. Балашиха	426 542	14,7%	487 114	24,6%	578 529	52,8%
г.п. Бронницы	94 381	14,7%	79 341	-5,8%	-	-
г.п. Воскресенск	34 209	-9,5%	36 828	-1,8%	38 034	3,2%
г.п. Дзержинский	488 348	10,9%	580 689	4,4%	-	-
г.п. Дзержинский	192 271	14,9%	31 803	0,9%	191 869	-17,0%
г.п. Дубна	63 295	-0,4%	317 252	43,1%	-	-
г.п. Егорьевск	34 393	15,4%	50 418	11,1%	38 114	-12,8%
г.п. Истринский	134 309	22,7%	189 194	8,0%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены предложения период	Цена, руб./сот.	Динамика цены предложения период	Цена, руб./сот.	Динамика цены предложения период
г.п. Зарайск	16 226	-15,0%	46 864	8,4%	27 347	15,4%
г.п. Истринский	177 343	1,9%	340 000	-23,1%	37 967	-14,2
г.п. Истринский	152 836	16,8%	481 130	24,7%	108 428	1,8%
г.п. Калужский	40 544	-2,2%	35 894	23,4%	34 733	-8,6%
г.п. Клин	45 723	24,4%	50 543	14,8%	48 086	4,3%
г.п. Королёв	477 846	25,8%	715 124	13,7%	541 819	6,7%
г.п. Коломенский	-	-	804 091	12,0%	-	-
г.п. Красноармейский	140 239	7,4%	248 050	27,1%	-	-

г.о. Мытищи	125 851	-5,6%	104 151	13,1%	201 542	-5,6%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Введенные предложения в торговую систему		Для муниципальных нужд городского округа		Для продажи земель в торговую систему	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Алабино	274 238	13,8%	317 087	11,3%	338 862	8,4%
г.о. Алашино-Петровский	177 476	3,5%	168 374	-5,1%	218 752	10,8%
г.о. Апушкино	23 509	-14,3%	46 421	23,3%	32 566	11,3%
г.о. Бронницы	38 765	-1,6%	52 542	14,3%	32 347	-8,1%
г.о. Востокно	193 300	10,2%	244 824	-8,9%	-	-
г.о. Алабурово	276 888	29,5%	321 076	2,3%	340 339	4,6%
г.о. Мытца	132 713	26,7%	477 723	27,5%	447 815	6,3%
г.о. Савва	33 959	13,8%	72 444	-8,9%	54 962	1,2%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Введенные предложения в торговую систему		Для муниципальных нужд городского округа		Для продажи земель в торговую систему	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Павловский Посад	33 655	-14,3%	134 114	24,3%	38 953	-12,1%
г.о. Подольск	145 819	-25,8%	230 296	-6,6%	272 381	1,3%
г.о. Протвино	42 188	5,8%	41 509	-16,2%	64 029	11,6%
г.о. Пушкино	49 231	12,2%	30 334	-11,1%	-	-
г.о. Сергиевские Пonds	25 477	3,9%	30 599	28,3%	22 977	-11,6%
г.о. Серпухов	28 959	17,1%	40 249	-1,1%	39 907	1,2%
г.о. Солнечногорск	88 397	-8,5%	175 132	22,7%	115 724	5,3%
г.о. Ступино	72 035	26,8%	56 148	21,4%	79 186	11,4%
г.о. Фрязино	199 891	8,1%	176 103	-6,1%	210 301	42,5%
г.о. Химки	590 403	22,7%	709 045	-13,4%	816 347	-15,5%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Введенные предложения в торговую систему		Для муниципальных нужд городского округа		Для продажи земель в торговую систему	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Черноголовка	-	-	128 834	1,7%	112 156	1,8%
г.о. Чехов	52 705	7,1%	162 945	1,2%	78 185	-6,1%
г.о. Шаховы	25 134	-22,3%	29 721	-12,1%	18 459	-21,0%
г.о. Шаховская	13 102	-25,4%	19 191	-5,8%	25 267	-8,3%
г.о. Шаткино	114 853	17,3%	157 486	1,8%	115 259	-25,6%
г.о. Шатура	51 259	15,1%	60 689	10,6%	-	-
г.о. Шатура	65 709	1,8%	114 149	-27,3%	68 023	24,8%
Дзержинский г.о.	48 819	-18,3%	132 071	15,2%	79 738	-4,5%

страница 38

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Многоквартирные жилые дома (здания) и жилые строения		Предельно допустимая плотность застройки		Многоквартирные жилые дома (здания) и жилые строения (здания)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Балашиха	—	—	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	250 174	-45%	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	877 522	817%	—	—	—	—
2020 г. кв. 3						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Многоквартирные жилые дома (здания) и жилые строения		Предельно допустимая плотность застройки		Многоквартирные жилые дома (здания) и жилые строения (здания)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Алаши	—	—	—	—	—	—
г.о. Алаши-Питомский	—	—	—	—	—	—
г.о. Алаши	—	—	—	—	—	—
г.о. Алаши	—	—	—	—	243 243	123%
г.о. Алаши	—	—	—	—	—	—
г.о. Алаши	307 868	53%	—	—	380 000	22.7%
г.о. Алаши	122 428	-46.2%	—	—	—	—
г.о. Алаши	19 048	—	—	—	—	—
2020 г. кв. 3						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Многоквартирные жилые дома (здания) и жилые строения		Предельно допустимая плотность застройки		Многоквартирные жилые дома (здания) и жилые строения (здания)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Пашковский Посад	—	—	—	—	—	—
г.о. Пашковский	78 182	-33%	—	—	—	—
г.о. Пашковский	—	—	—	—	—	—
г.о. Пашковский	—	—	—	—	—	—
г.о. Пашковский	—	—	—	—	—	—
г.о. Пашковский	—	—	—	—	—	—
г.о. Пашковский	130 888	4%	—	—	—	—
г.о. Пашковский	216 228	11.5%	—	—	331 818	132.6%
г.о. Пашковский	—	—	—	—	—	—
г.о. Пашковский	—	—	—	—	—	—
г.о. Пашковский	—	—	1 182 888	4%	380 000	9.2%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Калужский район» (Калужский район)		Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.		Муниципальное образование «Калужский район» (Калужский район)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Черноголовка	—	—	—	—	—	—
г.о. Чехов	74 538	8,2%	—	—	80 119	15,8%
г.о. Щелково	—	—	—	—	—	—
г.о. Ценовая	—	—	—	—	—	—
г.о. Целиноград	70 000	-5,0%	—	—	—	—
г.о. Звенигород	—	—	—	—	—	—
г.о. Звенигород	—	—	—	—	—	—
Дмитровский г.о.	88 079	-4,0%	—	—	—	—
ЗАО «Калужский район»	—	—	—	—	—	—
Калужский г.о.	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Калужский район» (Калужский район)		Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.		Муниципальное образование «Калужский район» (Калужский район)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
Дмитровский г.о.	—	—	—	—	—	—
Московский г.о.	—	—	—	—	—	—
Калужский г.о.	70 000	27,3%	—	—	77 453	10,6%
Саратовский г.о.	68 108	10,8%	68 118	н/д	1 875 080	31,2% (2)
Средне-Калужский г.о.	—	—	—	—	430 000	н/д
Рязанский г.о.	212 000	-4,2% (1)	—	—	—	—
Рязанский г.о.	78 037	87,3% (2)	—	—	558 742	14,7%
Рязанский г.о.	—	—	—	—	—	—
Средне-Калужский г.о.	—	—	—	—	—	—
Тверской г.о.	47 120	0,0%	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.		Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.		Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
Богородский г.о.	224 188	8,8%	—	—	—	—
Воскресенский г.о.	217 357	-0,6%	—	—	—	—
г.о. Верея	1 140 444	20,8%	—	—	—	—
г.о. Истринский	62 222	-21,2%	—	—	—	—
г.о. Дубровский	—	—	—	—	—	—
г.о. Дубровский	807 380	-14,7%	—	—	2 307 640	н/д
г.о. Дубов	729 165	22,8%	—	—	—	—
г.о. Старица	1 807 644	н/д	—	—	—	—
г.о. Жуковский	—	—	—	—	—	—
г.о. Зарайск	—	—	—	—	280 231	н/д

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской области. 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов складского назначения		Всего		Общественно-деловые		Гостевые объекты размещения	
	Цена, руб./сот.	Доля от цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля от цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля от цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля от цены с предыдущего периода
г.о. Истрин	429 367	3,1%	—	—	—	—	—	—
г.о. Калужский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Клин	225 587	26,8%	—	—	—	—	—	—
г.о. Королёв	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Котельники	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	3 400 900	10,1%	—	—	—	—	366 657	н/д
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской области. 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов складского назначения		Всего		Общественно-деловые		Гостевые объекты размещения	
	Цена, руб./сот.	Доля от цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля от цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля от цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля от цены с предыдущего периода
г.о. Алашино	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Люблино-Потешкинский	318 182	0,3%	475 420	820%	—	—	—	—
г.о. Луковники	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберцы	484 150	95,2% (5)	—	—	3 809 293	10,1%	—	—
г.о. Мытищи	465 040	0,7%	—	—	—	—	—	—
г.о. Павловский Посад	958 470	25,9%	—	—	—	—	—	—
г.о. Подольск	870 050	3,1%	—	—	—	—	—	—
г.о. Реутов	—	—	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской области. 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов складского назначения		Всего		Общественно-деловые		Гостевые объекты размещения	
	Цена, руб./сот.	Доля от цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля от цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля от цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля от цены с предыдущего периода
г.о. Сергиево-Посадский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Солнечногорск	469 267	0,3%	—	—	—	—	—	—
г.о. Ступино	380 140	26,8%	380 000	13,1%	—	—	380 000	50,8% (3)
г.о. Талдом	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Тучково	420 030	0,2%	—	—	—	—	—	—
г.о. Чехов	204 300	13,7%	8 413	н/д	—	—	—	—
г.о. Шаховской	80 000	н/д	—	—	—	—	—	—
г.о. Щелковский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Щелково	405 120	0,2%	—	—	—	—	—	—
г.о. Электрогорск	609 860	95,7% (5)	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской области, 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Детская городская территория		Рекреация		Общественное питание		Ресторанный обслуживающий	
	Цена, руб./сот.	Доля от цены с торжественного аукциона	Цена, руб./сот.	Доля от цены с торжественного аукциона	Цена, руб./сот.	Доля от цены с торжественного аукциона	Цена, руб./сот.	Доля от цены с торжественного аукциона
Дмитровский г.о.	368 915	6,2%	-	-	808 367	н/д	286 675	н/д
Жуковский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	638 478	2,8%	-	-	-	-	1 480 040	21,7%
Мондыковский г.о.	374 077	1,5%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	179 088	57,3% (1)	-	-	-	-	-	-
Одоевский г.о.	864 385	26,6%	-	-	3 427 368	н/д	812 052	138,0% (1)
Орехово-Заревский г.о.	345 200	16,7%	-	-	-	-	-	-
Рузский г.о.	406 617	9,0%	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	152 164	12,5% (1)	-	-	837 667	0,6%	-	-
Тучковский г.о.	327 286	2,7%	-	-	-	-	-	-
Хорошевский г.о.	307 289	6,8%	-	-	-	-	742 284	4,7%
2020.09.01 - 2020.09.02								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской области, 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Историко-культурный		Сельскохозяйственный		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов размещения объектов	
	Цена, руб./сот.	Доля от цены с торжественного аукциона	Цена, руб./сот.	Доля от цены с торжественного аукциона	Цена, руб./сот.	Доля от цены с торжественного аукциона	Цена, руб./сот.	Доля от цены с торжественного аукциона
Воскресенский г.о.	-	-	-	-	255 080	н/д	158 495	3,4%
Воскресенский г.о.	287 538	10,0%	-	-	-	-	48 136	15,7%
г.о. Верея	-	-	761 136	0,0%	1 972 330	10,0%	528 711	13,1%
г.о. Волоколамск	-	-	118 646	0,0%	-	-	28 098	26,7%
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-	300 000	120,0%
г.о. Дзержинский	48 000	н/д	-	-	114 219	3,3%	94 471	11,0%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	300 000	5,0%	-	-
г.о. Железнодорожный	-	-	-	-	-	-	179 000	8,3%
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-	41 667	0,8%
2020.09.01 - 2020.09.02								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской области, 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Историко-культурный		Сельскохозяйственный		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов размещения объектов	
	Цена, руб./сот.	Доля от цены с торжественного аукциона	Цена, руб./сот.	Доля от цены с торжественного аукциона	Цена, руб./сот.	Доля от цены с торжественного аукциона	Цена, руб./сот.	Доля от цены с торжественного аукциона
г.о. Истрин	-	-	-	-	846 154	104,2% (1)	354 800	4,3%
г.о. Истрин	-	-	-	-	-	-	46 776	14,2% (1)
г.о. Истрин	-	-	-	-	-	-	49 004	0,4%
г.о. Истрин	-	-	-	-	-	-	853 074	13,2% (1)
г.о. Истрин	-	-	-	-	-	-	1 179 790	0,0%
г.о. Истрин	-	-	-	-	883 388	н/д	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Земли (земельный)		Средний земельный		Объемы земельных ресурсов		Для размещения объектов производственного назначения	
	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	214 728	-27,0%
г.о. Люберцы-Зеленоградский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-	30 037	-4,3%
г.о. Люберецкий	-	-	-	-	-	-	208 050	4,0%
г.о. Мытищи	40 404	11,0%	-	-	600 000	16,2%	340 957	15,0%
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	-	-	-	-	198 547	9,0%
г.о. Раменское	-	-	-	-	600 000	9,0%	-	-
Итого: 2112070								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Земли (земельный)		Средний земельный		Объемы земельных ресурсов		Для размещения объектов производственного назначения	
	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-	152 500	14,0
г.о. Сергиев	-	-	-	-	150 000	77,6% [	19 038	9,2%
г.о. Солнечногорск	121 182	85,7% [	400 230	0,0%	507 472	10,0%	195 527	11,7%
г.о. Сосновский	-	-	-	-	-	-	30 111	20,7%
г.о. Талдом	-	-	408 571	0,0%	1 700 217	н/д	690 094	-6,7%
г.о. Теща	-	-	-	-	87 133	4,0%	11 146	4,2%
г.о. Щербинский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховской	-	-	-	-	-	-	8 321	-71,0% [
г.о. Шлиссельбургский	-	-	900 000	0,0%	134 034	0,0%	104 170	-12,3%
г.о. Электростань	-	-	-	-	-	-	100 709	н/д
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Земли (земельный)		Средний земельный		Объемы земельных ресурсов		Для размещения объектов производственного назначения	
	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доля цены с предыдущего периода
Дзержинский г.о.	-	-	-	-	-	-	148 900	27,7%
Зеленоградский г.о.	61 000	61,8% [	-	-	-	-	69 770	6,8%
Звениковский г.о.	452 132	0,3%	307 602	-1,3%	300 043	1,3%	343 770	25,0%
Минский г.о.	-	-	-	-	-	-	34 130	-10,0%
Жаровский г.о.	-	-	-	-	-	-	100 000	-14,7%
Сандуковский г.о.	237 770	0,0%	-	-	414 110	-30,9% [	350 302	-22,3%
Средне-Амурской г.о.	-	-	-	-	600 000	н/д	77 943	3,0%

Букинский с.д.	-	-	-	-	837 143	-42,9% [3]	340 305	29,9%
Рязанский с.д.	25 412	0,0%	-	-	130 536	11,2%	107 447	20,9%
Русский с.д.	-	-	-	-	88 344	6,0%	84 726	-13,4%
Скитово-Лесковский с.д.	20 894	0,0%	-	-	65 323	н/д	50 086	-1,8%

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2020 г., руб./сот.

Диапазон площадей в сот.	Всего предложений из категории земель		Для государственных нужд Московской области		Для государственных нужд Московской области	
	Цена, руб./сот.	Доля цены с превышением	Цена, руб./сот.	Доля цены с превышением	Цена, руб./сот.	Доля цены с превышением
< 5	275 688	-0,8%	327 964	-1,8%	234 628	11,1%
> 5 и < 15	124 838	0,9%	179 843	-4,1%	163 896	13,1%
> 15 и < 25	122 446	19,5%	195 278	3,8%	105 609	-6,7%
> 25 и < 30	330 251	7,2%	279 337	12,7%	61 768	-0,3%
> 30 и < 50	336 675	10,5%	797 738	15,5%	111 838	1,8%
> 50 и < 100	580 797	-8,4%	1 031 120	-6,7%	71 812	-10,2%
> 100 и < 200	97 625	22,2%	607 543	6,2%	46 054	-30,4%
> 200 и < 300	59 609	-8,7%	261 609	23,9%	34 001	23,5%
> 300 и < 1000	158 335	10,3%	272 581	-28,0%	-	-
> 1000	27 598	21,2%	74 911	-11,0%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2020 г., руб./сот.

Диапазон площадей в сот.	Общественные нужды Московской области		Сельскохозяйственные нужды Московской области		Прочие государственные нужды Московской области	
	Цена, руб./сот.	Доля цены с превышением	Цена, руб./сот.	Доля цены с превышением	Цена, руб./сот.	Доля цены с превышением
< 5	-	-	-	-	-	-
> 5 и < 15	177 312	38,3%	-	-	-	-
> 15 и < 25	138 602	-21,0%	-	-	-	-
> 25 и < 30	421 898	7,3%	-	-	348 423	50,7% [3]
> 30 и < 50	215 632	56,4% [3]	1 780 000	н/д	354 708	14,7%
> 50 и < 100	229 898	-12,3%	652 138	н/д	626 407	-29,6%
> 100 и < 300	578 975	14,9%	-	-	607 875	25,8%
> 300 и < 500	217 466	-36,0%	-	-	-	-
> 500 и < 1000	219 442	-10,4%	594 118	н/д	451 838	2,1%
> 1000	291 343	85,6% [3]	-	-	487 634	43,6% [3]

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2020 г., руб./сот.

Диапазон площадей в сот.	Для государственных нужд Московской области		Рынок		Общественные нужды		Прочие государственные нужды	
	Цена, руб./сот.	Доля цены с превышением	Цена, руб./сот.	Доля цены с превышением	Цена, руб./сот.	Доля цены с превышением	Цена, руб./сот.	Доля цены с превышением
< 5	364 779	24,3%	-	-	-	-	-	-
> 5 и < 15	583 946	-0,9%	-	-	1 484 947	н/д	910 758	54,7% [3]
> 15 и < 25	548 252	-2,5%	-	-	1 529 000	82,4% [3]	636 542	-6,8%
> 25 и < 30	711 588	15,0%	-	-	2 580 146	75,7% [3]	762 402	-10,9%
> 30 и < 50	468 934	3,1%	300 000	-15,6%	-	-	679 008	-3,6%
> 50 и < 100	538 324	-0,8%	415 435	3,3%	-	-	-	-

> 300x300	523 895	15,0%	5415	нод	—	—	—	—
> 300x350	575 940	25,1%	—	—	—	—	280 000	нод
> 300x400	404 198	3,6%	—	—	—	—	—	—
> 300	342 314	18,2%	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Средняя (арифметическая)		Средневзвешенная		Общая (по диапазонам) в среднем		Для расчетных объектов при средневзвешенном уровне цен по категориям	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
< 5	—	—	—	—	308 889	н/д	123 568	1,3%
> 5 < 10	432 632	17,6%	380 000	15,8%	674 752	11,2%	408 217	5,3%
> 10 < 15	466 987	5,8%	428 871	8,8%	529 952	10,7%	219 588	10,4%
> 15 < 20	—	—	222 828	18,1%	818 180	16,1%	233 551	3,1%
> 20 < 30	908 080	118,2% (1)	—	—	731 627	68,6% (2)	238 871	14,1%
> 30 < 40	40 000	17,8%	—	—	237 819	18,2% (4)	240 408	5,3%
> 40 < 50	164 022	10,5%	—	—	537 325	22,7%	187 168	6,2%
> 50 < 500	539 779	12,5%	—	—	—	—	148 904	1,2%
> 500 < 1000	12 489	147,9% (3)	751 524	8,8%	—	—	222 254	14,8%
> 1000	54 681	15,2%	—	—	218 057	3,8%	177 178	22,7%

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition1867/article1868.html>

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

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

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

Вирус тормозит российскую экономику

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В данном подразделе проводится 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.

Как отмечалось ранее, оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объекта 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 относятся оцениваемый объект, представлено в табл. 12.

Таблица 12.

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	Земельные участки
2	В зависимости от состояния земельного участка	Незастроенный земельный участок
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемого объекта
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенный земельный участок

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 12 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемым объектом. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 13.

Таблица 13.

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 вида разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), то рассматривались земельные участки с категориями: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование объекта	ввиду того, что оцениваемый объект имеет нетипичное сочетание категории и вида разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), то рассматривались земельные участки с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства, ведение личного подсобного хозяйства, для садоводства и огородничества
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах региона	рассматривались Щелковское, Горьковское и Носовихинское шоссе Московской области, территориальная зона не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	не локализовалось
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 13 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 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. 14 – 21. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 5	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 7	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 17	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 18	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 20	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 21	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 24	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 25	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 26	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 27	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 28	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 29	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 30	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 31	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 32	земли населенных пунктов	садоводство и огородничество
Объект 33	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество
Объект 34	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

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 анализа	Адрес объекта
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. Колонтаево
Объект 18	Московская область, Ногинский район, с. Тимохово
Объект 19	Московская область, Ногинский район, с. Есино
Объект 20	Московская область, Ногинский район, с. Фрязево
Объект 21	Московская область, Ногинский район, д. Мишуково
Объект 22	Московская область, Щелковский район, д. Каблуково
Объект 23	Московская область, Щелковский район, д. Никифорово
Объект 24	Московская область, Щелковский район, д. Протасово
Объект 25	Московская область, Щелковский район, д. Б.Жеребцы
Объект 26	Московская область, Лосино-Петровский г.о., д. Митянино
Объект 27	Московская область, Ногинский район, с. Ямкино
Объект 28	Московская область, г.о. Лосино-Петровский, рабочий пос. Свердловский
Объект 29	Московская область, г.о. Щёлково, пос. Лесные Поляны
Объект 30	Московская область, Богородский г.о., коттеджный пос. Воскресенская Слобода-2, 64
Объект 31	Московская область, Щелковский район, д. Шевелкино
Объект 32	Московская область, Щелково городской округ, Синеглазка садовое товарищество
Объект 33	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, д. Райки
Объект 34	Московская область, Щелковский район, рядом с д. Соколово с.п. Медвежье-Озёрское

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

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 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 26 км от МКАД

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 18	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 26 км от МКАД
Объект 19	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 20	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 21	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 22	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 35 км от МКАД
Объект 23	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 23 км от МКАД
Объект 24	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 36 км от МКАД
Объект 25	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 14 км от МКАД
Объект 26	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 25 км от МКАД
Объект 27	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 35 км от МКАД
Объект 28	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 21 км от МКАД
Объект 29	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 25 км от МКАД
Объект 30	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 35 км от МКАД
Объект 31	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 18 км от МКАД
Объект 32	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 33	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 23 км от МКАД
Объект 34	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 19 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	827 796	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	652 828	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	241 000	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	399 413	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	216 000	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	613 237	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	973 870	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	973 862	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	204 017	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	490 367	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	140 157	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	241 677	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	172 703	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	207 225	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	1 059 824	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	400 862	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 17	360 000	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 18	156 392	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 19	1 575 331	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 20	832 107	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 21	2 375 000	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 22	38 000	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 23	69 200	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 24	1 500	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 25	1 200	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 26	1 500	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 27	437 178	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 28	1 040	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 29	1 460	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 30	1 200	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 31	1 700	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 32	810	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 33	600	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 34	1 500	нет (по границе)	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 18.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

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 20.

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 21.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	188 106 000	227
Объект 2	155 650 000	238
Объект 3	54 685 000	227
Объект 4	92 950 000	233

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 5	50 646 000	234
Объект 6	125 185 000	204
Объект 7	195 423 000	201
Объект 8	195 223 000	200
Объект 9	47 832 000	234
Объект 10	101 919 000	208
Объект 11	33 356 000	238
Объект 12	56 742 000	235
Объект 13	41 218 000	239
Объект 14	48 692 000	235
Объект 15	208 452 000	197
Объект 16	83 407 000	208
Объект 17	85 771 000	238
Объект 18	37 286 000	238
Объект 19	239 525 000	152
Объект 20	126 481 000	152
Объект 21	463 456 000	195
Объект 22	27 000 000	711
Объект 23	62 000 000	896
Объект 24	1 600 000	1 067
Объект 25	2 200 000	1 833
Объект 26	1 400 000	933
Объект 27	90 895 000	208
Объект 28	2 700 000	2 596
Объект 29	3 650 000	2 500
Объект 30	1 500 000	1 250
Объект 31	4 500 000	2 647
Объект 32	1 100 000	1 358
Объект 33	600 000	1 000
Объект 34	2 100 000	1 400
мин		152
макс		2 647
среднее		674
медиана		237
стандартное отклонение		751

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленный в табл. 21, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 152 руб./кв. м до 2 647 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 22).

Таблица 22.

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 $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
невозможно					
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование объекта	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства, для ведения личного подсобного хозяйства, для садоводства и огородничества	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 21	представлен в табл. 15	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах 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 территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	19	от 14 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	10 000	от 600 до 2 375 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет (по границе)	нет (по границе)	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	относительно ровный (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 Приложении 1 Отчета	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не

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

Источник: 1. Анализ Оценка.

Анализ данных, представленных в табл. 23 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

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

Для четырех исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 25 единиц. При проведении настоящей

оценки, в качестве объектов анализа было отобрано 34 оферты. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,6);
- для фактора «площадь объекта» отмечается среднее значение корреляционной зависимости (-0,5).

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

Данная процедура представлена в разд. 6.1.2, значения корреляционной зависимости (коэффициента корреляции) для указанных факторов составляет:

- для фактора «категория объекта» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (0,8);
- для фактора «разрешенное использование объекта» отмечается также высокое значение корреляционной зависимости (0,7).

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

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

оказывают влияние на удельную цену продажи объектов.

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

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

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объектов. Оценка по состоянию на октябрь 2020 г.

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под промышленную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 0,87
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,72	0,74 0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,80 0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75 0,78

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объектов. Оценка по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88 0,90
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,79 0,81
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85 0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76 0,79
Земельные участки под объекты размещения		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85 0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,77

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объектов. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.

Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,5%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,0%
4.1. Земельные участки под ИЖС	9,7%	8,0%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,2%	7,2%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,0%	15,4%
6. Земельные участки под объекты дорожного сообщения	11,3%	9,5%	13,1%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг в границах интервалов по категориям городов

Таблица 101

Скидки на цены предложений на активном рынке			
1. Земельные участки под индустриальную застройку			
№	Наименование городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с населением более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга	12,1%	8,5% - 15,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	9,0% - 15,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	7,7% - 15,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	7,2% - 15,3%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

Скидки на цены предложений на активном рынке. 3. Земельные участки под офисно-торговую застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9% — 13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,9% — 14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,8% — 13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	6,9% — 12,6%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

Скидки на цены предложений на активном рынке. 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,9%	10,5% — 19,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	9,3% — 20,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,8%	9,8% — 19,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	9,1% — 19,4%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.1. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,3% — 13,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	8,0% — 14,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	7,3% — 14,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7% — 14,7%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.2. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,7%	5,2% — 12,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,4%	4,7% — 14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,3%	4,7% — 11,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,4%	5,1% — 11,6%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

Скидки на цены предложений на активном рынке. 5. Земельные участки под объекты размещения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,7%	9,6% — 17,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,4%	10,3% — 17,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,2%	10,4% — 18,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,3%	9,2% — 17,4%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107

Скидки на цены предложений на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты производственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,6% — 14,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	7,7% — 15,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,3% — 14,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,9% — 14,1%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

Справочник ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков
Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5% - 14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6% - 12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,6% - 18,7%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,2%	11,4% - 13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4% - 12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,3%	14,5% - 17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1% - 15,3%

Справочник ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,5%	8,2% - 14,7%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,9% - 13,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	8,7% - 13,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	7,6% - 13,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	8,4% - 15,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	8,1% - 13,9%

Справочник ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
4.1. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,9%	9,3% - 14,4%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,9%	8,6% - 15,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	9,6% - 14,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,1% - 15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	8,9% - 16,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,4%	8,6% - 14,2%

Справочник ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
1. Земельные участки под индустриальную застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	13,3%	9,8% - 16,7%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,3% - 16,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,2%	9,2% - 15,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,1% - 15,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	9,8% - 16,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,9% - 15,8%

Справочник ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	17,6%	13,0% - 22,2%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,4%	11,6% - 19,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,6%	12,3% - 19,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,6%	11,7% - 19,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,4%	13,0% - 21,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0% - 20,2%

Справочник ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
4.2. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,5%	8,1% - 14,9%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,9%	7,1% - 12,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	7,3% - 12,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,9% - 13,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	8,1% - 14,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,6%	6,6% - 12,6%

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия от октября 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
5. Земельные участки под объекты рекреации				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,1%	12,0%	20,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	11,2%	18,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,6%	12,8%	16,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,8%	11,0%	18,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	11,7%	19,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	11,6%	17,1%

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия от октября 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
6. Земельные участки под объекты производственного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,4%	10,5%	18,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,7%	9,3%	16,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	10,3%	14,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	9,3%	16,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,1%	9,7%	16,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,8%	14,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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	
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-8% (6%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	9-12% (10,5%)	6-8% (7%)	10-14% (12%)	10-12% (11%)
г. Москва в ноябре 2020 г.	3-5% (4%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-9% (8,5%)	3-6% (4,5%)	8-10% (9%)	8-10% (9%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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

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

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

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индивидуальную застройку		
Областной центр	1,00	1,30 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69 - 0,74
Районы сельско-хозяйственного района	0,60	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,52
Под объекты торговли и обслуживания		
Областной центр	1,00	1,30 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы сельско-хозяйственного района	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,53
Под объекты размещения		
Областной центр	1,00	1,30 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы сельско-хозяйственного района	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,52

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

Матрица коэффициентов

Таблица 16

район	I	II	III	IV	V
област. центр	1,00	1,25	1,43	1,67	2,00
I	0,81	1,00	1,14	1,38	1,66
II	0,71	0,88	1,00	1,18	1,45
III	0,60	0,74	0,85	1,00	1,25
IV	0,49	0,60	0,69	0,83	1,00

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

Матрица коэффициентов

Таблица 17

район	I	II	III	IV	V
област. центр	1,00	1,25	1,39	1,64	2,00
I	0,81	1,00	1,13	1,38	1,66
II	0,72	0,89	1,00	1,18	1,45
III	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
IV	0,50	0,62	0,69	0,83	1,00

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

Матрица коэффициентов

Таблица 18

район	I	II	III	IV	V
област. центр	1,00	1,25	1,39	1,64	2,00
I	0,81	1,00	1,13	1,38	1,66
II	0,71	0,89	1,00	1,18	1,45
III	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
IV	0,49	0,62	0,69	0,83	1,00

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

Матрица коэффициентов

Таблица 19

район	I	II	III	IV	V
област. центр	1,00	1,25	1,43	1,67	2,00
I	0,81	1,00	1,13	1,38	1,67
II	0,71	0,88	1,00	1,18	1,48
III	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
IV	0,49	0,60	0,69	0,83	1,00

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

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

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

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индивидуальную застройку		
Центр города	1,00	1,30 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,80	0,79 - 0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74 - 0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,72	0,71 - 0,73
Окрестности города, промзоны	0,75	0,73 - 0,77
Под объекты торговли и обслуживания		
Центр города	1,00	1,30 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,80	0,79 - 0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71 - 0,75
Многоквартирная жилая застройка	0,72	0,71 - 0,73
Окрестности города, промзоны	0,67	0,65 - 0,69
Под объекты размещения		
Центр города	1,00	1,30 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 - 0,74
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73 - 0,78
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,72 - 0,81
Окрестности города, промзоны	0,66	0,64 - 0,68

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

Матрица коэффициентов

Таблица 64

район	I	II	III	IV	V	VI
област. центр	1,00	1,16	1,25	1,33	1,40	1,50
I	0,84	1,00	1,09	1,15	1,17	1,19
II	0,70	0,87	0,90	1,00	1,04	1,06
III	0,55	0,67	0,74	0,80	0,82	0,83
IV	0,47	0,59	0,66	0,73	0,75	0,76
V	0,35	0,47	0,54	0,60	0,62	0,63

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

Матрица коэффициентов

Таблица 65

район	I	II	III	IV	V	VI
област. центр	1,00	1,16	1,20	1,27	1,30	1,38
I	0,83	1,00	1,14	1,21	1,14	1,21
II	0,77	0,88	0,90	1,05	1,06	1,15
III	0,53	0,63	0,66	0,80	0,82	0,89
IV	0,47	0,58	0,61	0,75	0,75	0,82
V	0,37	0,48	0,51	0,62	0,62	0,69

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

Матрица коэффициентов

Таблица 66

район	I	II	III	IV	V	VI
област. центр	1,00	1,14	1,20	1,32	1,27	1,32
I	0,79	1,00	1,02	1,15	1,11	1,09
II	0,72	0,87	0,80	0,95	0,91	0,89
III	0,59	0,69	0,66	0,80	0,76	0,75
IV	0,49	0,59	0,57	0,70	0,68	0,67
V	0,39	0,49	0,47	0,59	0,57	0,56

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 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. 30.

Таблица 30.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки под офисно-деловую застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,27	1,27	1,22	1,23	1,25	
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,20	1,43	1,54	
3000-6000	0,75	0,84	1,00	1,11	1,29	1,36	
6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,23	1,23	
10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,07	
>20000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00	

Таблица 33

Земельные участки под офисно-деловую застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,27	1,27	1,22	1,23	1,25	
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,19	1,32	1,38	
3000-6000	0,75	0,84	1,00	1,06	1,20	1,26	
6000-10000	0,66	0,79	0,84	0,90	1,00	1,11	
10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,83	0,90	1,00	1,05
>20000	0,53	0,65	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м				
Площадь, кв.м	объект оценки	диапазон				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,24	1,42	1,55	1,66	
1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35	
3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17	
6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,06	1,05
>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00	

² корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под офисно-деловую застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,27	1,27	1,22	1,23	1,25	
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,20	1,43	1,54	
3000-6000	0,75	0,84	1,00	1,11	1,29	1,36	
6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,23	1,23	
10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,07	
>20000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00	

Таблица 36

Земельные участки под офисно-деловую застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,27	1,27	1,22	1,23	1,25	
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,19	1,32	1,38	
3000-6000	0,75	0,84	1,00	1,06	1,20	1,26	
6000-10000	0,66	0,79	0,84	0,90	1,00	1,11	
10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,83	0,90	1,00	1,05
>20000	0,53	0,65	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 37

Земельные участки под офисно-деловую застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,27	1,27	1,22	1,23	1,25	
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,19	1,32	1,38	
3000-6000	0,75	0,84	1,00	1,06	1,20	1,26	
6000-10000	0,66	0,79	0,84	0,90	1,00	1,11	
10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,83	0,90	1,00	1,05
>20000	0,53	0,65	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под офисно-деловую застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,27	1,27	1,22	1,23	1,25	
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,20	1,43	1,54	
3000-6000	0,75	0,84	1,00	1,11	1,29	1,36	
6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,23	1,23	
10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,07	
>20000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00	

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 36

Земельные участки в Москве		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,27	1,27	1,22	1,23	1,25	
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,19	1,32	1,38	
3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,09	1,20	1,26	
6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,09	1,13	
>10000	0,63	0,74	0,80	0,87	0,97	1,00	

Таблица 37

Земельные участки в Московской области		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,27	1,27	1,22	1,23	1,25	
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,20	1,43	1,54	
3000-6000	0,75	0,84	1,00	1,11	1,29	1,36	
6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,23	1,23	
>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,07	

⁶ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категория городов)

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в Москве		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,22	1,40	1,55	1,63		
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,29	1,33		
3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,12	1,17		
6000-10000	0,64	0,78	0,88	1,00	1,06	1,04	
>10000	0,61	0,75	0,85	0,94	1,00		

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах Московской области		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,22	1,40	1,55	1,63		
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,29	1,33		
3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16		
6000-10000	0,64	0,78	0,88	1,00	1,06	1,04	
>10000	0,61	0,75	0,85	0,94	1,00		

Table 43

Concentration of the solution, mol/l		1/2000	1/1000	1/500	1/250
Initial concentration of the solution, mol/l	0.001	0.001	0.002	0.004	0.008
	0.002	0.002	0.004	0.008	0.016
	0.004	0.004	0.008	0.016	0.032
	0.008	0.008	0.016	0.032	0.064

Таблица 44

Education level	Number of children				
	<1000	1000-1999	2000-2999	3000-3999	>4000
<10th	1.00	1.15	1.25	1.35	1.38
10th-20th	0.95	1.00	1.10	1.18	1.24
20th-40th	0.92	0.91	1.00	1.05	1.11
40th-60th	0.74	0.85	0.90	1.00	1.03
>60th	0.58	0.65	0.70	0.82	0.90

Country	Sex	ISEC				
		1-1000	1000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
Ghana	Male	1.00	1.15	1.24	1.47	1.58
	Female	0.74	1.00	1.12	1.20	1.18
Kenya	Male	0.15	0.89	1.00	1.10	1.20
	Female	0.58	1.31	0.92	1.00	1.04
Nigeria	Male	0.60	1.70	0.98	1.00	1.08
	Female	0.60	1.70	0.98	1.00	1.08

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

Tabelle 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диагностический критерий
Отношение размера слоя индустриального капитала к размеру доли индустриального капитала в балансовом капитализованном и рыночном цене акционерных компаний, не принадлежащих к государственному сектору	1,30	1,10 1,50
Отношение доли слоя индустриального капитала в балансовом капитализованном и в рыночной цене акционерных компаний, не принадлежащих к государственному сектору	1,30	1,10 1,21
Отношение доли слоя индустриального капитала в балансовом капитализованном и в рыночной цене акционерных компаний, не принадлежащих к государственному сектору, к доле слоя индустриального капитала в балансовом капитализованном и в рыночной цене акционерных компаний, принадлежащих к государственному сектору	1,30	1,10 1,50
Отношение размера слоя индустриального капитала к размеру доли индустриального капитала в балансовом капитализованном и в рыночной цене акционерных компаний, не принадлежащих к государственному сектору, к размеру доли индустриального капитала в балансовом капитализованном и в рыночной цене акционерных компаний, принадлежащих к государственному сектору	1,30	1,10 1,21

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дополнительный рейтинг
Индексный рейтинг по МНОС		
Отношение доли чистой прибыли акционерных компаний по МНОС, обеспечивающих инновационный рост, к доле чистой прибыли акционерных компаний, не обеспечивающих инновационный рост	1,20	1,10
Отношение доли чистой прибыли акционерных компаний по МНОС, обеспечивающих инновационный рост, к доле чистой прибыли акционерных компаний, не обеспечивающих инновационный рост	1,25	1,20
Отношение доли чистой прибыли акционерных компаний по МНОС, обеспечивающих инновационный рост, к доле чистой прибыли акционерных компаний, не обеспечивающих инновационный рост	1,15	1,10
Индексный рейтинг по РНОС		
Отношение доли чистой прибыли акционерных компаний по РНОС, обеспечивающих инновационный рост, к доле чистой прибыли акционерных компаний, не обеспечивающих инновационный рост	1,18	1,14
Отношение доли чистой прибыли акционерных компаний по РНОС, обеспечивающих инновационный рост, к доле чистой прибыли акционерных компаний, не обеспечивающих инновационный рост	1,18	1,15
Отношение доли чистой прибыли акционерных компаний по РНОС, обеспечивающих инновационный рост, к доле чистой прибыли акционерных компаний, не обеспечивающих инновационный рост	1,18	1,13

Справочник показателей недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Москва
впервые составлен на октябрь 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельный участок под объекты размещения		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения, обеспеченных электрообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электрообеспечением	1,22	1,19 - 1,26
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,20 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе реконструкция теплоснабжения, коммунационные сети), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе реконструкция теплоснабжения, коммунационные сети)	1,19	1,12 - 1,18
Земельный участок под объекты складирования товаров		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты складирования товаров, обеспеченных электрообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электрообеспечением	1,18	1,17 - 1,21
Отношение удельной цены земельных участков под объекты складирования товаров, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,20 - 1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты складирования товаров, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе реконструкция теплоснабжения, коммунационные сети), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе реконструкция теплоснабжения, коммунационные сети)	1,15	1,12 - 1,18

Справочник показателей недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Москва
впервые составлен на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельный участок под объекты складирования товаров		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электрообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электрообеспечением	1,22	1,19 - 1,27
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,24	1,22 - 1,26
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе реконструкция теплоснабжения, коммунационные сети), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе реконструкция теплоснабжения, коммунационные сети)	1,25	1,25 - 1,24
Земельный участок под объекты складирования товаров		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электрообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электрообеспечением	1,18	1,27 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,28	1,23 - 1,40
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе реконструкция теплоснабжения, коммунационные сети), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе реконструкция теплоснабжения, коммунационные сети)	1,22	1,10 - 1,37

Справочник показателей недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Москва
впервые составлен на октябрь 2020 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Таблица 53

		Анализ							
Наименование	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кооп	З, Г	З, В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп	З, Г, В, К, Т, Кооп	
Объект оценки	Отсутствует	8%	-15%	-19%	-17%	-31%	-30%	-45%	
	З	18%	8%	-4%	0%	-18%	-17%	-32%	
	Г	23%	4%	8%	5%	-55%	19%	30%	
	В, К, Т, Кооп	20%	2%	-2%	8%	-17%	-18%	-31%	
	З, Г	45%	22%	18%	27%	0%	2%	-17%	
	З, В, К, Т, Кооп	42%	20%	15%	18%	0%	8%	-4%	
	Г, В, К, Т, Кооп	48%	25%	20%	25%	2%	4%	8%	
	З, Г, В, К, Т, Кооп	74%	40%	42%	46%	20%	23%	18%	

Справочник показателей недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Москва
впервые составлен на октябрь 2020 г.

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
г. Москва и Московская область		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электрообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электрообеспечением	1,18	1,17 - 1,19
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,18 - 1,18
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе реконструкция теплоснабжения, коммунационные сети), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе реконструкция теплоснабжения, коммунационные сети)	1,20	1,18 - 1,14
г. Санкт-Петербург и Ленинградская область		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электрообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электрообеспечением	1,18	1,18 - 1,18
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,18 - 1,44
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе реконструкция теплоснабжения, коммунационные сети), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе реконструкция теплоснабжения, коммунационные сети)	1,20	1,18 - 1,14

Справочник показателей недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Москва
впервые составлен на октябрь 2020 г.

В таблицах 52 - 55 приведен расчет корректировок на наличие коммуникаций для различных составов коммуникаций на определенных участках в областях, аналогичных по размеру территории городам.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 52

		Анализ							
Коммуникации	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кооп	З, Г	З, В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	
Отсутствует	Отсутствует	8%	-18%	-18%	-17%	-30%	-30%	-45%	
	З	18%	8%	0%	-1%	-18%	-17%	-32%	
	Г	18%	8%	0%	-1%	-18%	-17%	-32%	
	В, К, Т, Кооп	20%	2%	1%	0%	-12%	-10%	-35%	
	З, Г	42%	18%	19%	-18%	0%	-1%	-17%	
	З, В, К, Т, Кооп	42%	20%	20%	-18%	1%	0%	-18%	
	Г, В, К, Т, Кооп	42%	20%	20%	-18%	1%	0%	-18%	
	З, Г, В, К, Т, Кооп	74%	42%	42%	42%	20%	19%	19%	
	З, В, К, Т, Кооп	74%	42%	42%	42%	20%	19%	19%	

Справочник показателей недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Москва
впервые составлен на октябрь 2020 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов миллионников

Таблица 54

		Анализ							
Самостоятельно	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кооп	З, Г	З, В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	З, В, К, Т, Кооп	
Совместно	Отсутствует	8%	-18%	-18%	-17%	-30%	-30%	-45%	
	З	22%	8%	-2%	2%	-18%	-17%	-32%	
	Г	24%	2%	8%	3%	-18%	-18%	-32%	
	В, К, Т, Кооп	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-19%	-34%	
	З, Г	51%	24%	22%	26%	0%	2%	-17%	
	З, В, К, Т, Кооп	48%	25%	18%	22%	0%	2%	-18%	
	Г, В, К, Т, Кооп	49%	22%	20%	24%	2%	2%	-18%	
	З, Г, В, К, Т, Кооп	62%	48%	44%	46%	20%	24%	22%	

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
версия по состоянию на сентябрь 2019 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для нежилых участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 55

Коммунальный участок	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	0%	-18%	-17%	-18%	-30%	-20%	-20%	-25%
Э	15%	0%	-7%	-2%	-17%	-18%	-18%	-22%
Г	20%	7%	0%	-2%	-15%	-17%	-18%	-21%
В, К, Т, Кооп	21%	3%	2%	0%	-15%	-18%	-17%	-20%
Э, Г	45%	20%	15%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
Э, В, К, Т, Кооп	45%	22%	21%	18%	-15%	0%	-7%	-17%
Г, В, К, Т, Кооп	46%	23%	20%	20%	-3%	1%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	74%	46%	45%	38%	22%	20%	18%	0%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В табл. 32 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 32.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под индустриальную застройку	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	3%	-15%	-14%	-27%	-23%	-22%	-24%	-34%
Э	13%	0%	1%	-14%	-9%	-6%	-22%	-22%
Г	18%	7%	0%	-15%	-17%	-18%	-23%	-23%
В, К, Т, Кооп	13%	4%	3%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	32%	16%	18%	24%	0%	0%	0%	-9%
Э, В, К, Т, Кооп	30%	15%	12%	15%	-5%	0%	1%	-54%
Г, В, К, Т, Кооп	25%	9%	10%	10%	-8%	-1%	0%	-52%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	40%	28%	30%	37%	13%	16%	18%	0%

¹⁶ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – теплоэнергия, В – водоснабжение, К – канализация, Т – телекоммуникации, Кооп – коммунальные услуги

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
версия по состоянию на сентябрь 2019 г.

Таблица 60¹⁷

Под офисно-торговую застройку	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	0%	-74%	-13%	-13%	-25%	-22%	-22%	-33%
Э	10%	0%	1%	4%	-12%	-12%	-8%	-22%
Г	15%	-1%	0%	4%	-18%	-11%	-18%	-22%
В, К, Т, Кооп	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-12%	-28%
Э, Г	34%	15%	18%	21%	0%	4%	4%	-18%
Э, В, К, Т, Кооп	29%	11%	12%	19%	-4%	0%	1%	-12%
Г, В, К, Т, Кооп	20%	13%	17%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	40%	28%	28%	34%	13%	16%	18%	0%

Таблица 61

Под ИЖС	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	0%	-55%	-23%	-13%	-27%	-22%	-22%	-34%
Э	17%	0%	2%	3%	-15%	-18%	-18%	-23%
Г	17%	0%	0%	0%	-15%	-9%	-18%	-23%
В, К, Т, Кооп	11%	-5%	-6%	0%	-18%	-15%	-18%	-27%
Э, Г	34%	17%	17%	24%	0%	0%	0%	-10%
Э, В, К, Т, Кооп	30%	11%	18%	17%	-4%	0%	0%	-16%
Г, В, К, Т, Кооп	30%	11%	17%	17%	-5%	0%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	52%	30%	38%	37%	11%	17%	17%	0%

¹⁷ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – теплоэнергия, В – водоснабжение, К – канализация, Т – телекоммуникации, Кооп – коммунальные услуги

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристика, отражающая функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 62¹⁸

Подобное	Аналоги								
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кома	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
З	0%	0%	-1%	3%	13%	-11%	-12%	-10%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	14%	-10%	-11%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	12%	3%	-4%	8%	17%	-10%	-11%	-10%	-10%
З, Г	20%	17%	18%	21%	8%	9%	10%	-11%	-11%
З, В, К, Т, Кома	30%	25%	11%	16%	4%	6%	7%	-10%	-10%
З, В, К, Т, Кома	11%	10%	10%	10%	3%	7%	0%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	11%	10%	10%	3%	7%	10%	10%	10%

Рельеф объекта	Аналоги								
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кома	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
З	11%	0%	-1%	3%	13%	-10%	-11%	-10%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	14%	-10%	-11%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	12%	3%	-4%	8%	17%	-10%	-11%	-10%	-10%
З, Г	20%	17%	18%	21%	8%	9%	10%	-11%	-11%
З, В, К, Т, Кома	30%	25%	11%	16%	4%	6%	7%	-10%	-10%
З, В, К, Т, Кома	11%	10%	10%	10%	3%	7%	0%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	11%	10%	10%	3%	7%	10%	10%	10%

¹⁸ В таблицах использованы следующие обозначения: З – застройщик, Г – государство, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Кома – коммунальные услуги

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристика, отражающая функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 64¹⁹

Подобное	Аналоги								
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кома	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
З	18%	0%	-1%	3%	13%	-10%	-11%	-10%	-10%
Г	20%	1%	0%	4%	14%	-10%	-11%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	11%	0%	-1%	0%	22%	-10%	-11%	-10%	-10%
З, Г	42%	28%	18%	38%	0%	6%	8%	-18%	-18%
З, В, К, Т, Кома	32%	17%	18%	18%	1%	0%	7%	-17%	-17%
З, В, К, Т, Кома	34%	12%	11%	20%	0%	1%	8%	-18%	-18%
З, Г, В, К, Т, Кома	58%	34%	32%	42%	1%	20%	18%	8%	8%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристика, отражающая функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 46
Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под объекты торгово-заказной застройки	1,25	1,20 - 1,30
Отношение удельной цены земельных участков под объекты торгово-заказной застройки с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,12 - 1,25
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под объекты рекреации	1,24	1,20 - 1,28
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под объекты производственного назначения	1,14	1,10 - 1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристика, отражающая функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 47
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты торгово-заказной застройки	1,25	1,14 - 1,39
Отношение удельной цены земельных участков под объекты торгово-заказной застройки с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,06 - 1,31
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под объекты рекреации	1,24	1,12 - 1,35
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под объекты производственного назначения	1,14	1,00 - 1,29
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия основана на октябре 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,17	1,05 - 1,29
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08 - 1,32
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	1,18	1,07 - 1,29
4	города с населением менее 1 млн. человек	1,21	1,09 - 1,33

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

Форма объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrliet.ru (см. табл. 34).

Таблица 34.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;			1,00
2	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,91	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,07	1,35	1,20

Подтверждение информации

Справочник. Категория земель населенных пунктов. Земельные участки (сложность) (0,01.2021.1)

В виде текстовой таблицы представлены результаты исследования, где указаны значения коэффициентов изменения удельной цены земельных участков с различным рельефом (сложностью) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом (сложностью).

Упомянутый в «Справочнике» на основе актуальных рыночных данных за истекший период

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	Среднее значение	Расширенный интервал	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;	0,74	0,91	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,07	1,35	1,20

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить свой коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2403-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

Значения коэффициентов, усредненные по территории России, в границах доверительных интервалов			
Таблица 109			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты размещения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под объекты производственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	0,83
Земельные участки под объекты жилищного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты жилищного назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,80	0,79	0,81
Земельные участки под объекты рекреационного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреационного назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,80	0,79	0,81

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Отношение удельной цены земельного участка под индустриально застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,81 - 0,89
2	Санкт-Петербург	0,84	0,80 - 0,90
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80 - 0,90
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,75 - 0,84

Таблица 112

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,86 - 0,93
2	Санкт-Петербург	0,92	0,88 - 0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87 - 0,95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,92	0,88 - 0,97

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

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

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

Таблица 113

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,24	1,16 - 1,28
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,24	1,15 - 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14 - 1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16 - 1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15 - 1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14 - 1,28

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

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы доверительных интервалов

Россия, и границы доверительных интервалов

Таблица 117

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы доверительных интервалов по категориям городов

Таблица 119

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0,75	0,73 - 0,76
2	Санкт-Петербург	0,75	0,73 - 0,76
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,73 - 0,76
4	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,73 - 0,76
5	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,73 - 0,76
6	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,73 - 0,76
7	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,73 - 0,76

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы доверительных интервалов по категориям городов

Таблица 120

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0,75	0,73 - 0,76
2	Санкт-Петербург	0,75	0,73 - 0,76
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,73 - 0,76
4	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,73 - 0,76
5	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,73 - 0,76
6	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,73 - 0,76
7	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,73 - 0,76

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

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. 38.

Таблица 38.

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

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

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

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

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

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

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

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

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

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 39.

Таблица 39.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод регрессионного анализа и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Проведенный анализ влияния изменения основных ценообразующих факторов на изменение удельной цены показывает, что отмечается существенная корреляционная связь между указанными факторами. Данное обстоятельство создает предпосылки для формирования модели ценообразования.	Метод использовать целесообразно	
Метод корректировок	Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод регрессионного анализа. Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода корректировок.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод регрессионного анализа и качественные методы оценки (метод экспертных оценок).

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом регрессионного анализа

Как отмечалось ранее, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки, используется сравнительный (рыночный) подход в рамках, которого применяется 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 распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

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

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

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые 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 ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 25 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

В результате проведенного Оценщиком анализа информации, размещенной в указанных выше источниках, из общего массива данных в качестве объектов-аналогов использовались объекты, выбранные для ценового анализа в разделе «Анализ рынка», наиболее схожие с объектом (объектами) оценки по указанным характеристикам.

Описание выбранных объектов-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. 13 настоящего Отчета.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение ценообразующих факторов.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;

- типовая территориальная зона в пределах 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 состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог, наличие 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 использования объекта».

Для решения указанной задачи использовалась процедура перекодирования. Для проведения

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

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

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

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

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

где:

$\varepsilon_i = y_i - \tilde{y}_i$ – 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. Принимаемое к расчету значение поправки рассчитывалось как среднее из указанных значений в разделе 3.2.4.

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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	
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-8% (6%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	9-12% (10,5%)	6-8% (7%)	10-14% (12%)	10-12% (11%)
г. Москва в ноябре 2020 г.	3-5% (4%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-9% (8,5%)	3-6% (4,5%)	8-10% (9%)	8-10% (9%)

Подтверждение информации



СРД-27, ноябрь 2020 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (4,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	8-10 (9)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (4,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-12 (10)	9-12 (10,5)
Красноярск	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	3-7 (5)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-6 (4,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-6 (4,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (4,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	8-12 (10,5)	8-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	3-5 (4)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-7 (5)	8-12 (10,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.	4,0	6,4	4,1	7,8	4,6	8,3	5,4	9,6	9,3
Средние значения									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	3-6 (4,5)	8-12 (10,5)	10-12 (11)
Самарская	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	8-10 (9)	-	10-12 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	10-12 (11)	8-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9)	4-6 (5)	8-12 (10,5)	10-12 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	10-12 (11)	10-12 (10,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.	4,7	7,3	5,0	8,2	5,4	9,0	6,4	10,7	10,8
Низовые города и малые населенные пункты									
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)

Примечание: В скобках указаны средние значения.
По данным исследований рынка жилой недвижимости за последние 12 месяцев.
Миллионы – в поле в левом столбце.

Примечание: В скобках указаны средние значения.

По данным исследования рынка жилья РФ за ноябрь 2020 г. с учетом информации о состоянии рынка в Москве и Московской области.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 11%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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	188 106 000	-11	167 414 340	202	31	827 796	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	155 650 000	-11	138 528 500	212	30	652 828	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	54 685 000	-11	48 669 650	202	26	241 000	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	92 950 000	-11	82 725 500	207	28	399 413	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 5	50 646 000	-11	45 074 940	209	26	216 000	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	125 185 000	-11	111 414 650	182	26	613 237	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 7	195 423 000	-11	173 926 470	179	31	973 870	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	195 223 000	-11	173 748 470	178	32	973 862	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	47 832 000	-11	42 570 480	209	30	204 017	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	101 919 000	-11	90 707 910	185	30	490 367	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	33 356 000	-11	29 686 840	212	30	140 157	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	56 742 000	-11	50 500 380	209	30	241 677	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	41 218 000	-11	36 684 020	212	30	172 703	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	48 692 000	-11	43 335 880	209	30	207 225	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	208 452 000	-11	185 522 280	175	28	1 059 824	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	83 407 000	-11	74 232 230	185	27	400 862	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 17	85 771 000	-11	76 336 190	212	26	360 000	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 18	37 286 000	-11	33 184 540	212	26	156 392	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	239 525 000	-11	213 177 250	135	36	1 575 331	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 20	126 481 000	-11	112 568 090	135	36	832 107	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 21	463 456 000	-11	412 475 840	174	30	2 375 000	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	27 000 000	-11	24 030 000	632	35	38 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	62 000 000	-11	55 180 000	797	23	69 200	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 24	1 600 000	-11	1 424 000	949	36	1 500	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 25	2 200 000	-11	1 958 000	1 632	14	1 200	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 26	1 400 000	-11	1 246 000	831	25	1 500	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 27	90 895 000	-11	80 896 550	185	35	437 178	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 28	2 700 000	-11	2 403 000	2 311	21	1 040	земли населенных	для ведения личного

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
							пунктов	подсобного хозяйства
Объект 29	3 650 000	-11	3 248 500	2 225	25	1 460	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 30	1 500 000	-11	1 335 000	1 113	35	1 200	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 31	4 500 000	-11	4 005 000	2 356	18	1 700	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 32	1 100 000	-11	979 000	1 209	20	810	земли населенных пунктов	садоводство и огородничество
Объект 33	600 000	-11	534 000	890	23	600	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество
Объект 34	2 100 000	-11	1 869 000	1 246	19	1 500	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

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

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,6
Площадь	-0,5
Категория	подлежит процедуре перекодирования
Разрешенное использование	подлежит процедуре перекодирования

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,6);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается среднее значение корреляционной зависимости (-0,5).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 43.

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 43.

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

Объект-аналог	Характеристика объекта						
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены
Объект 1	31	827 796	13,6265	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	202	5,3083
Объект 2	30	652 828	13,3891	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	212	5,3566
Объект 3	26	241 000	12,3926	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	202	5,3083

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 4	28	399 413	12,8978	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	207	5,3327
Объект 5	26	216 000	12,2830	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	209	5,3423
Объект 6	26	613 237	13,3265	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	182	5,2040
Объект 7	31	973 870	13,7890	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	179	5,1874
Объект 8	32	973 862	13,7890	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	178	5,1818
Объект 9	30	204 017	12,2260	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	209	5,3423
Объект 10	30	490 367	13,1029	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	185	5,2204
Объект 11	30	140 157	11,8505	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	212	5,3566
Объект 12	30	241 677	12,3954	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	209	5,3423
Объект 13	30	172 703	12,0593	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	212	5,3566
Объект 14	30	207 225	12,2416	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	209	5,3423
Объект 15	28	1 059 824	13,8736	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	175	5,1648
Объект 16	27	400 862	12,9014	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	185	5,2204
Объект 17	26	360 000	12,7939	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства	212	5,3566
Объект 18	26	156 392	11,9601	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	212	5,3566
Объект 19	36	1 575 331	14,2700	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства	135	4,9053
Объект 20	36	832 107	13,6317	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства	135	4,9053
Объект 21	30	2 375 000	14,6805	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	174	5,1591
Объект 22	35	38 000	10,5453	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	632	6,4489
Объект 23	23	69 200	11,1448	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	797	6,6809
Объект 24	36	1 500	7,3132	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	949	6,8554
Объект 25	14	1 200	7,0901	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	1 632	7,3976
Объект 26	25	1 500	7,3132	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	831	6,7226
Объект 27	35	437 178	12,9881	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	185	5,2204
Объект 28	21	1 040	6,9470	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	2 311	7,7454
Объект 29	25	1 460	7,2862	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	2 225	7,7075
Объект 30	35	1 200	7,0901	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	1 113	7,0148
Объект 31	18	1 700	7,4384	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	2 356	7,7647
Объект 32	20	810	6,6970	земли населенных пунктов	садоводство и огородничество	1 209	7,0975
Объект 33	23	600	6,3969	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество	890	6,7912

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 34	19	1 500	7,3132	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество	1 246	7,1277

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Процедура перекодировки качественной характеристики «категория объекта»

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

$$\ln(C_{уд.}) = 9,7958505 - 0,0199560 * R - 0,2989527 * \ln(S_{об.}),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога

Объект-аналог	Логарифм удельной цены	Логарифм удельной цены по модели	Ошибка аппроксимации
Объект 1	5,3083	5,1035	0,2047
Объект 2	5,3566	5,1945	0,1621
Объект 3	5,3083	5,5722	-0,2639
Объект 4	5,3327	5,3813	-0,0485
Объект 5	5,3423	5,6049	-0,2626
Объект 6	5,2040	5,2930	-0,0890
Объект 7	5,1874	5,0549	0,1324
Объект 8	5,1818	5,0350	0,1468
Объект 9	5,3423	5,5422	-0,1999
Объект 10	5,2204	5,2800	-0,0597
Объект 11	5,3566	5,6544	-0,2978
Объект 12	5,3423	5,4915	-0,1492
Объект 13	5,3566	5,5920	-0,2354
Объект 14	5,3423	5,5375	-0,1952
Объект 15	5,1648	5,0895	0,0753
Объект 16	5,2204	5,4001	-0,1798
Объект 17	5,3566	5,4522	-0,0956
Объект 18	5,3566	5,7015	-0,3449
Объект 19	4,9053	4,8114	0,0939
Объект 20	4,9053	5,0022	-0,0969
Объект 21	5,1591	4,8084	0,3507
Объект 22	6,4489	5,9448	0,5041
Объект 23	6,6809	6,0051	0,6757
Объект 24	6,8554	6,8911	-0,0357
Объект 25	7,3976	7,3969	0,0007
Объект 26	6,7226	7,1106	-0,3880
Объект 27	5,2204	5,2146	0,0058
Объект 28	7,7454	7,3000	0,4455
Объект 29	7,7075	7,1187	0,5888
Объект 30	7,0148	6,9778	0,0370
Объект 31	7,7647	7,2129	0,5518
Объект 32	7,0975	7,3946	-0,2971
Объект 33	6,7912	7,4245	-0,6333
Объект 34	7,1277	7,2304	-0,1027

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «категория объекта» представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 1		0,2047
Объект 2		0,1621
Объект 3		-0,2639
Объект 4		-0,0485
Объект 5		-0,2626
Объект 6		-0,0890
Объект 7		0,1324
Объект 8		0,1468
Объект 9		-0,1999
Объект 10		-0,0597
Объект 11		-0,2978
Объект 12		-0,1492
Объект 13		-0,2354
Объект 14		-0,1952
Объект 15		0,0753
Объект 16		-0,1798
Объект 17		-0,0956
Объект 18		-0,3449
Объект 19		0,0939
Объект 20		-0,0969
Объект 21		0,3507
Объект 22	0,5041	
Объект 23	0,6757	
Объект 24	-0,0357	
Объект 25	0,0007	
Объект 26	-0,3880	
Объект 27		0,0058
Объект 28	0,4455	
Объект 29	0,5888	
Объект 30	0,0370	
Объект 31	0,5518	
Объект 32	-0,2971	
Объект 33		-0,6333
Объект 34		-0,1027
Индекс для перекодирования (оцифровки)	0,2083	-0,0868

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

- категория объекта «земли населенных пунктов» – 0,2083;
- категория объекта «земли сельскохозяйственного назначения» – (минус) 0,0868.

Процедура перекодировки качественной характеристики «разрешенное использование объекта»

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

$$\ln(C_{уд.}) = 8,8814256 - 0,0279047 * R - 0,1970481 * \ln(S_{об.}) + 2,4932114 * K ,$$

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. 46.

Таблица 46.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта аналога			
Объект-аналог	Логарифм удельной цены	Логарифм удельной цены по модели	Ошибка аппроксимации
Объект 1	5,3083	5,1149	0,1934
Объект 2	5,3566	5,1896	0,1670
Объект 3	5,3083	5,4976	-0,1893
Объект 4	5,3327	5,3422	-0,0095
Объект 5	5,3423	5,5191	-0,1768
Объект 6	5,2040	5,3135	-0,1095
Объект 7	5,1874	5,0829	0,1045
Объект 8	5,1818	5,0550	0,1268
Объект 9	5,3423	5,4188	-0,0764
Объект 10	5,2204	5,2460	-0,0256
Объект 11	5,3566	5,4928	-0,1362
Объект 12	5,3423	5,3854	-0,0431
Объект 13	5,3566	5,4516	-0,0950
Объект 14	5,3423	5,4157	-0,0734
Объект 15	5,1648	5,1499	0,0149
Объект 16	5,2204	5,3694	-0,1490
Объект 17	5,3566	5,4185	-0,0619
Объект 18	5,3566	5,5828	-0,2262
Объект 19	4,9053	4,8486	0,0567
Объект 20	4,9053	4,9743	-0,0691
Объект 21	5,1591	4,9351	0,2239
Объект 22	6,4489	6,3462	0,1027
Объект 23	6,6809	6,5629	0,1180
Объект 24	6,8554	6,9551	-0,0997
Объект 25	7,3976	7,6130	-0,2154
Объект 26	6,7226	7,2621	-0,5395
Объект 27	5,2204	5,1291	0,0913
Объект 28	7,7454	7,4459	0,2996
Объект 29	7,7075	7,2674	0,4401
Объект 30	7,0148	7,0270	-0,0122
Объект 31	7,7647	7,4328	0,3320
Объект 32	7,0975	7,5230	-0,4255
Объект 33	6,7912	6,7627	0,0285
Объект 34	7,1277	6,6938	0,4339

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «разрешенное использование объекта» представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты расчета индексов перекодирования			
Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием»		
	сельскохозяйственное производство	личное подсобное хозяйство	садоводство и огородничество
Объект 1	0,1934		
Объект 2	0,1670		
Объект 3	-0,1893		
Объект 4	-0,0095		
Объект 5	-0,1768		
Объект 6	-0,1095		
Объект 7	0,1045		
Объект 8	0,1268		
Объект 9	-0,0764		
Объект 10	-0,0256		
Объект 11	-0,1362		
Объект 12	-0,0431		

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием»		
	сельскохозяйственное производство	личное подсобное хозяйство	садоводство и огородничество
Объект 13	-0,0950		
Объект 14	-0,0734		
Объект 15	0,0149		
Объект 16	-0,1490		
Объект 17		-0,0619	
Объект 18	-0,2262		
Объект 19		0,0567	
Объект 20		-0,0691	
Объект 21	0,2239		
Объект 22	0,1027		
Объект 23		0,1180	
Объект 24		-0,0997	
Объект 25		-0,2154	
Объект 26		-0,5395	
Объект 27	0,0913		
Объект 28		0,2996	
Объект 29		0,4401	
Объект 30		-0,0122	
Объект 31		0,3320	
Объект 32			-0,4255
Объект 33			0,0285
Объект 34			0,4339
Индекс для перекодирования (оцифровки)	-0,0143	0,0226	0,0123

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) 0,0143;
- вид разрешенного использования объекта «для ведения ЛПХ» – 0,0226;
- вид разрешенного использования объекта «для садоводства и огородничества» – 0,0123.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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	-0,0868	-0,0143	202	5,3083
Объект 2	30	652 828	13,3891	-0,0868	-0,0143	212	5,3566
Объект 3	26	241 000	12,3926	-0,0868	-0,0143	202	5,3083
Объект 4	28	399 413	12,8978	-0,0868	-0,0143	207	5,3327
Объект 5	26	216 000	12,2830	-0,0868	-0,0143	209	5,3423
Объект 6	26	613 237	13,3265	-0,0868	-0,0143	182	5,2040
Объект 7	31	973 870	13,7890	-0,0868	-0,0143	179	5,1874
Объект 8	32	973 862	13,7890	-0,0868	-0,0143	178	5,1818
Объект 9	30	204 017	12,2260	-0,0868	-0,0143	209	5,3423
Объект 10	30	490 367	13,1029	-0,0868	-0,0143	185	5,2204
Объект 11	30	140 157	11,8505	-0,0868	-0,0143	212	5,3566
Объект 12	30	241 677	12,3954	-0,0868	-0,0143	209	5,3423
Объект 13	30	172 703	12,0593	-0,0868	-0,0143	212	5,3566

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 14	30	207 225	12,2416	-0,0868	-0,0143	209	5,3423
Объект 15	28	1 059 824	13,8736	-0,0868	-0,0143	175	5,1648
Объект 16	27	400 862	12,9014	-0,0868	-0,0143	185	5,2204
Объект 17	26	360 000	12,7939	-0,0868	0,0226	212	5,3566
Объект 18	26	156 392	11,9601	-0,0868	-0,0143	212	5,3566
Объект 19	36	1 575 331	14,2700	-0,0868	0,0226	135	4,9053
Объект 20	36	832 107	13,6317	-0,0868	0,0226	135	4,9053
Объект 21	30	2 375 000	14,6805	-0,0868	-0,0143	174	5,1591
Объект 22	35	38 000	10,5453	0,2083	-0,0143	632	6,4489
Объект 23	23	69 200	11,1448	0,2083	0,0226	797	6,6809
Объект 24	36	1 500	7,3132	0,2083	0,0226	949	6,8554
Объект 25	14	1 200	7,0901	0,2083	0,0226	1 632	7,3976
Объект 26	25	1 500	7,3132	0,2083	0,0226	831	6,7226
Объект 27	35	437 178	12,9881	-0,0868	-0,0143	185	5,2204
Объект 28	21	1 040	6,9470	0,2083	0,0226	2 311	7,7454
Объект 29	25	1 460	7,2862	0,2083	0,0226	2 225	7,7075
Объект 30	35	1 200	7,0901	0,2083	0,0226	1 113	7,0148
Объект 31	18	1 700	7,4384	0,2083	0,0226	2 356	7,7647
Объект 32	20	810	6,6970	0,2083	0,0123	1 209	7,0975
Объект 33	23	600	6,3969	-0,0868	0,0123	890	6,7912
Объект 34	19	1 500	7,3132	-0,0868	0,0123	1 246	7,1277

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована модель логарифма удельной цены 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. 8.

Формулы

Ввод

Вспомогательные функции

Ссылки

Данные

Справка

Ввод

Вспомогательные функции

Ссылки

Данные

Справка

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

1001

1002

1003

1004

1005

1006

1007

1008

1009

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

1019

1020

1021

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028

1029

1030

1031

1032

1033

1034

1035

1036

1037

1038

1039

1040

1041

1042

1043

1044

1045

1046

1047

1048

1049

1050

1051

1052

1053

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1077

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

1086

1087

1088

1089

1090

1091

1092

1093

1094

1095

1096

1097

1098

1099

1100

1101

1102

1103

1104

1105

1106

1107

1108

1109

1110

1111

1112

1113

1114

1115

1116

1117

1118

1119

1120

1121

1122

1123

1124

1125

1126

1127

1128

1129

1130

1131

1132

1133

1134

1135

1136

1137

1138

1139

1140

1141

1142

1143

1144

1145

1146

1147

1148

1149

1150

1151

1152

1153

1154

1155

1156

1157

1158

1159

1160

1161

1162

1163

1164

1165

1166

1167

1168

1169

1170

1171

1172

1173

1174

1175

1176

1177

1178

1179

1180

1181

1182

1183

1184

1185

1186

1187

1188

1189

1190

1191

1192

1193

1194

1195

1196

1197

1198

1199

1200

1201

1202

1203

1204

1205

1206

1207

1208

1209

1210

1211

1212

1213

1214

1215

1216

1217

1218

1219

1220

1221

1222

1223

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1243

1244

1245

1246

1247

1248

1249

1250

1251

1252

1253

1254

1255

1256

1257

1258

1259

1260

1261

1262

1263

1264

1265

1266

1267

1268

1269

1270

1271

1272

1273

1274

1275

1276

1277

1278

1279

1280

1281

1282

1283

1284

1285

1286

1287

1288

1289

1290

1291

1292

1293

1294

1295

1296

1297

1298

1299

1300

1301

1302

1303

1304

1305

1306

1307

1308

1309

1310

1311

1312

1313

1314

1315

1316

1317

1318

1319

1320

1321

1322

1323

1324

1325

1326

1327

1328

1329

1330

1331

1332

1333

1334

1335

1336

1337

1338

1339

1340

1341

1342

1343

1344

1345

1346

1347

1348

1349

1350

1351

1352

1353

1354

1355

1356

1357

1358

1359

1360

1361

1362

1363

1364

1365

1366

1367

1368

1369

1370

1371

1372

1373

1374

1375

1376

1377

1378

1379

1380

1381

1382

1383

1384

1385

1386

1387

1388

1389

1390

1391

1392

1393

1394

1395

1396

1397

1398

1399

1400

1401

1402

1403

1404

1405

1406

1407

1408

1409

1410

1411

1412

1413

1414

1415

1416

1417

1418

1419

1420

1421

1422

1423

1424

1425

1426

1427

1428

1429

1430

1431

1432

1433

1434

1435

1436

1437

1438

1439

1440

1441

1442

1443

1444

1445

1446

1447

1448

1449

1450

1451

1452

1453

1454

1455

1456

1457

1458

1459

1460

1461

1462

1463

1464

1465

1466

1467

1468

1469

1470

1471

1472

1473

1474

1475

1476

1477

1478

1479

1480

1481

1482

1483

1484

1485

1486

1487

1488

1489

1490

1491

1492

1493

1494

1495

1496

1497

1498

1499

1500

1501

1502

1503

1504

1505

1506

1507

1508

1509

1510

1511

1512

1513

1514

1515

1516

1517

1518

1519

1520

1521

1522

1523

1524

1525

1526

1527

1528

1529

1530

1531

1532

1533

1534

1535

1536

1537

1538

1539

1540

1541

1542

1543

1544

1545

1546

1547

1548

1549

1550

1551

1552

1553

1554

1555

1556

1557

1558

1559

1560

1561

1562

1563

1564

1565

1566

1567

1568

1569

1570

1571

1572

Рис. 8. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,95). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{\text{уд.}} = \text{EXP}(8,82479558 - 0,0280409 * R - 0,1916251 * \ln(S_{\text{об.}}) + 2,3997107 * K + 2,0564776 * V),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{\text{об.}}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

R - удаление от МКАД - 19 км, что соответствует фактическим данным;

S - площадь объекта (объектов) – 10 000 кв. м, что соответствует фактическим данным.

K - индекс, учитывающий категорию объекта – 0,2083, что соответствует индексу категории объекта «земли населенных пунктов»;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта – (минус) 0,0143, что соответствует индексу разрешенного использования объекта «для сельскохозяйственного производства».

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Индекс, учитывающий категорию объекта	Индекс, учитывающий разрешенное использование объекта	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:14:0040108:42	19	10 000,0	0,2083	-0,0143	1 094

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{об.}} = S_{\text{обш.}} * C_{\text{уд.}},$$

где:

$S_{\text{обш.}}$ – площадь земельного участка, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:14:0040108:42	10 000,0	1 094	10 940 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.3. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 21, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040108:42, 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:

10 940 000 руб.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 21, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040108:42, 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:

10 940 000

**(Десять миллионов девятьсот сорок 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

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

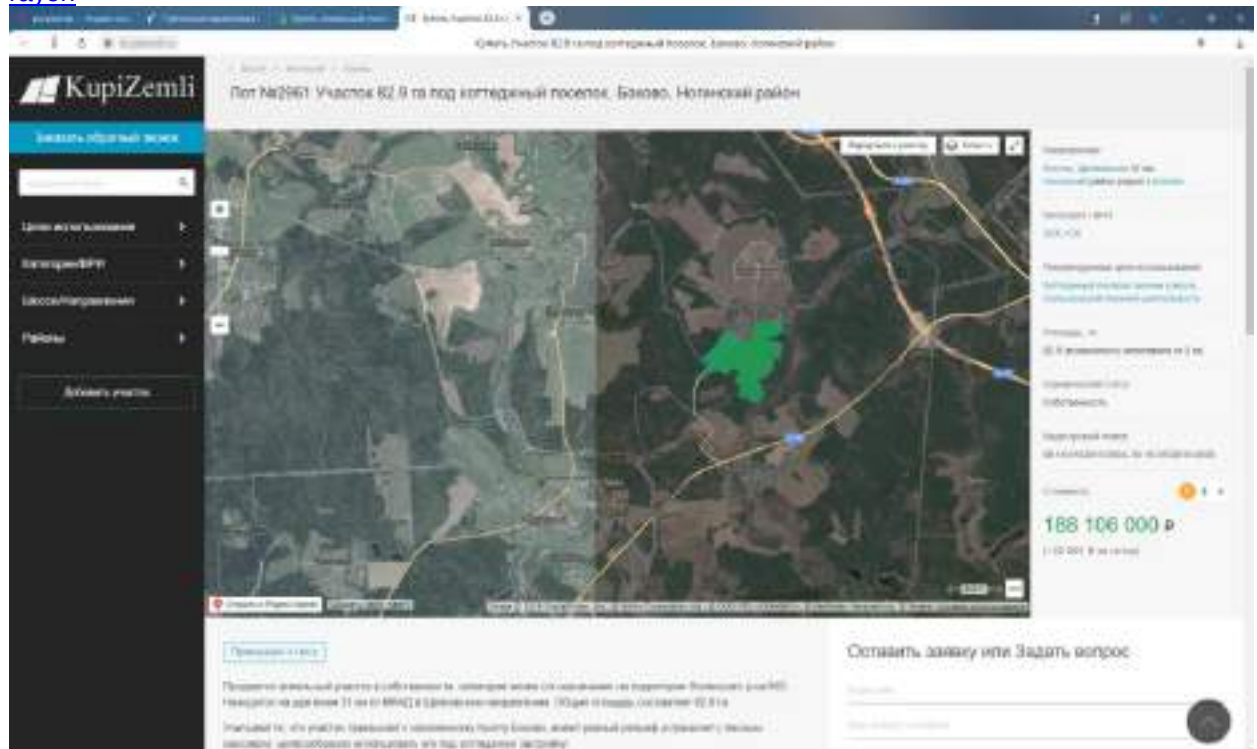
3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

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



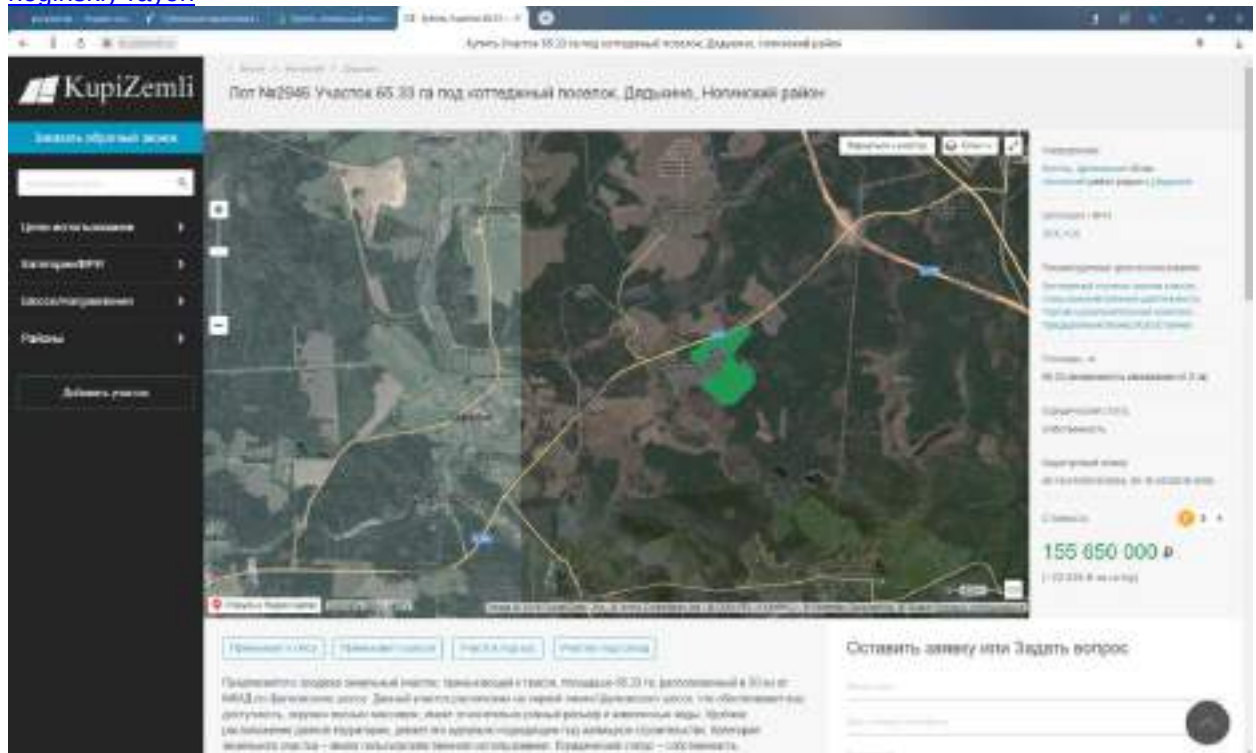
2. <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.975859367628836,38.26008390132592/15/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0102015%3A0004&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A4>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.97610720996248;38.25392302134426/16/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0102015%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A3>

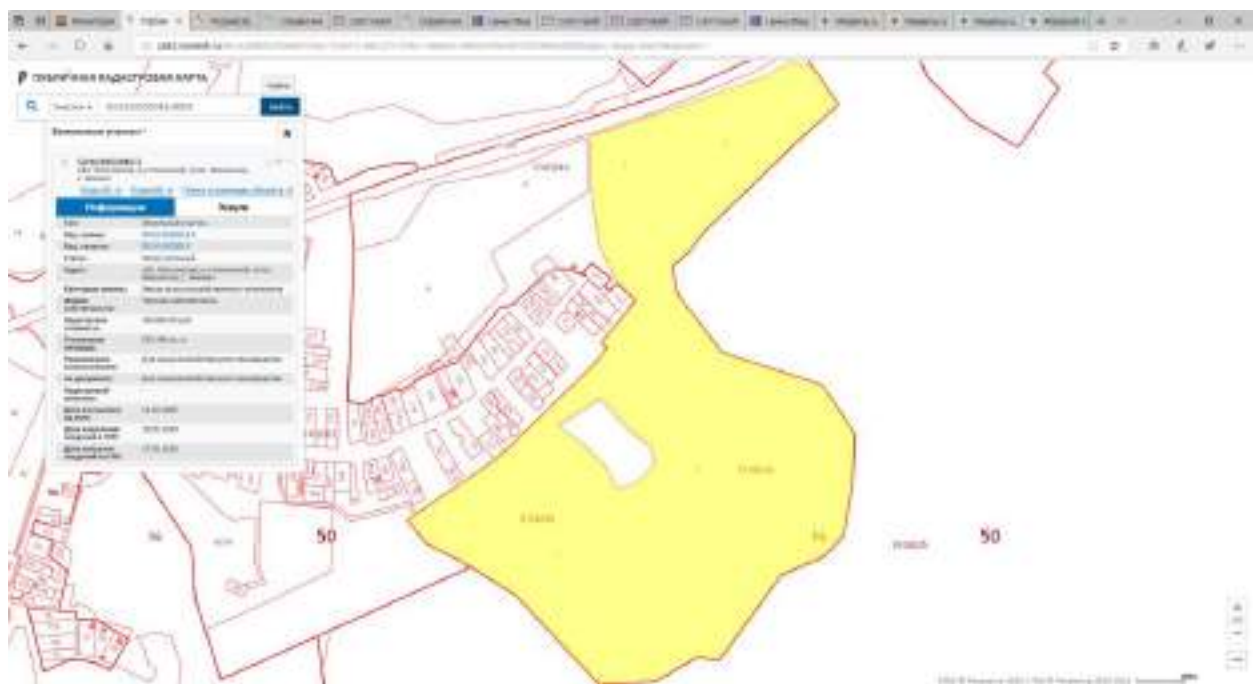


2. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-6533-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>

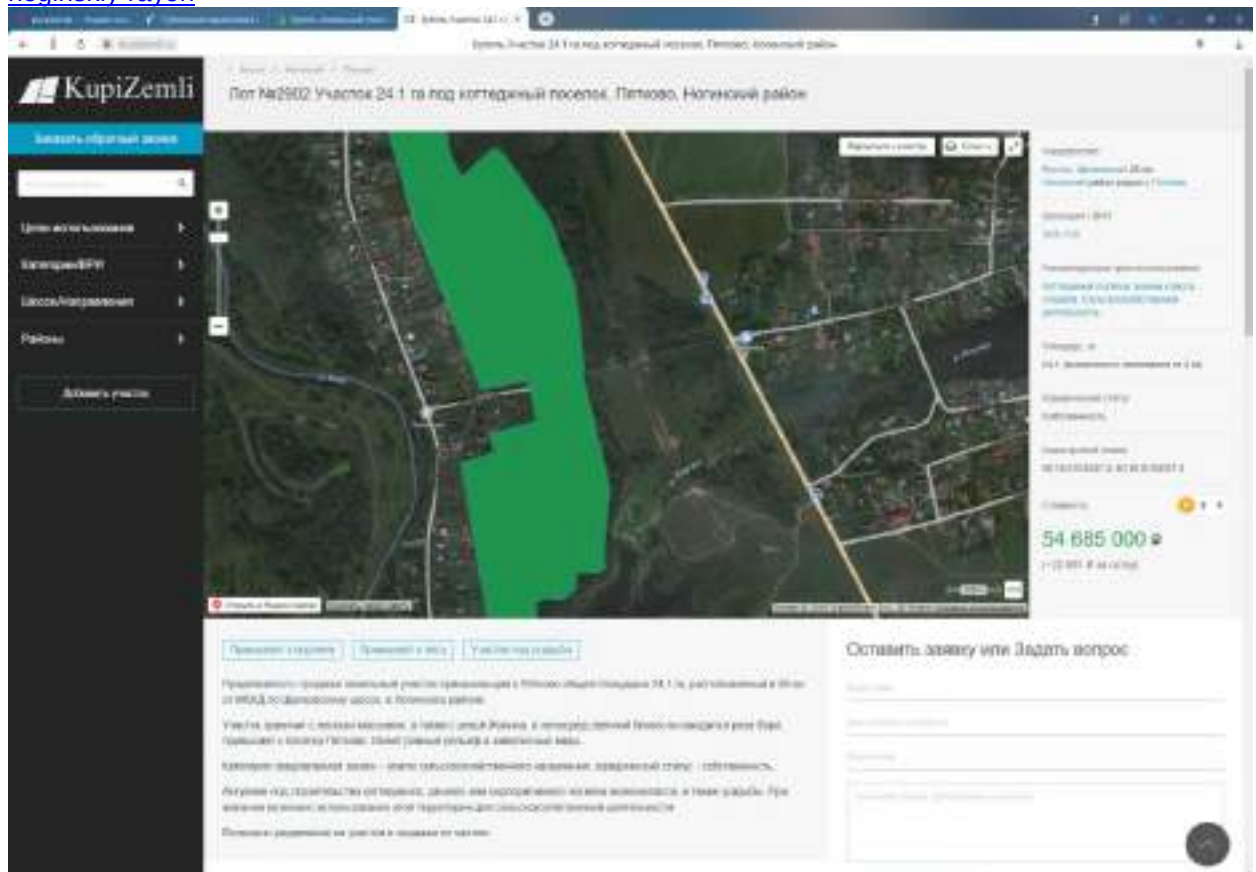


- <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.96025612830657,38.27008609051152/16/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0102016%3A0004&type=1&opened=50%3A16%3A102016%3A4>

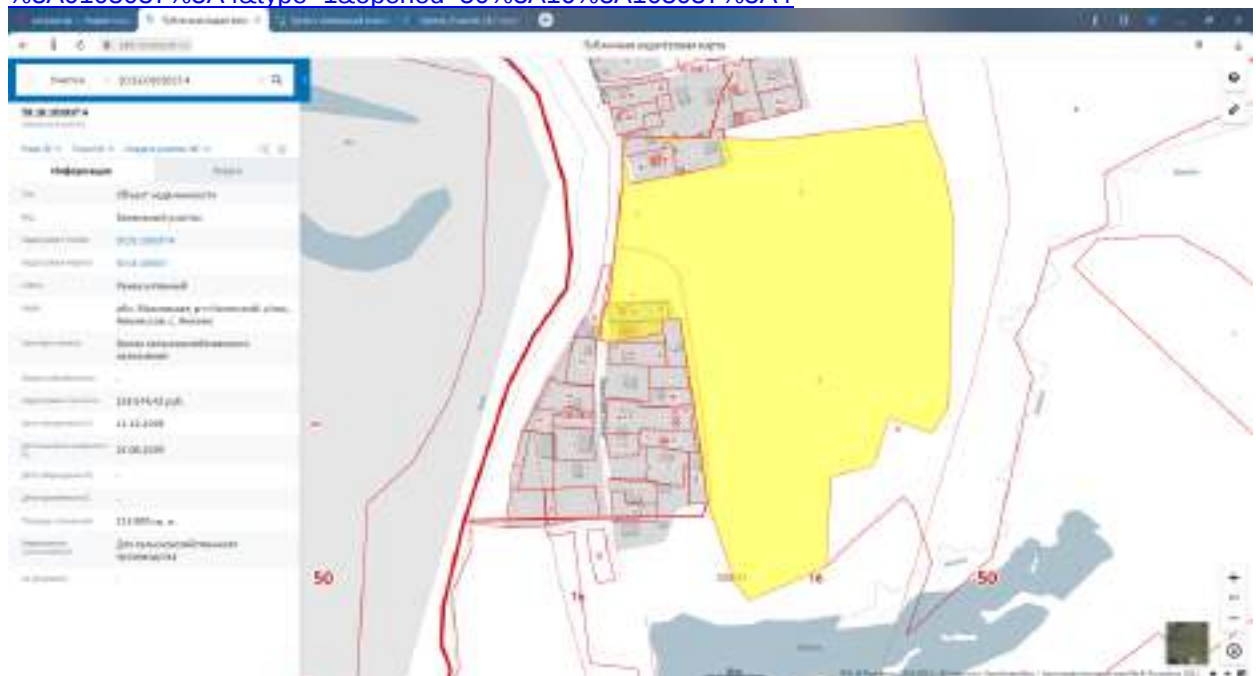




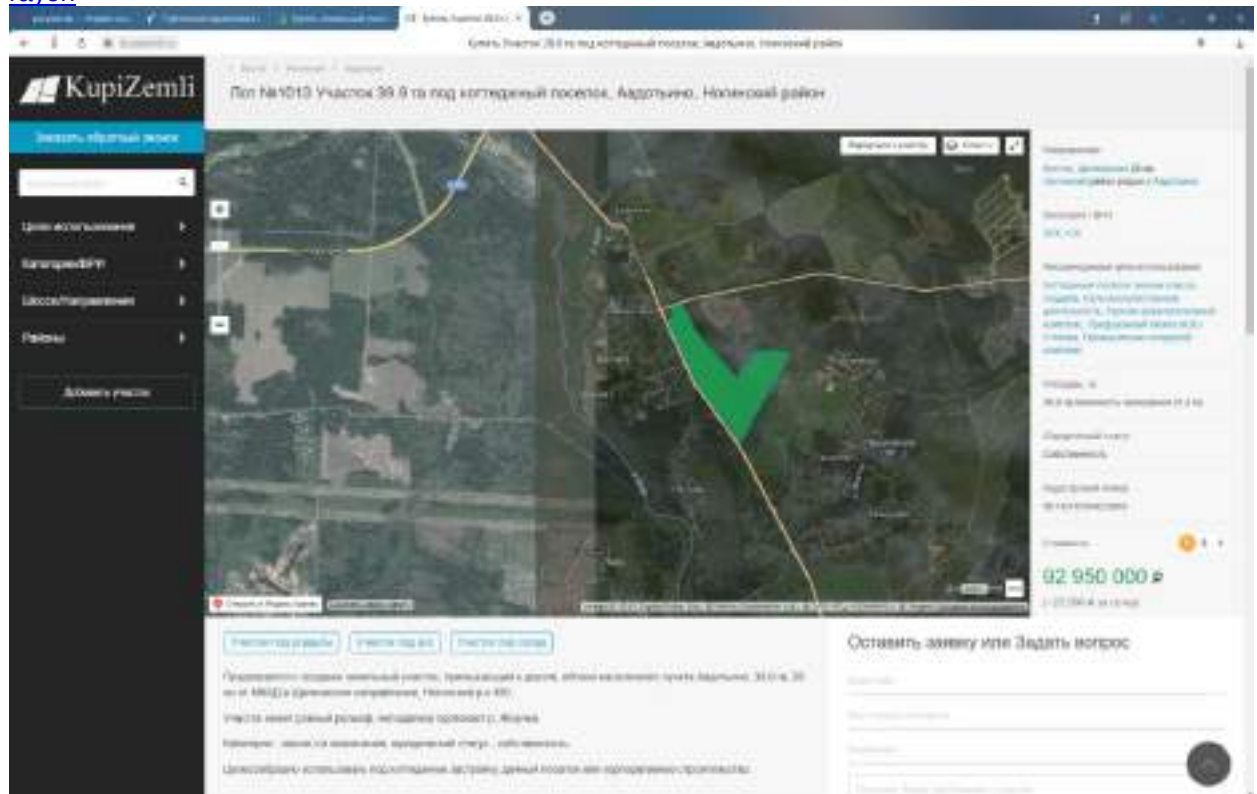
3. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-241-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pyatkovo-noginskiy-rayon>



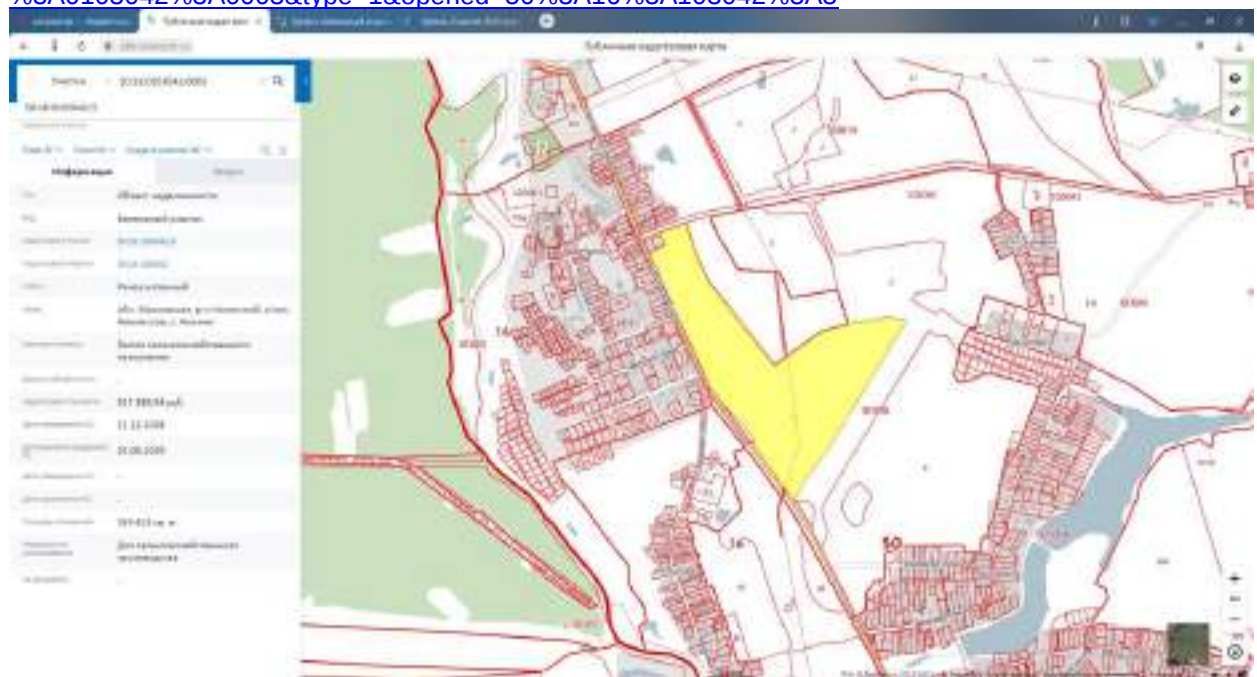
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.90504647809135,38.24542223613514/17/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0103037%3A4&type=1&opened=50%3A16%3A0103037%3A4>



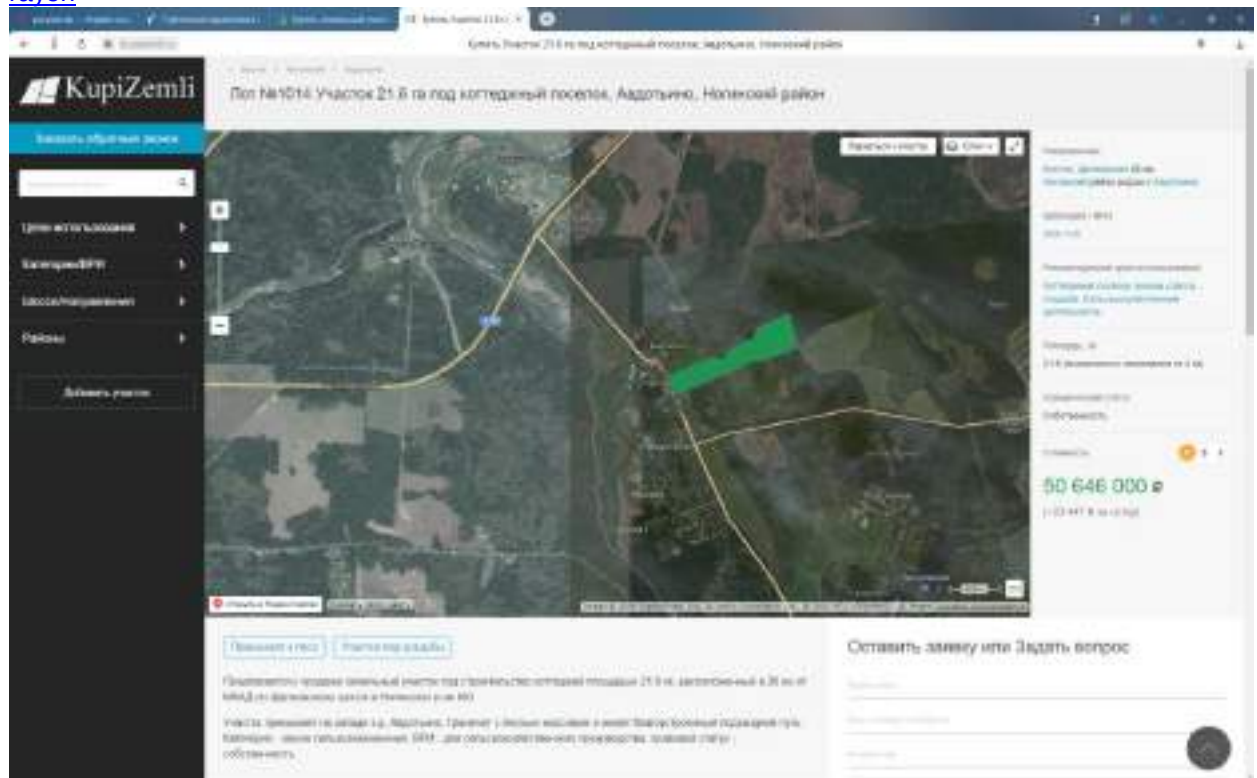
4. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-399-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-avdotino-noginskiy-rayon>

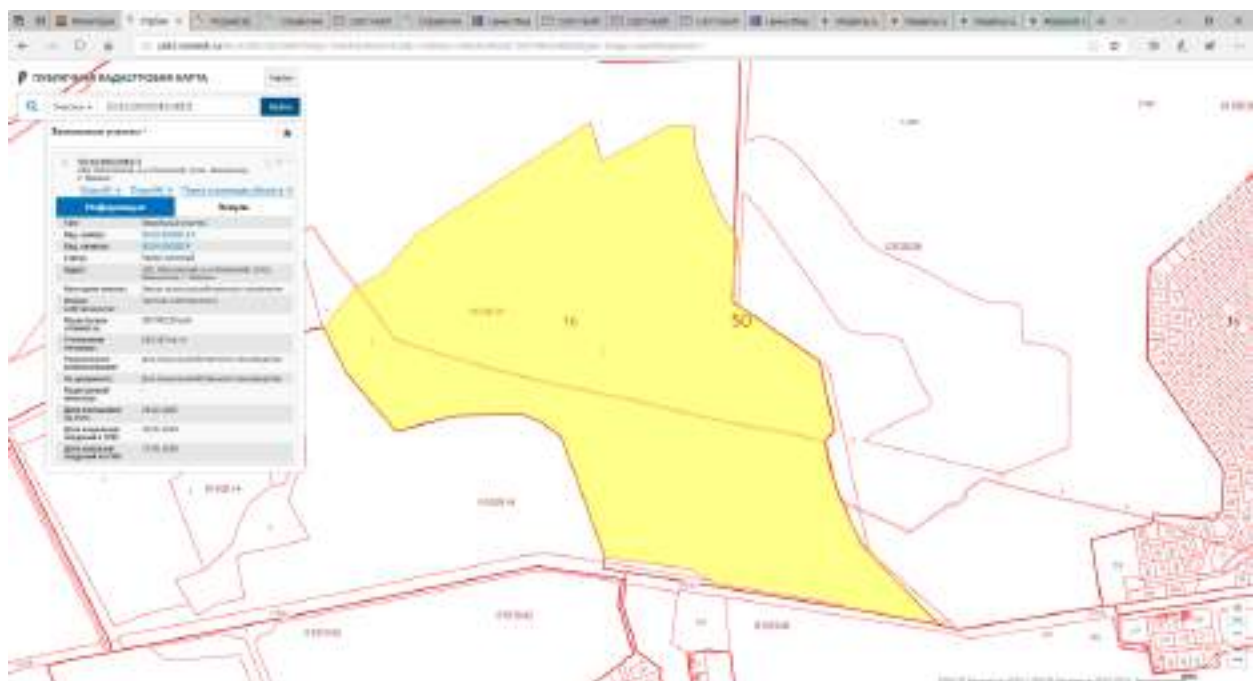
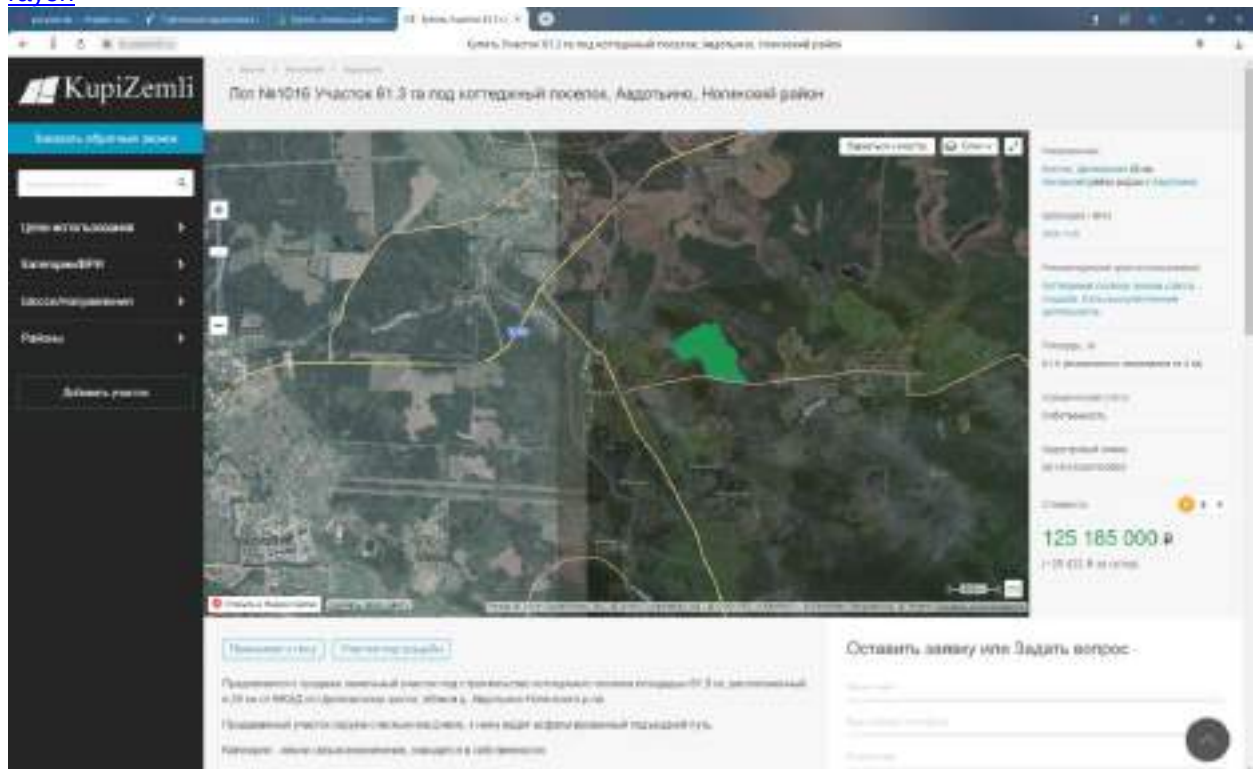


- <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.91899053086402,38.24686649691663/15/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0103042%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A103042%3A3>

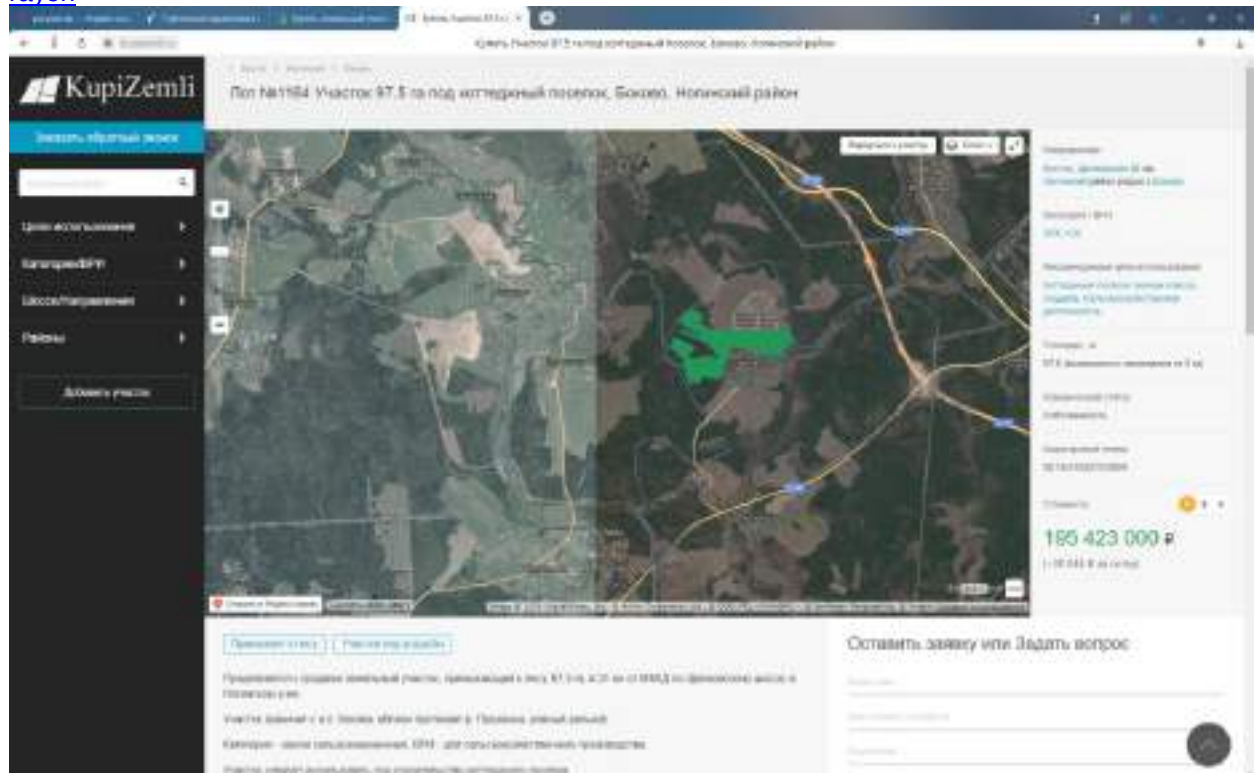


5. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-216-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-avdotino-noginskiy-rayon>

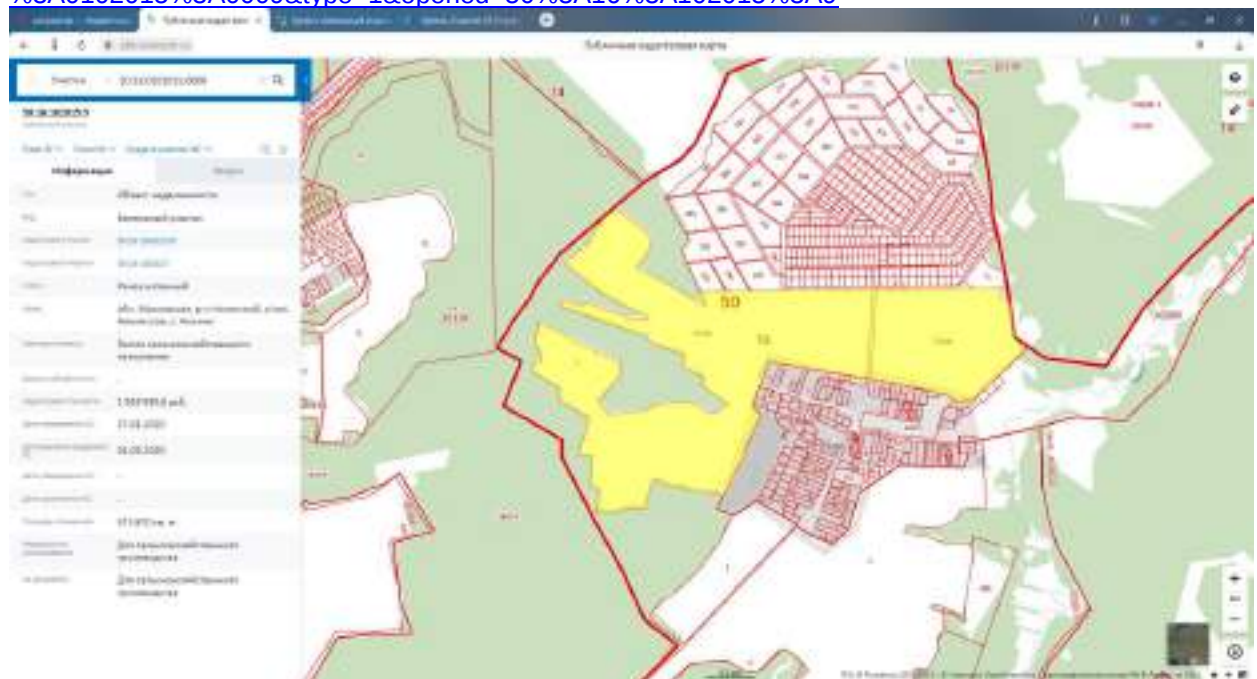


6. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-613-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-avdotino-noginskiy-rayon>

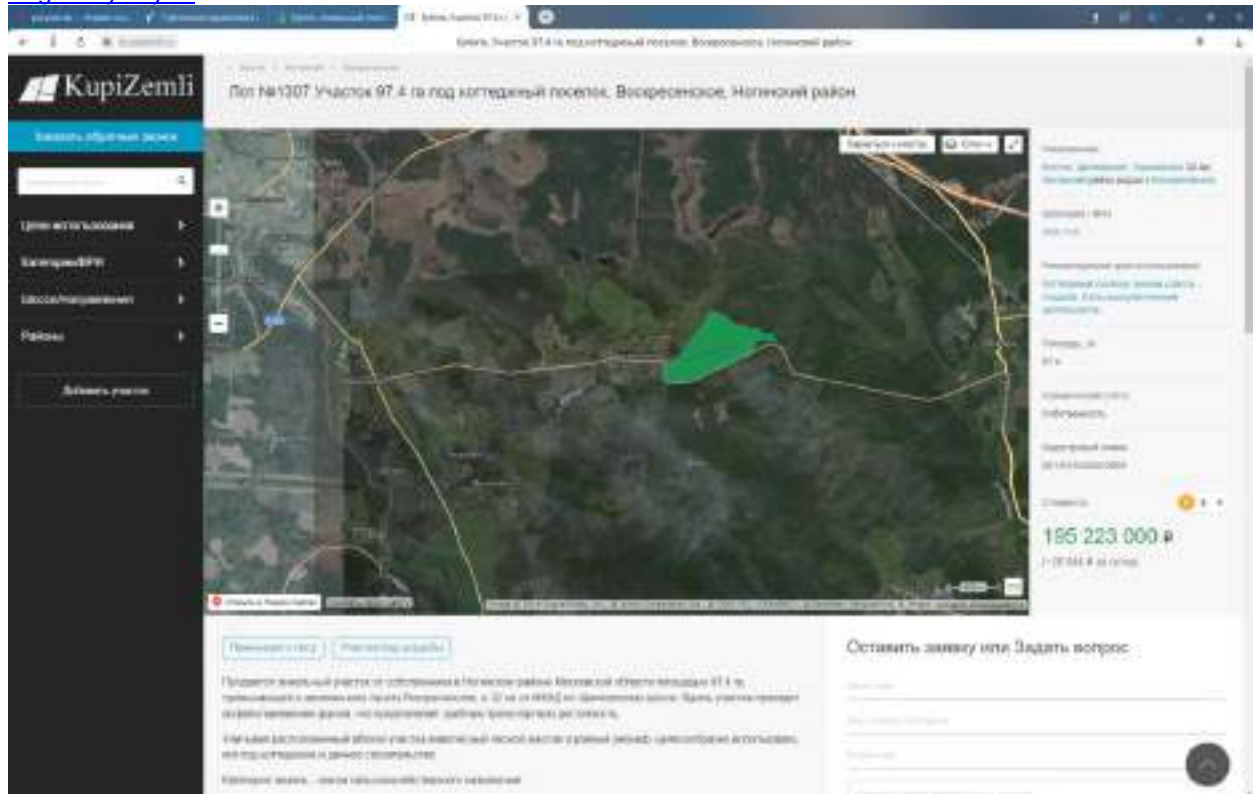
7. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-975-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>



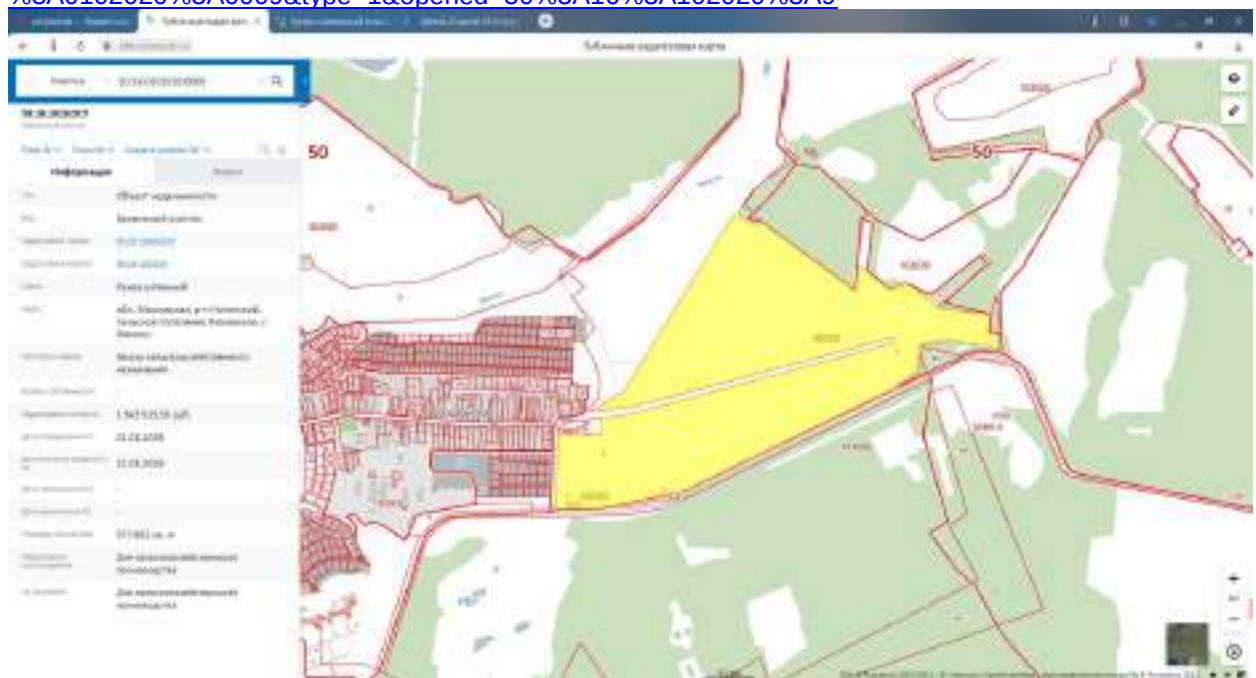
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.983883408676746,38.25757296562272/15/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0102015%3A0009&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A9>



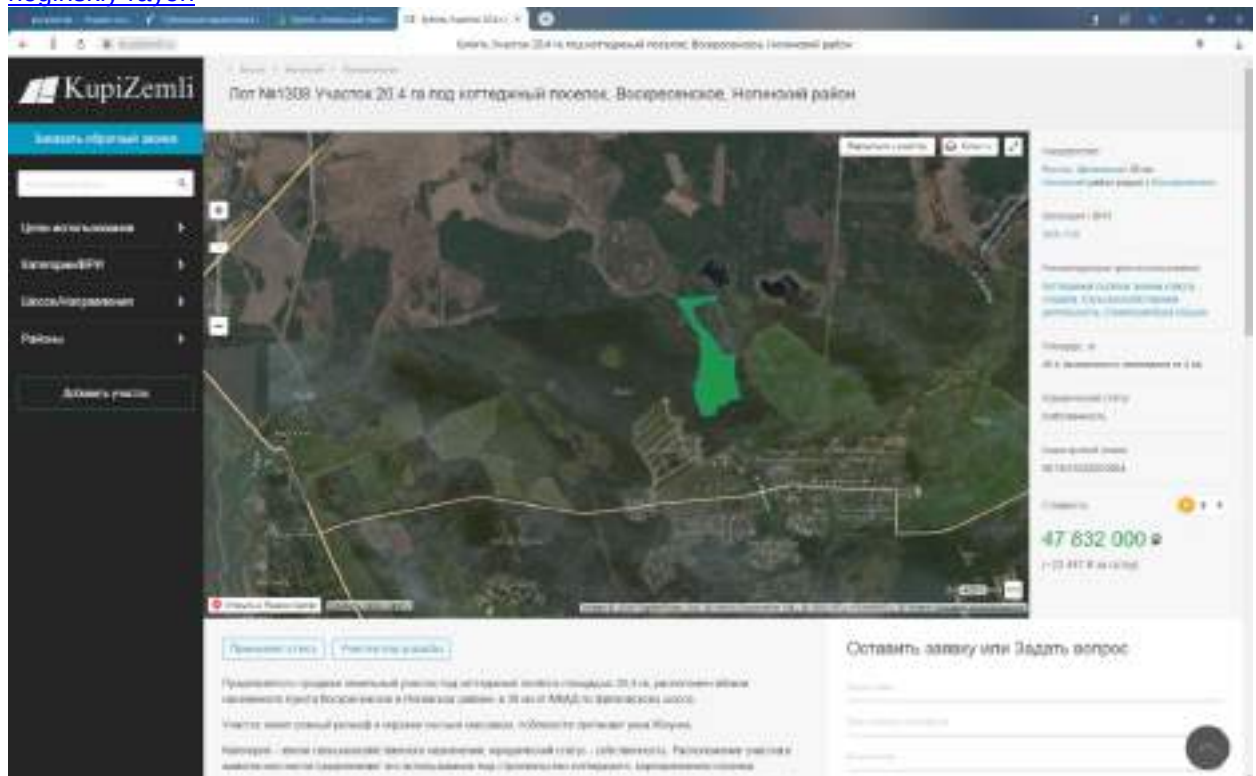
8. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-974-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>



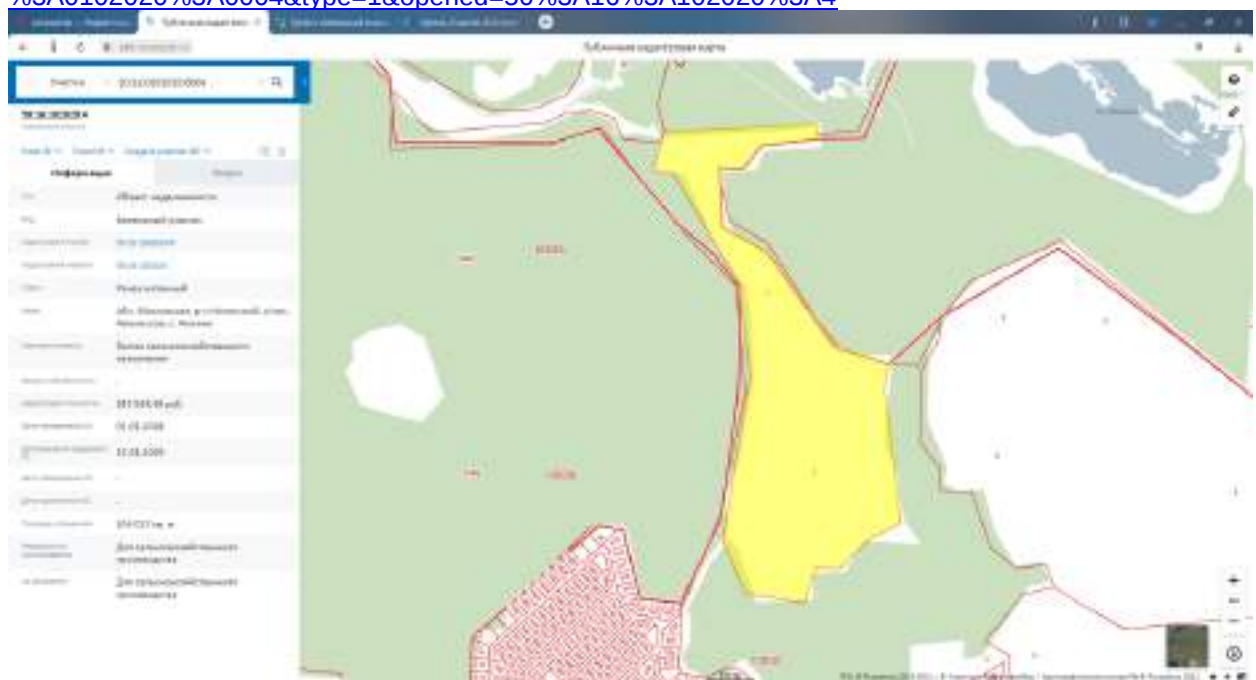
- <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.92912667209585,38.32873901540781/15/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0102020%3A0009&type=1&opened=50%3A16%3A102020%3A9>



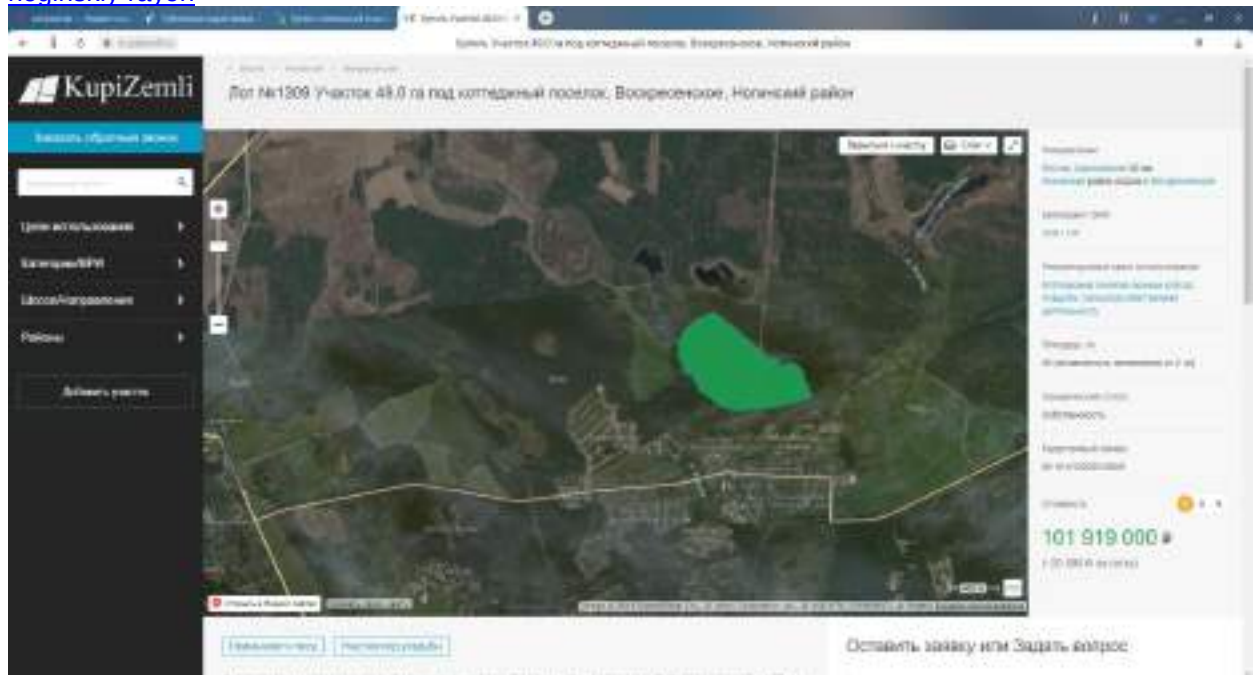
9. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-204-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>



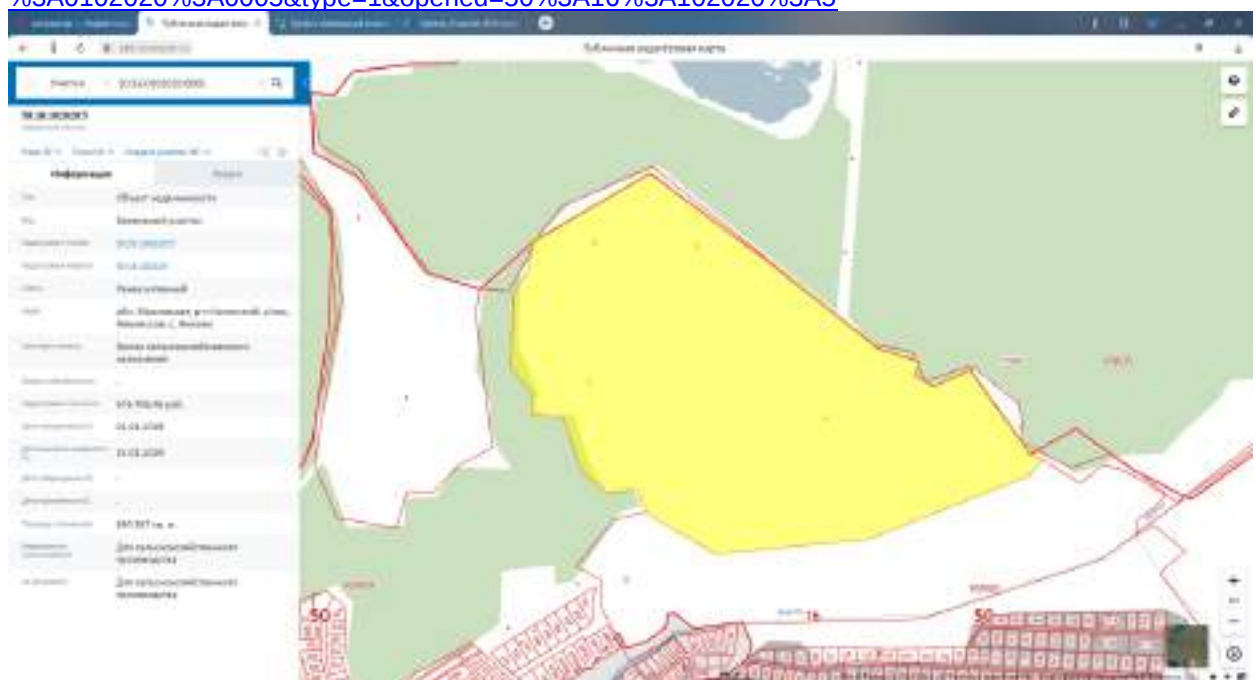
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.936781643739444,38.28895711913681/16/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0102020%3A0004&type=1&opened=50%3A16%3A102020%3A4>



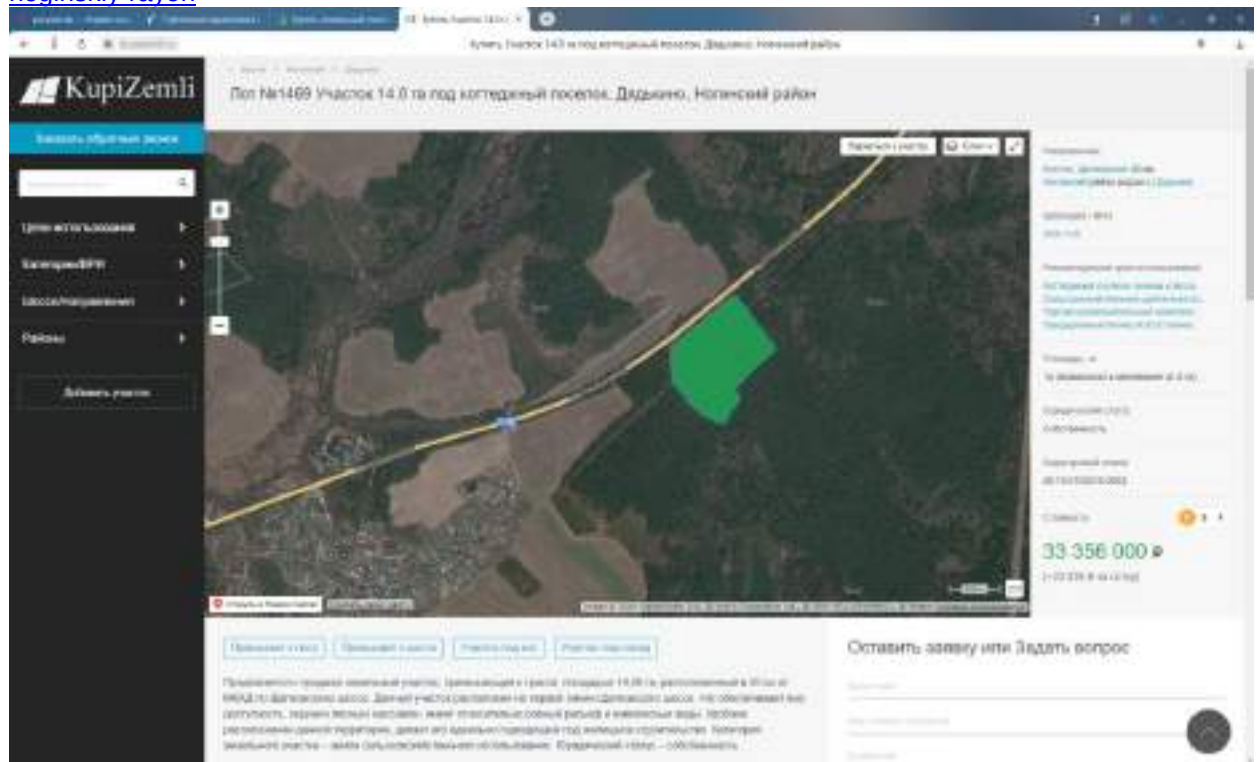
10. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-490-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>



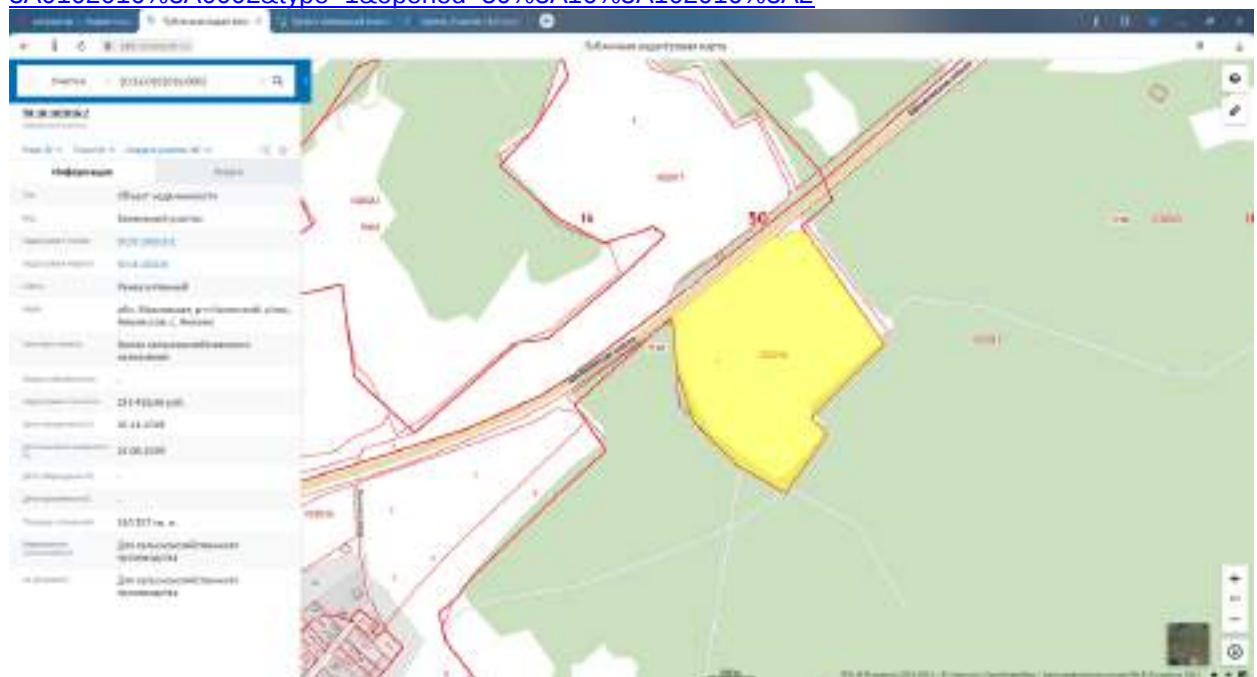
- <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.93539586238785,38.30248464913296/16/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0102020%3A0005&type=1&opened=50%3A16%3A102020%3A5>



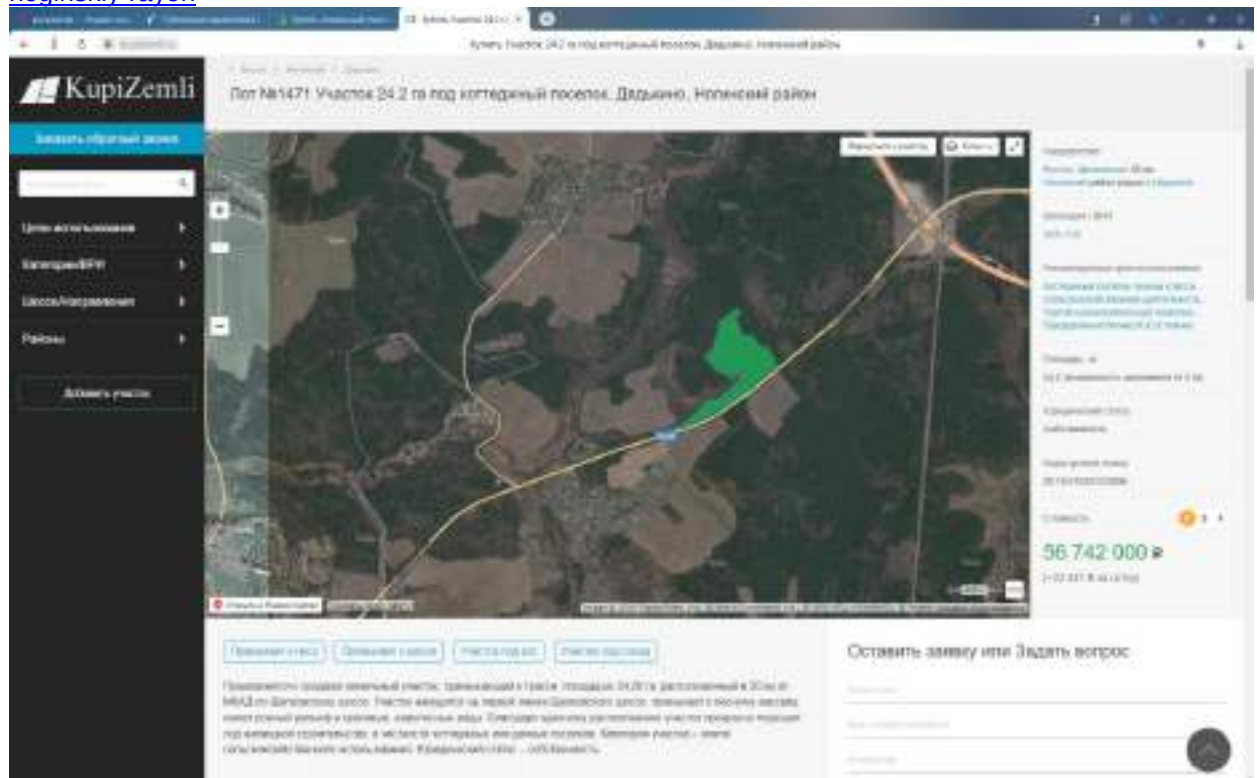
11. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-140-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>



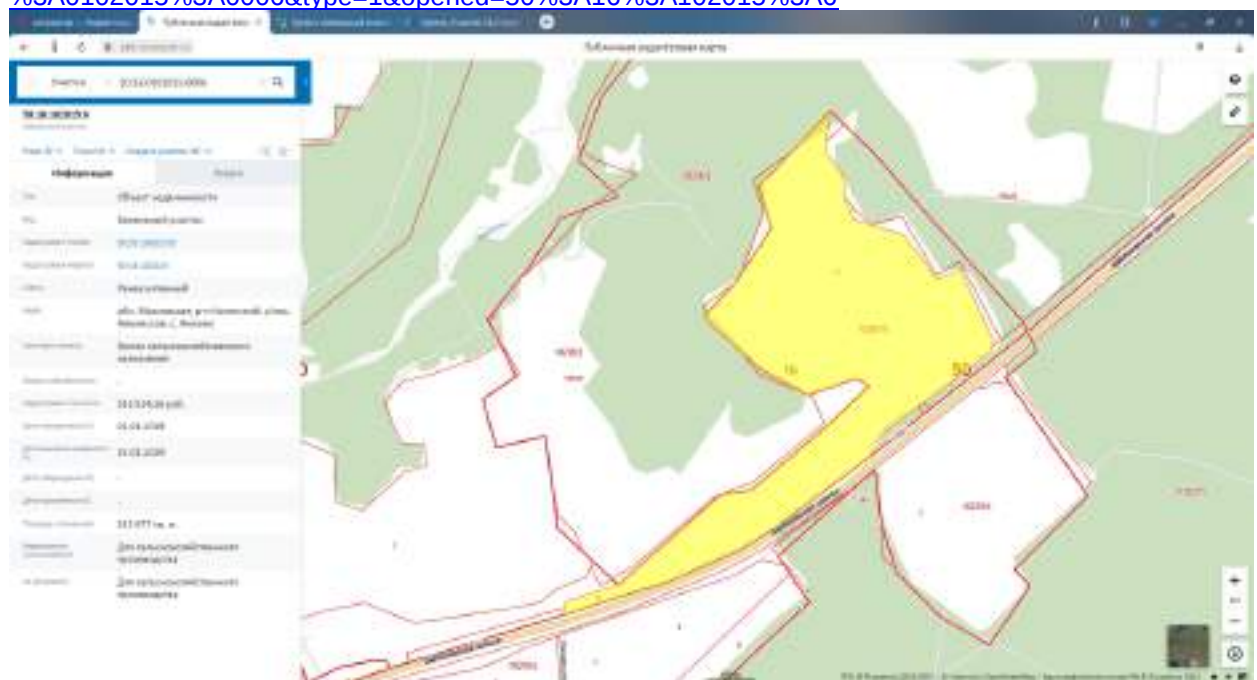
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.9649783250878,38.28801524279669/16/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0102016%3A0002&type=1&opened=50%3A16%3A102016%3A2>



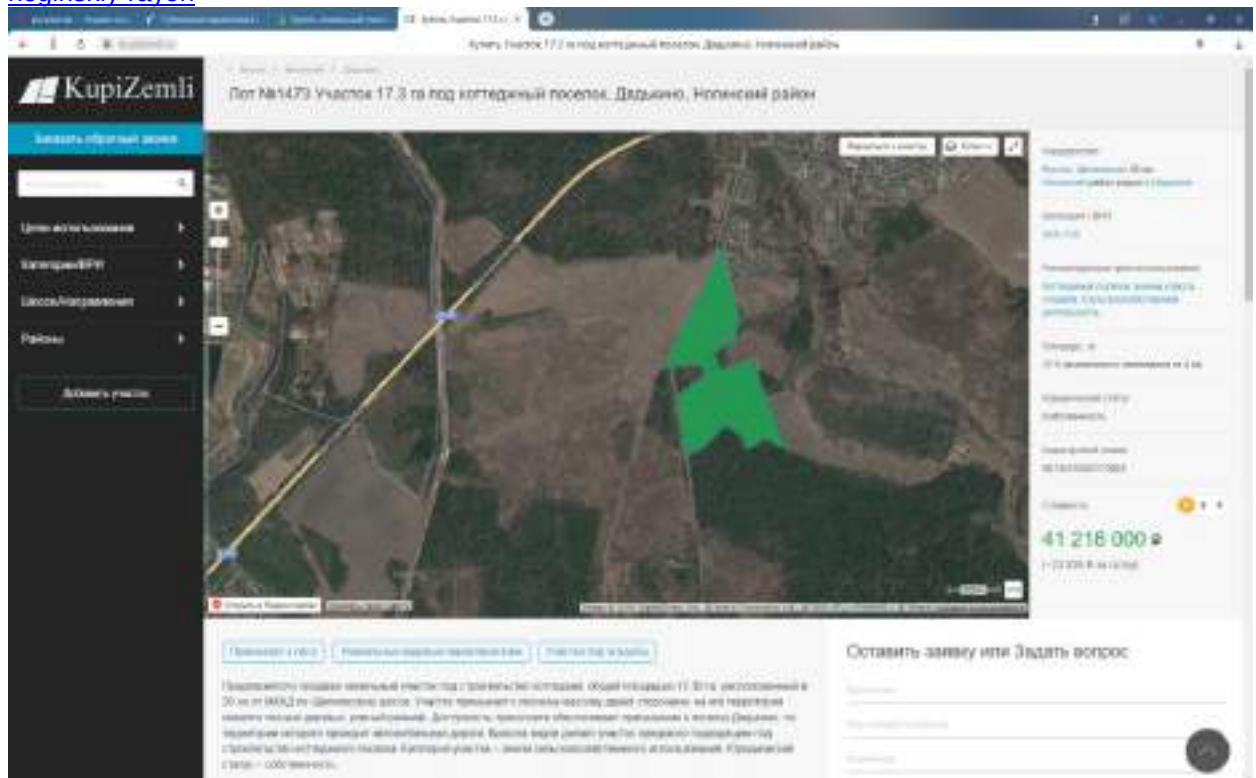
12. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-242-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>



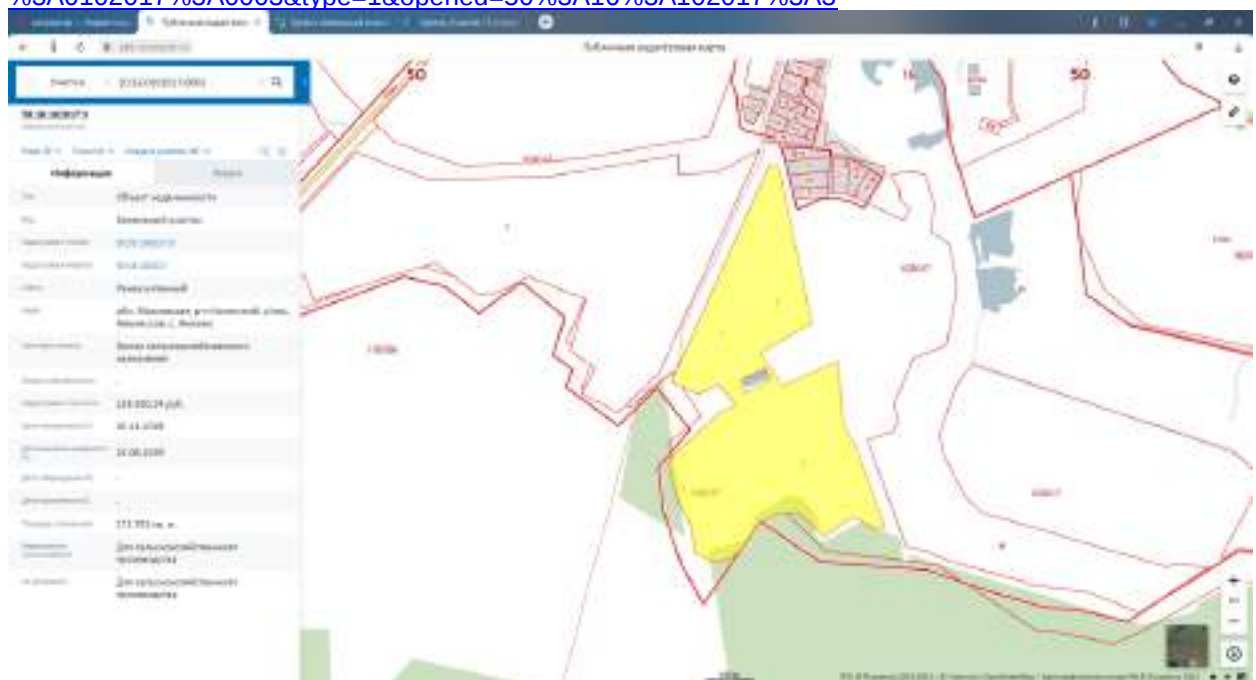
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.967759996261215.38.28128480833184/16/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0102015%3A0006&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A6>



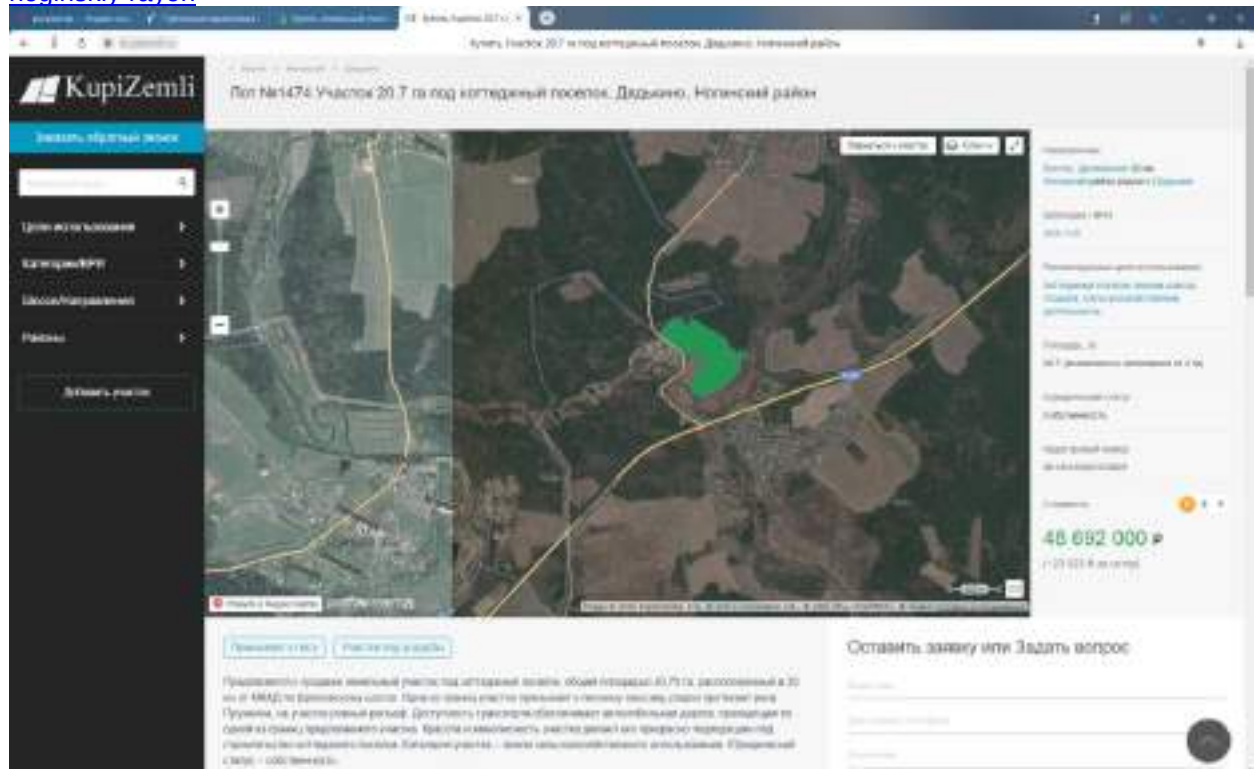
13. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-173-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>



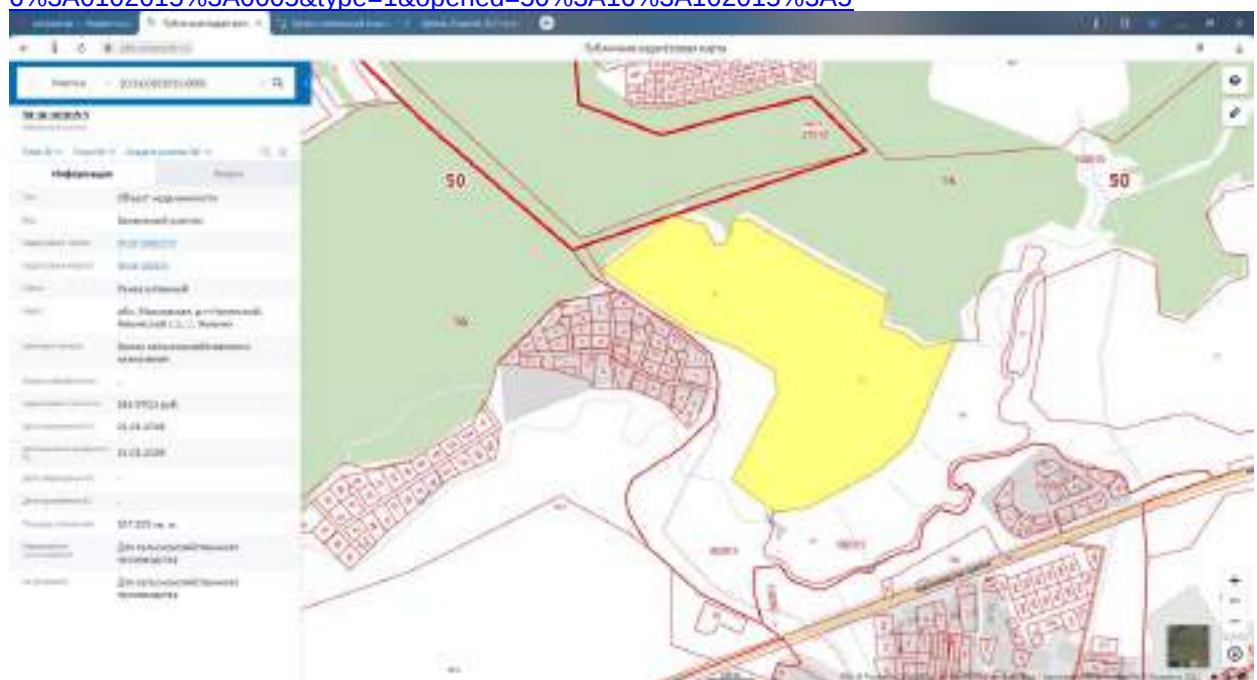
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.95000196018743,38.255352182730064/16/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0102017%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A0102017%3A3>



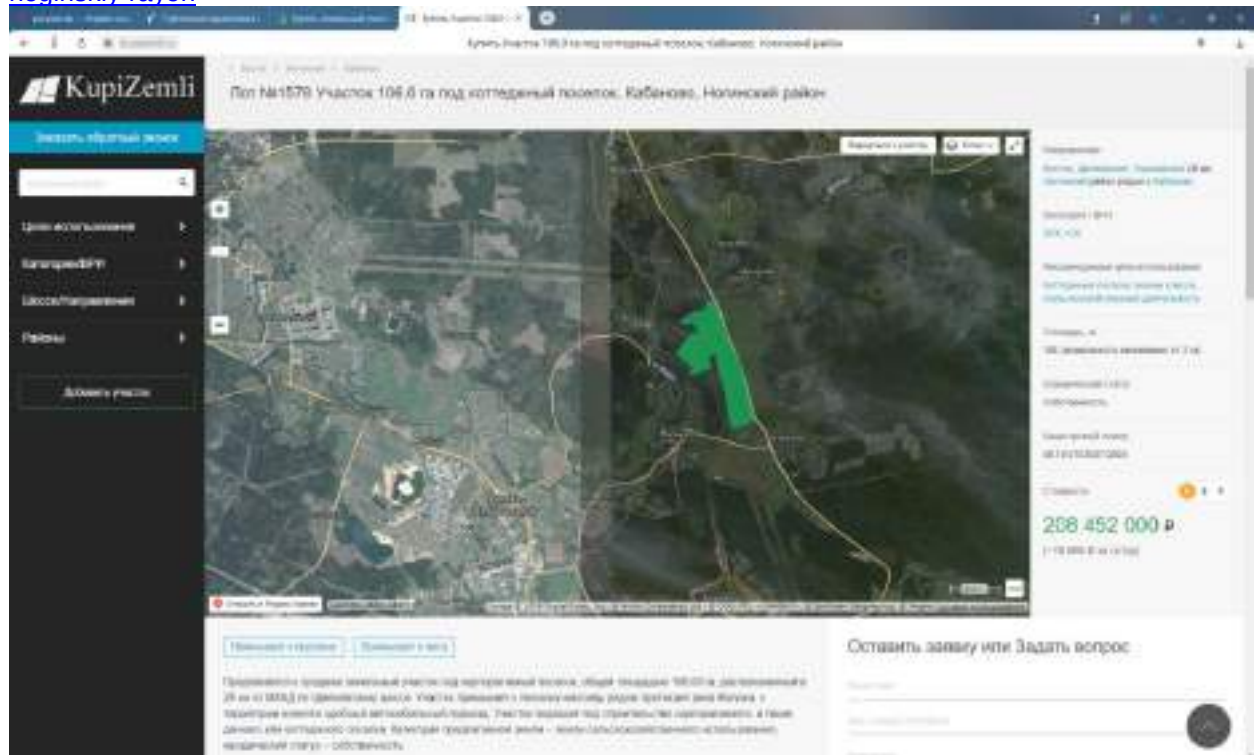
14. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-207-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>



- <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.964251580805204,38.254078707130674/16/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0102015%3A0005&type=1&opened=50%3A16%3A0102015%3A5>



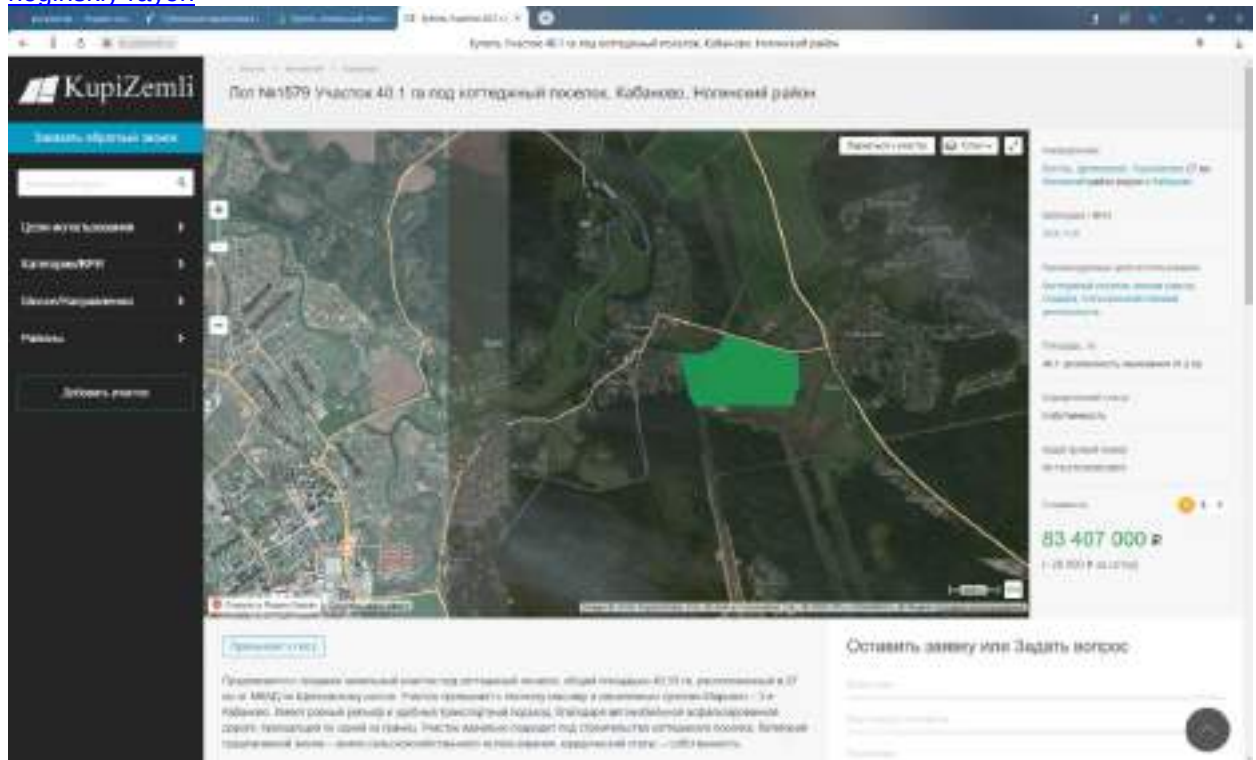
15. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1060-ga-pod-kottedzhny-poselok-kabanovo-noginskiy-rayon>



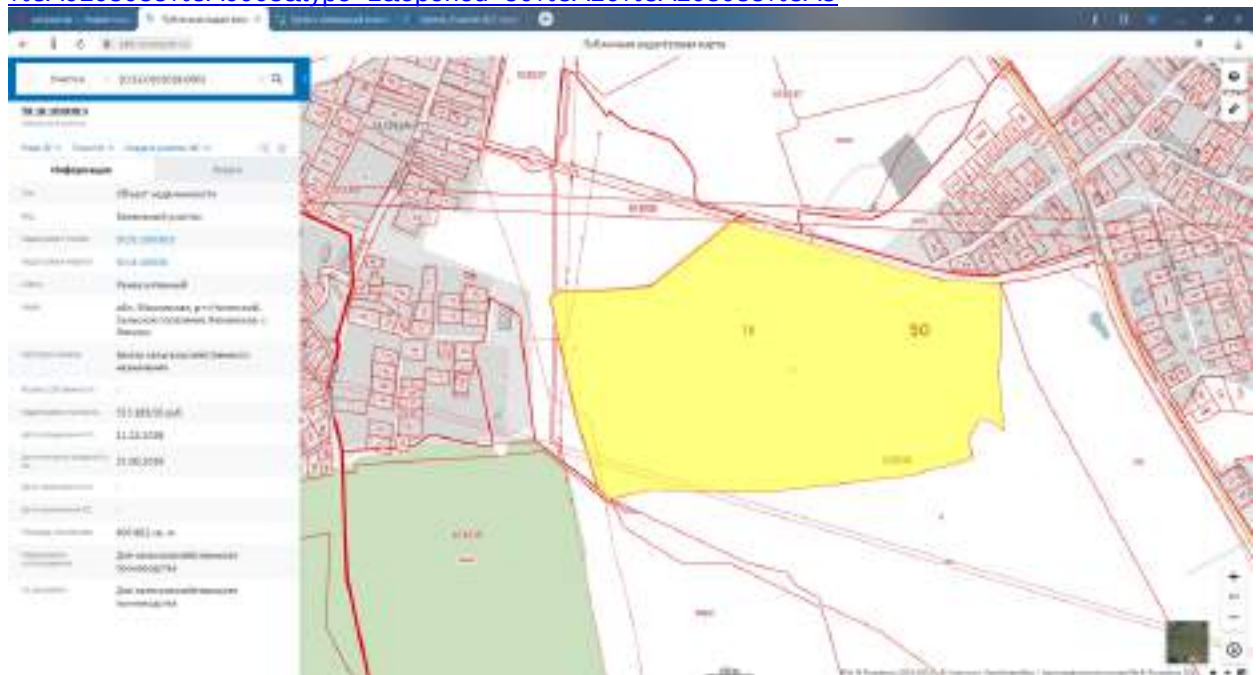
- <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.89522838150671,38.257498907140835/15/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0103037%3A0005&type=1&opened=50%3A16%3A0103037%3A5>



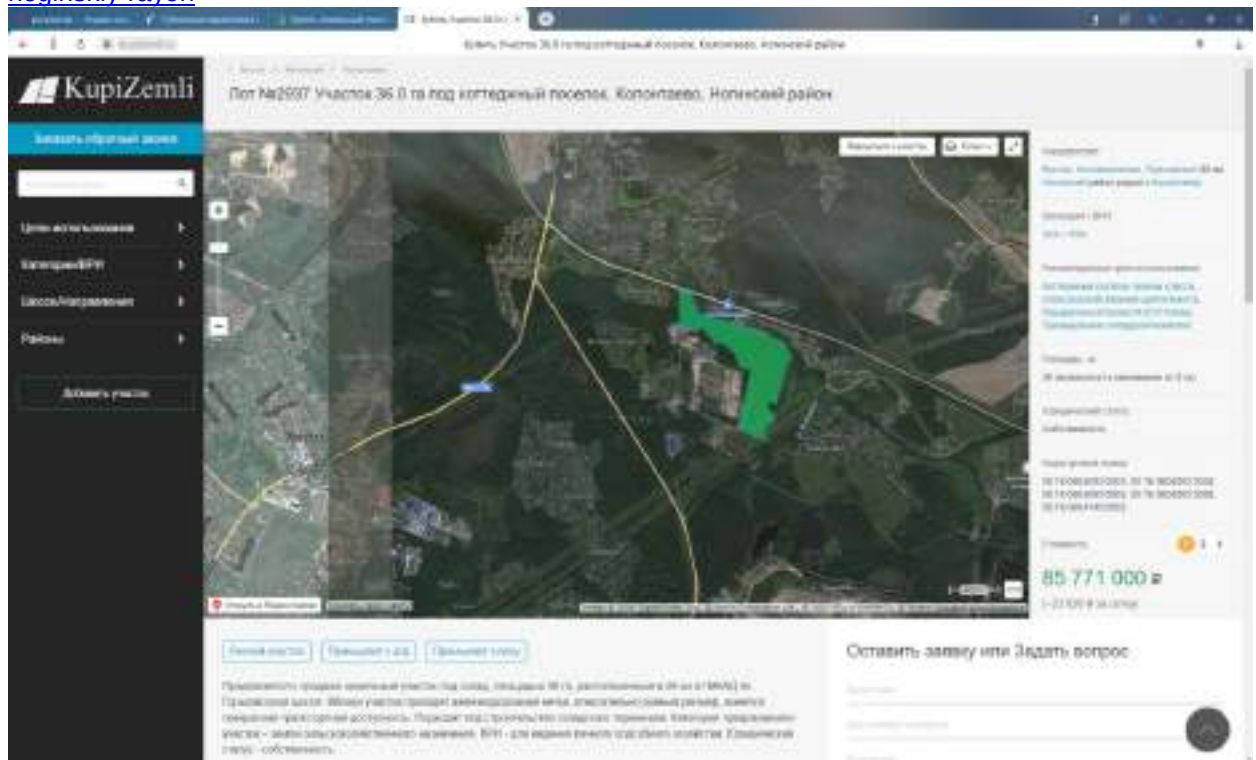
16. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-401-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kabanovo-noginskiy-rayon>

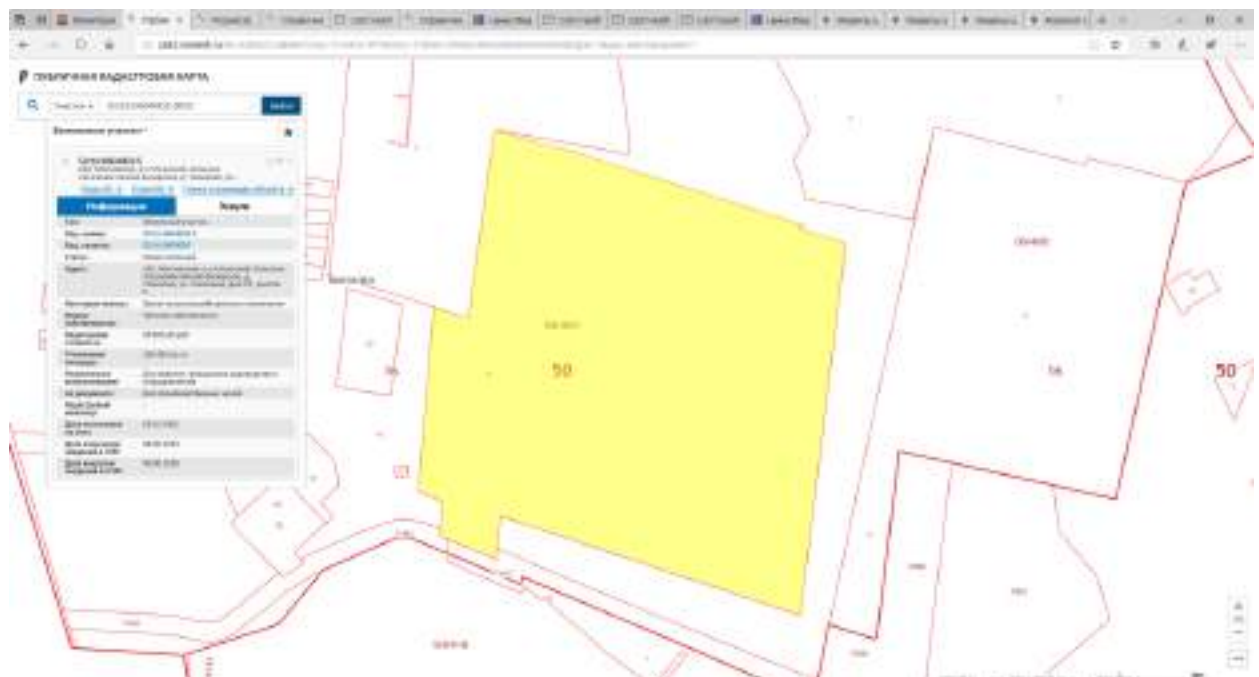


- <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.880905781929755,38.26067007192966/16/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0103038%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A103038%3A3>



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



[illegible]

[illegible]

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

KupiZemli

Поиск:

Участок 83.2 га под коттеджный поселок, Фрязово, Ногинский район

Пол №3638 Участок 83.2 га под коттеджный поселок, Фрязово, Ногинский район

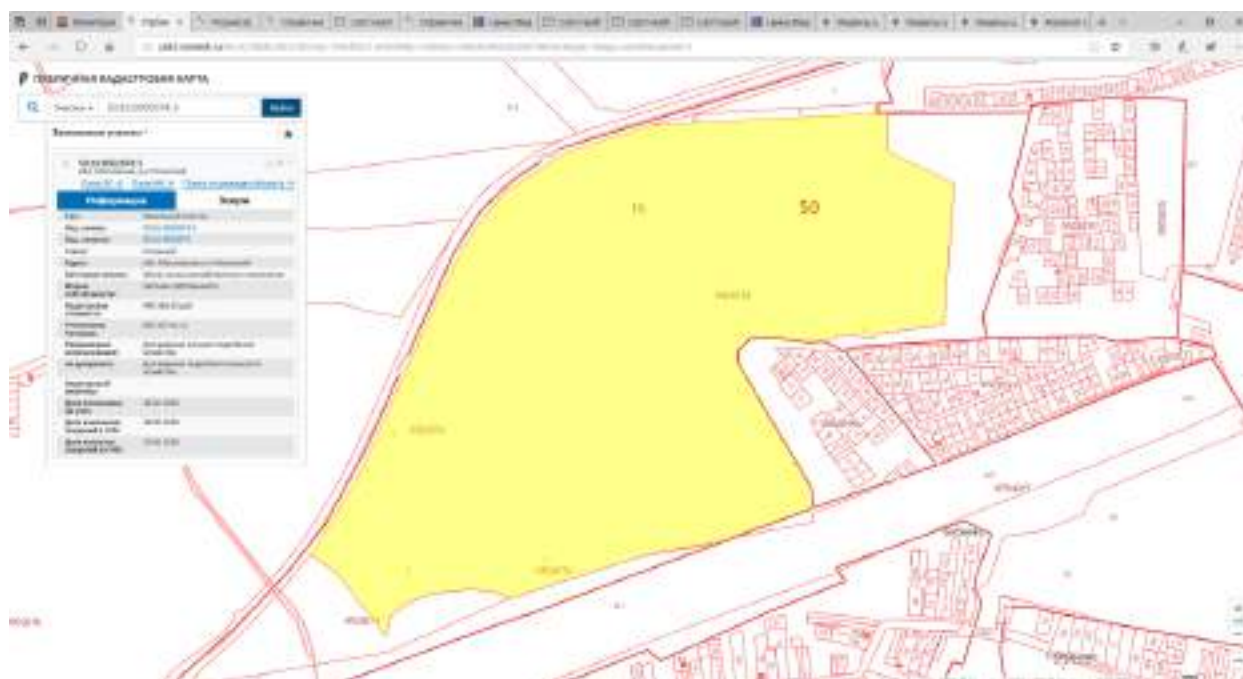
Площадь участка: 83.2 га

Цена: 126 481 000 ₽

Оставить заявку или Задать вопрос

Описание участка:

Участок 83.2 га под коттеджный поселок, Фрязово, Ногинский район. Участок находится в границах территории, отведенной для размещения объектов недвижимости. Участок имеет форму, близкую к прямоугольной. Участок находится в границах территории, отведенной для размещения объектов недвижимости. Участок имеет форму, близкую к прямоугольной.



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

The screenshot displays the KupiZemli website interface. The main header shows the site name and navigation links. The left sidebar contains filters for location, area, and other criteria. The central part of the page features a satellite map with a green-highlighted land plot. To the right of the map, there is a detailed description of the plot, including its location, area, and price. The price is listed as 483 456 000 p. Below the map, there are buttons for 'Получить справку', 'Получить план', and 'Получить кадастровый план'. The bottom right section contains a form for leaving a request or asking a question.

КупиЗемли

Участок 2375 га под коттеджный поселок, Мещуково, Ногинский район

Плот №1912 Участок 237.5 га под коттеджный поселок, Мещуково, Ногинский район

Получить справку

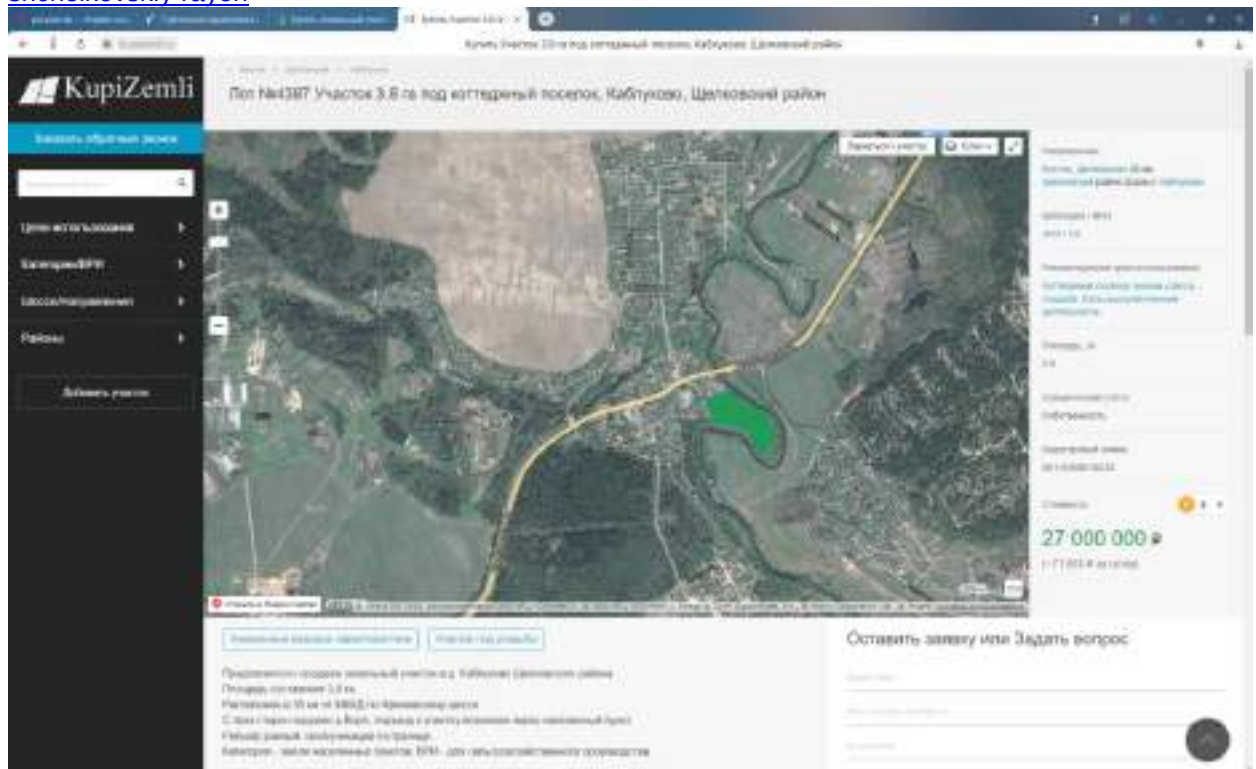
Получить план

Получить кадастровый план

483 456 000 p

Оставить заявку или задать вопрос

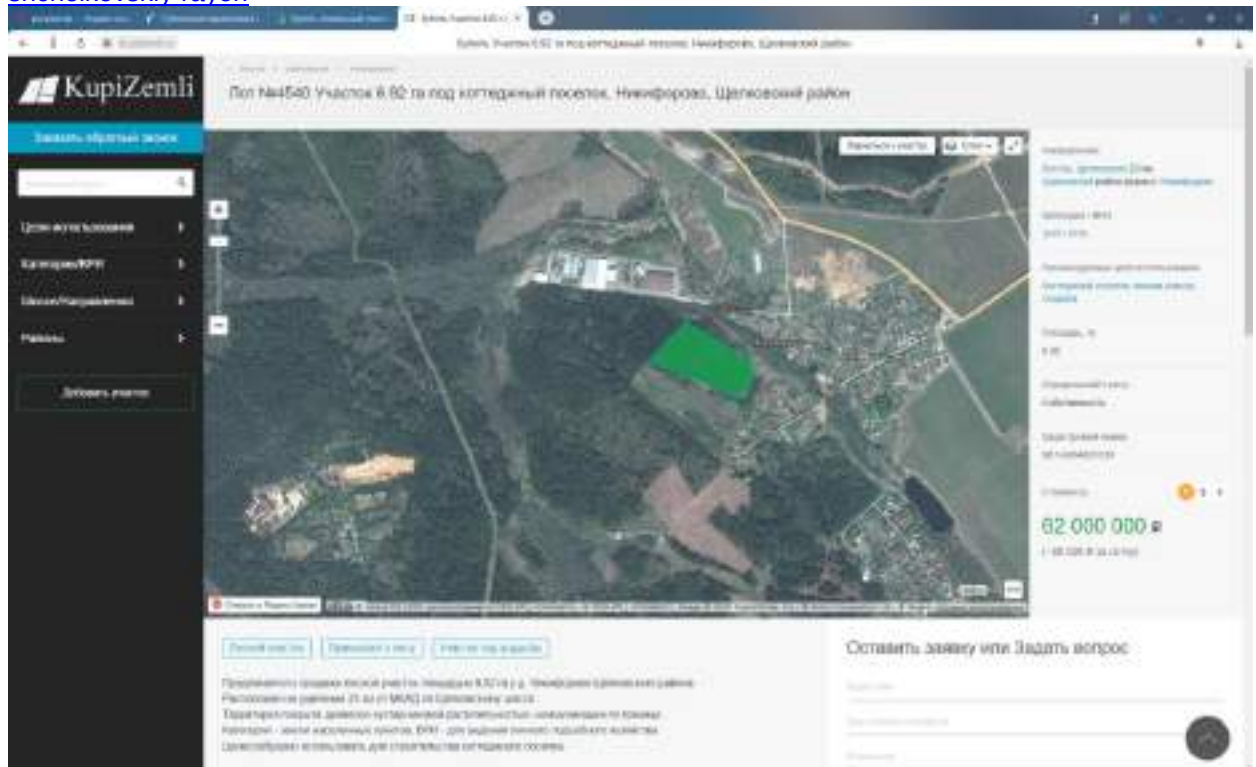
22. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-38-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kablukovo-shchelkovskiy-rayon>



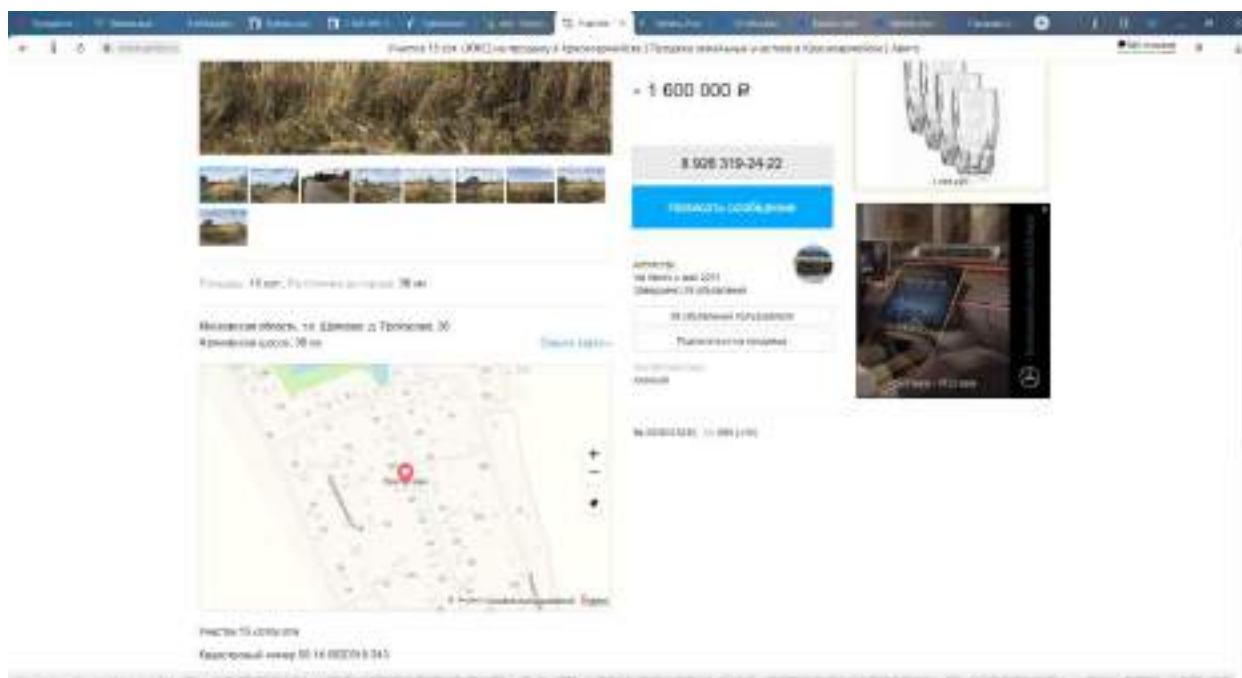
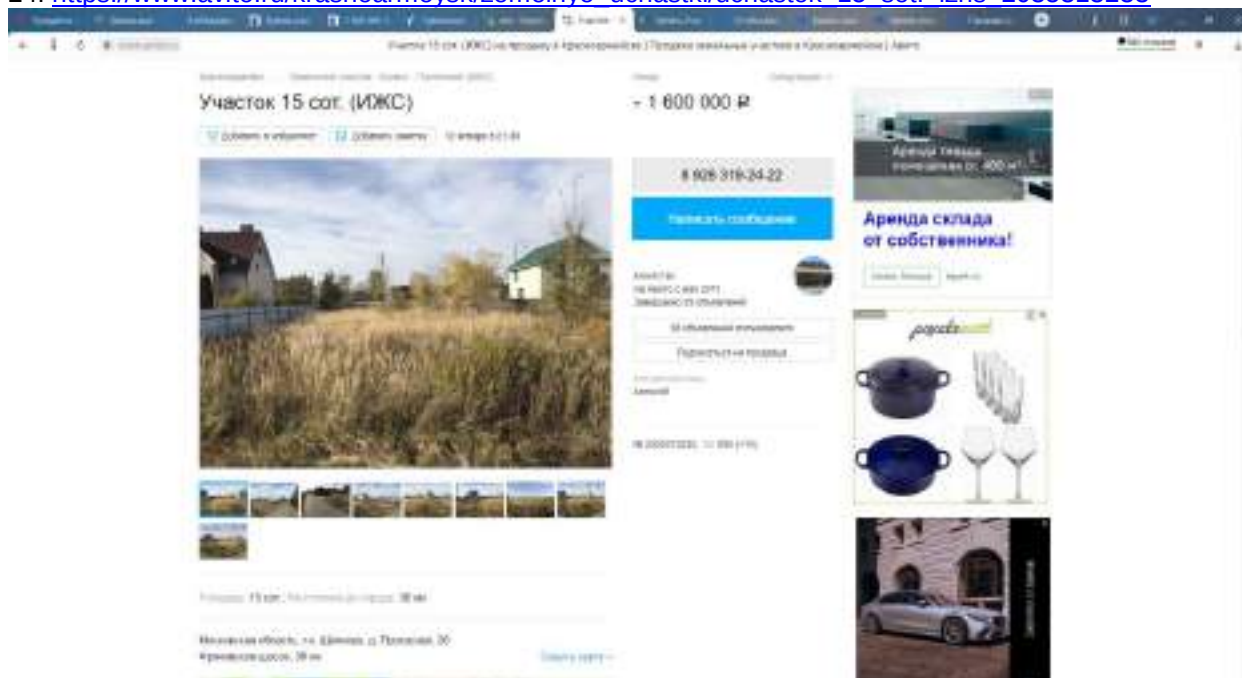
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.01879459561829,38.17073516969373/18/@bs7oltqo5?text=50%3A14%3A0030132%3A21&type=1&opened=50%3A14%3A30132%3A21>



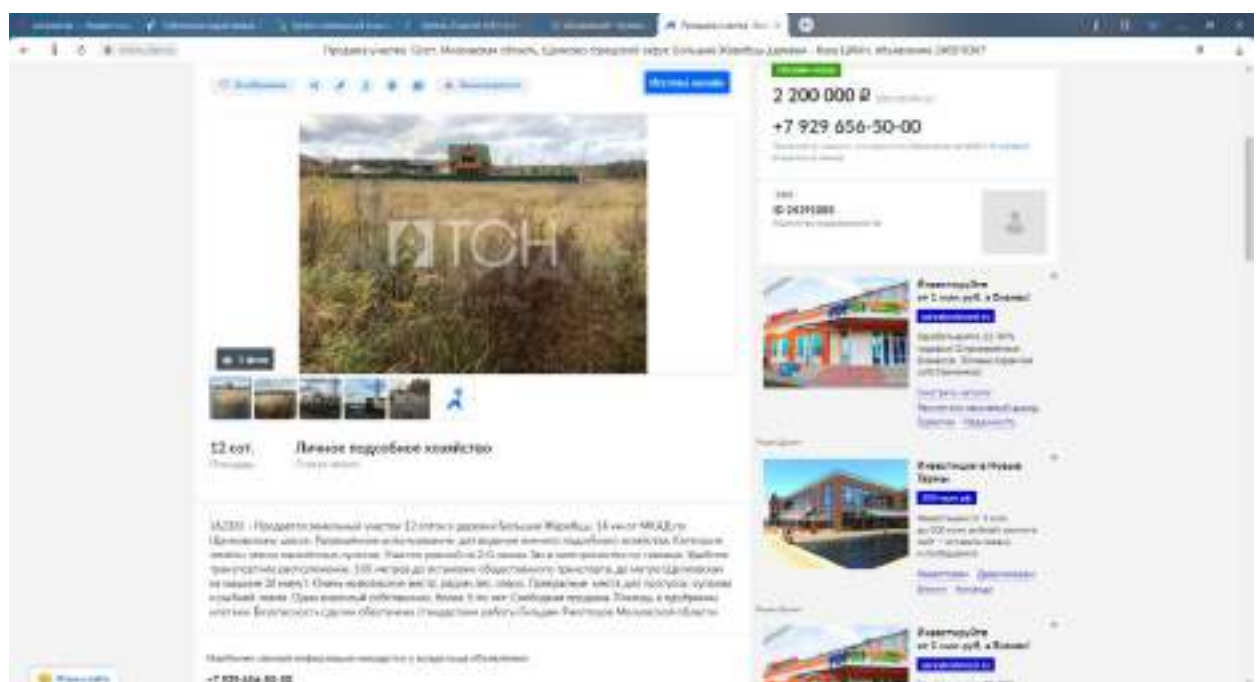
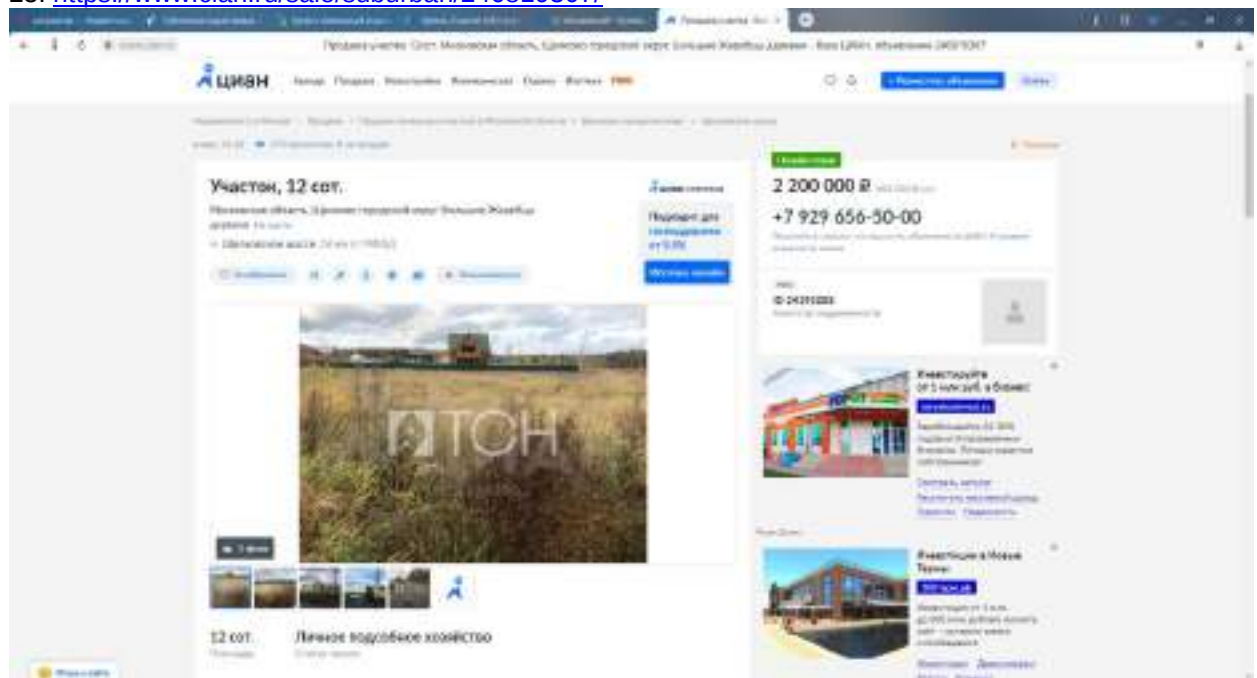
23. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-692-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-nikiforovo-shchelkovskiy-rayon>

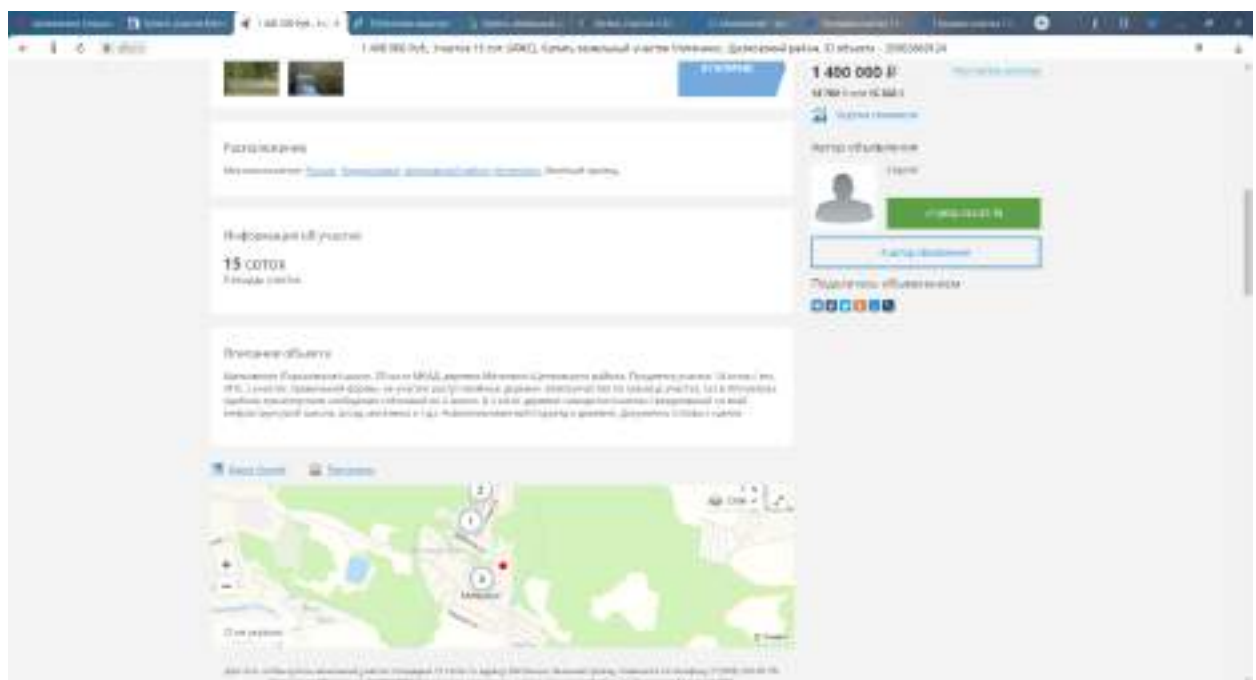
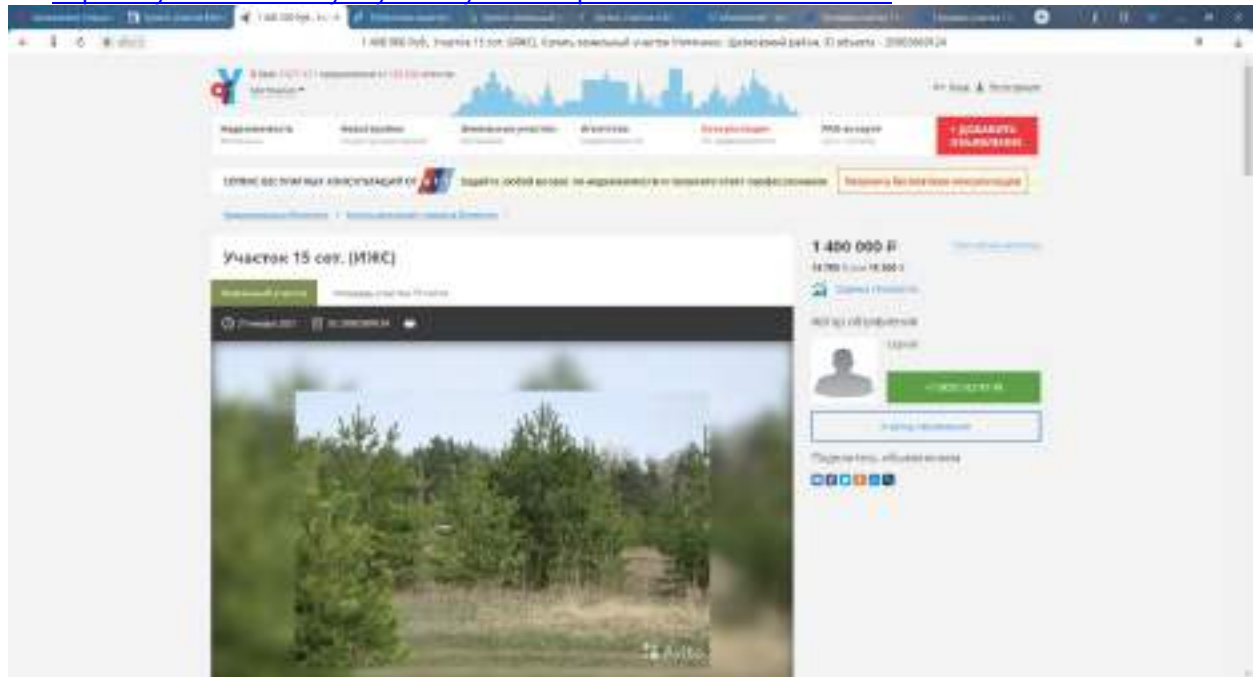


24. https://www.avito.ru/krasnoarmeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2035313233

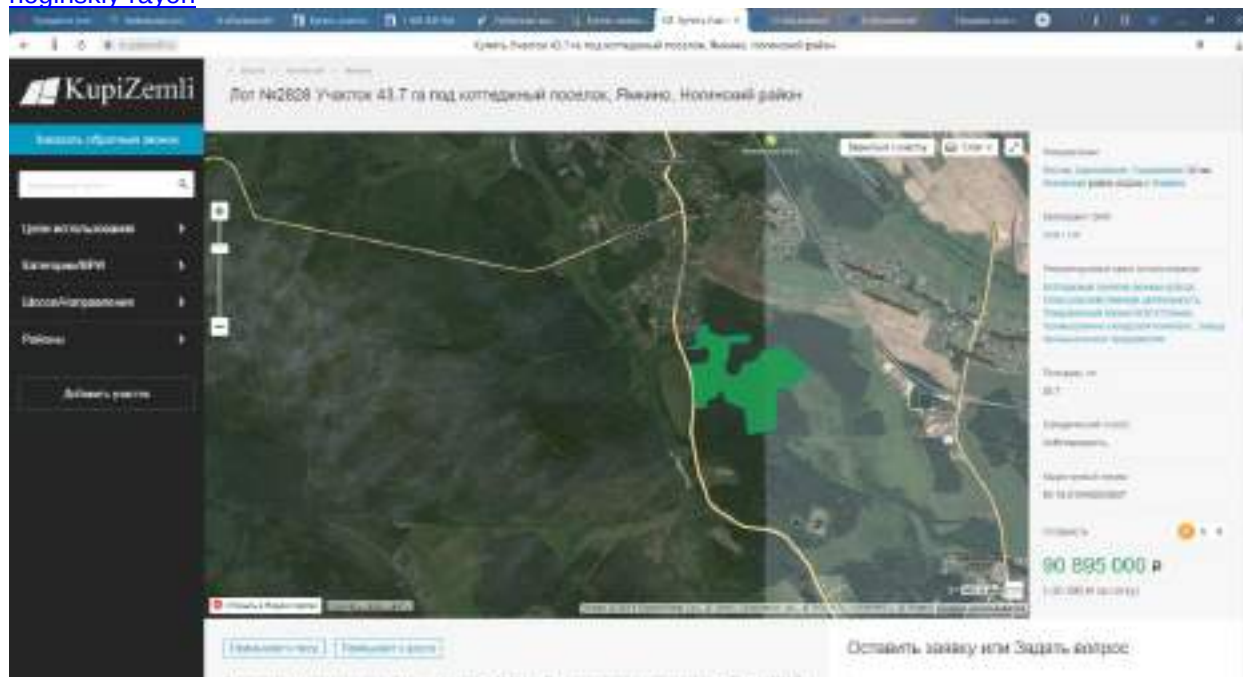


[illegible]

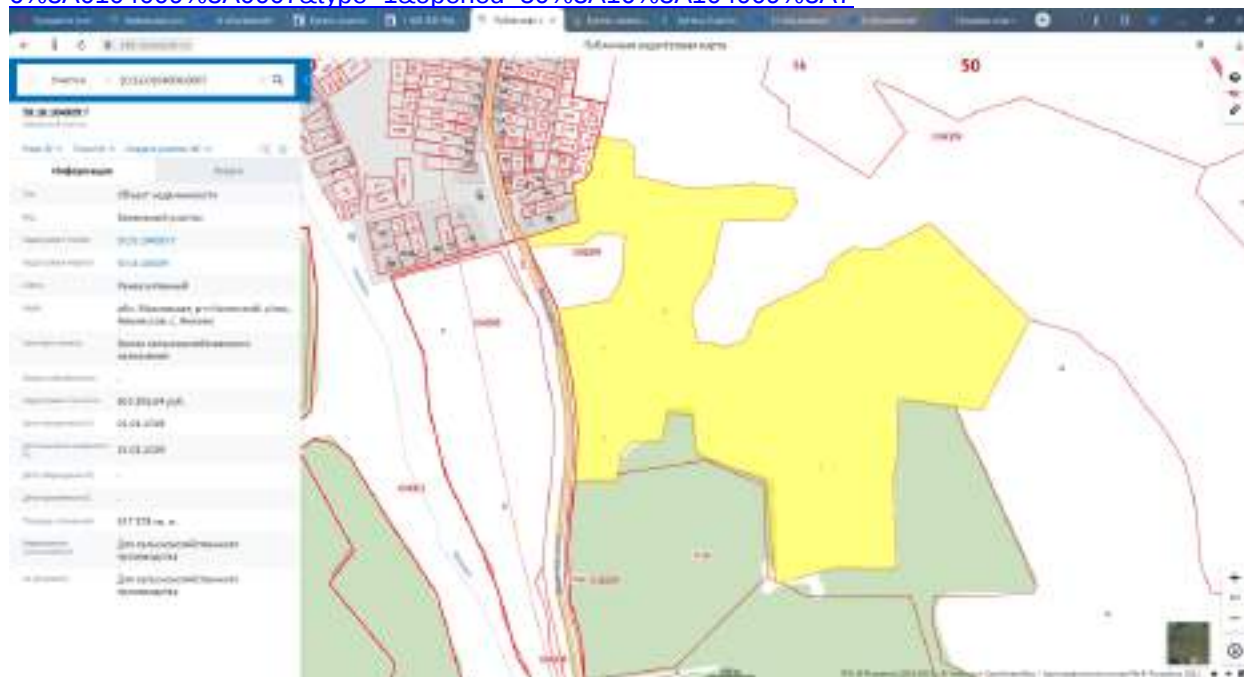
25. <https://www.cian.ru/sale/suburban/246819307/>

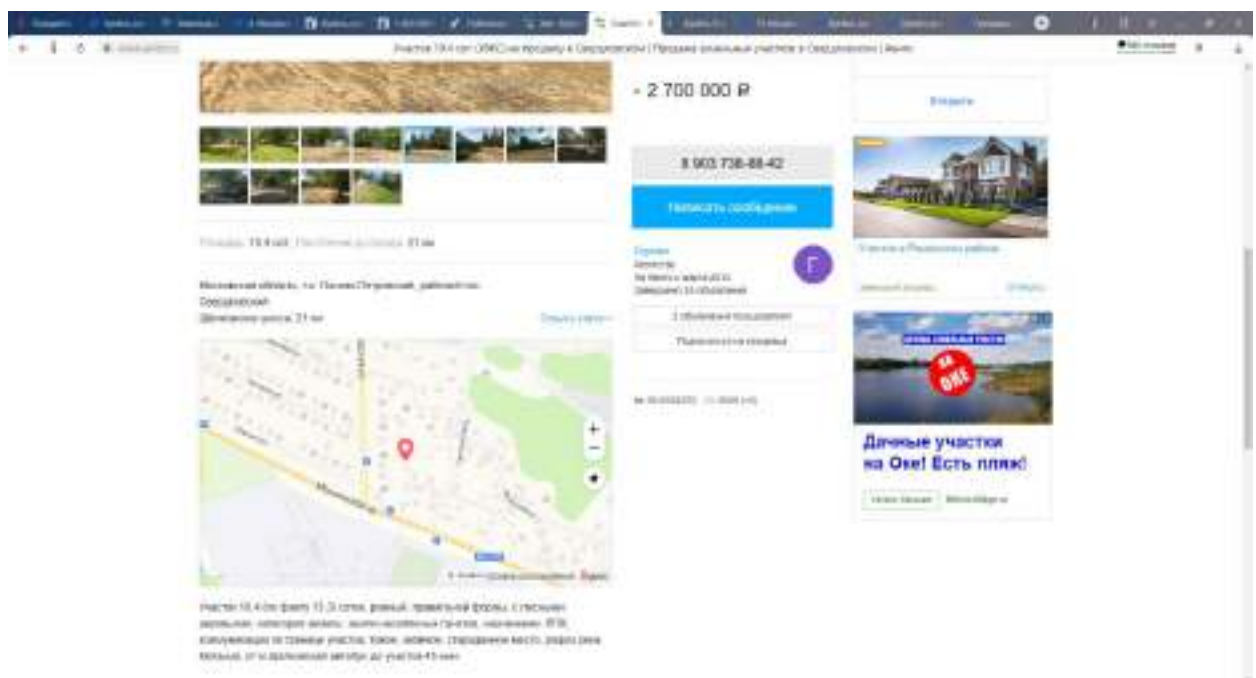
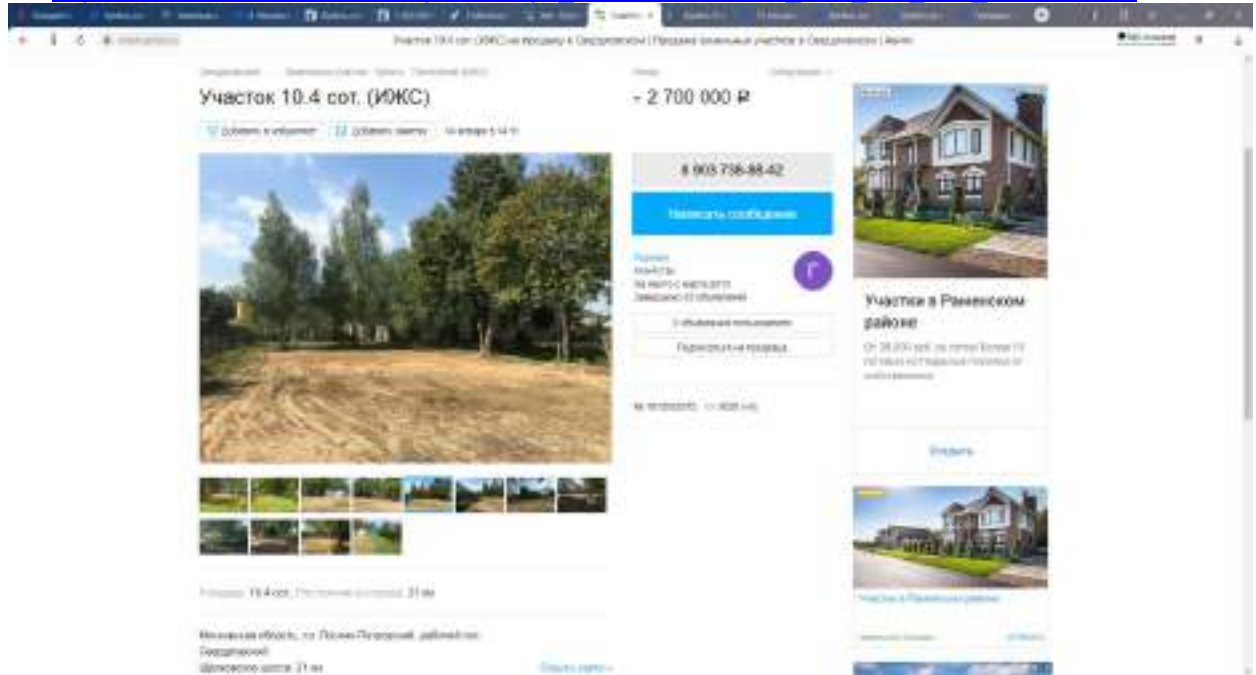
26. <https://afy.ru/shelkovskiy-rayon-mityanino/kupit-uchastok/20002669124>

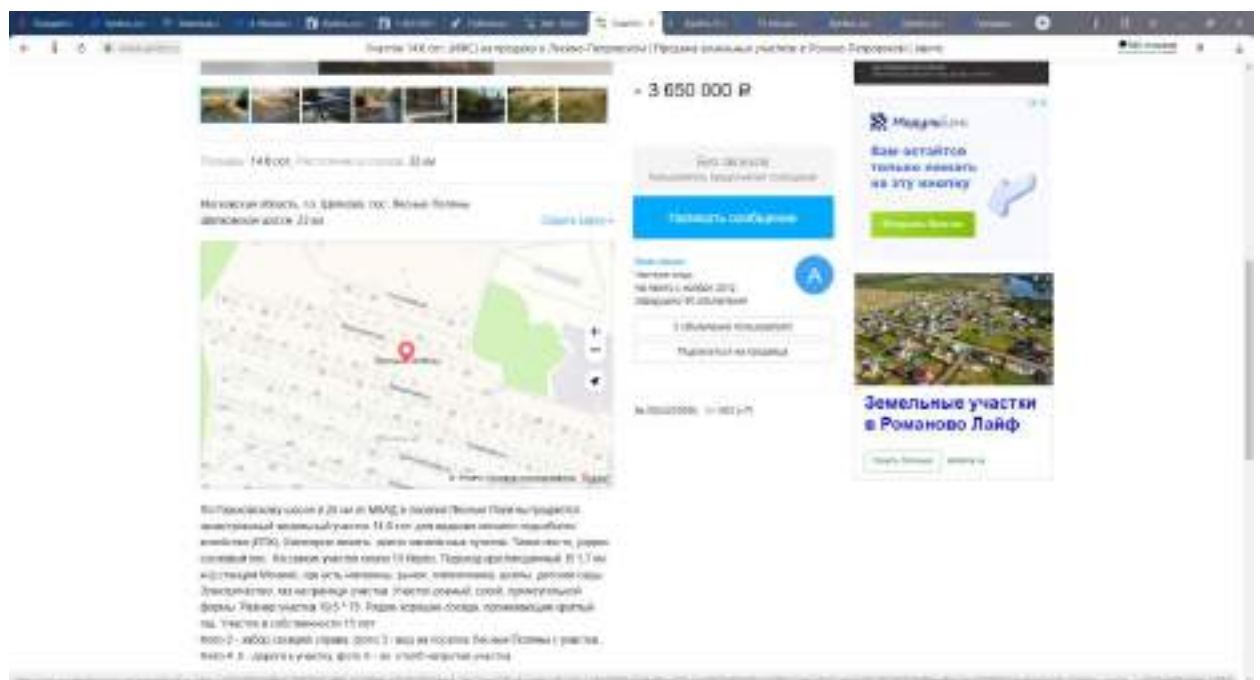
27. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-437-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon>

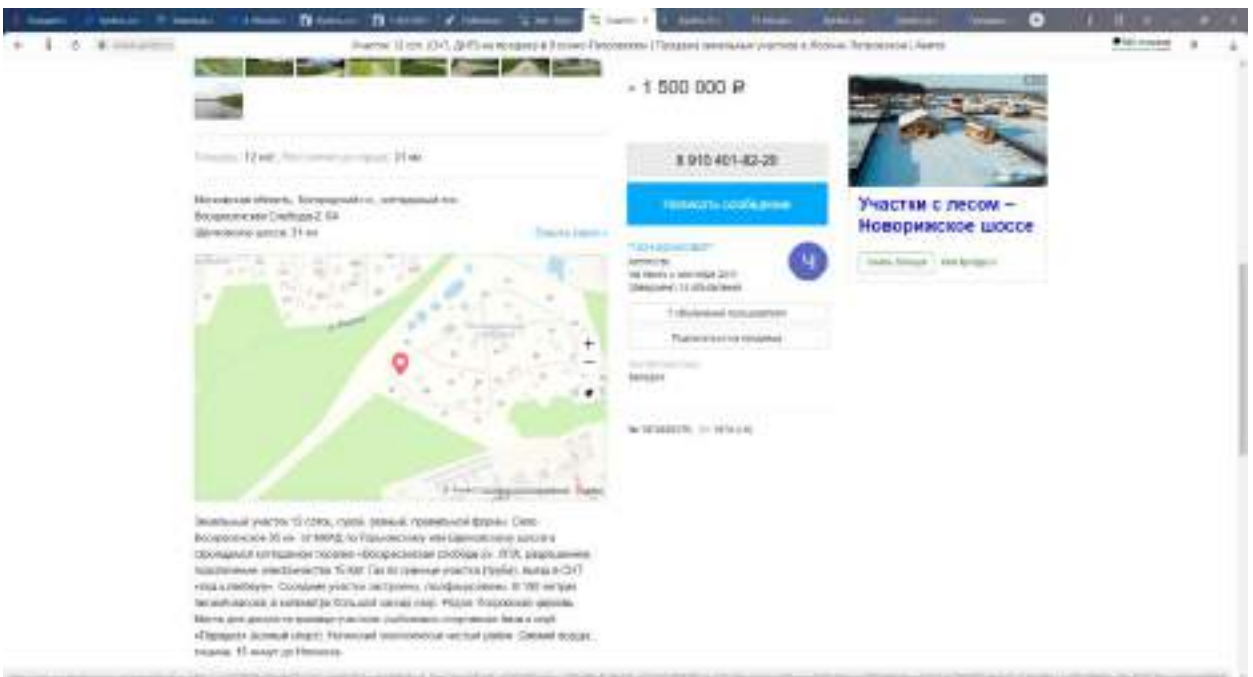


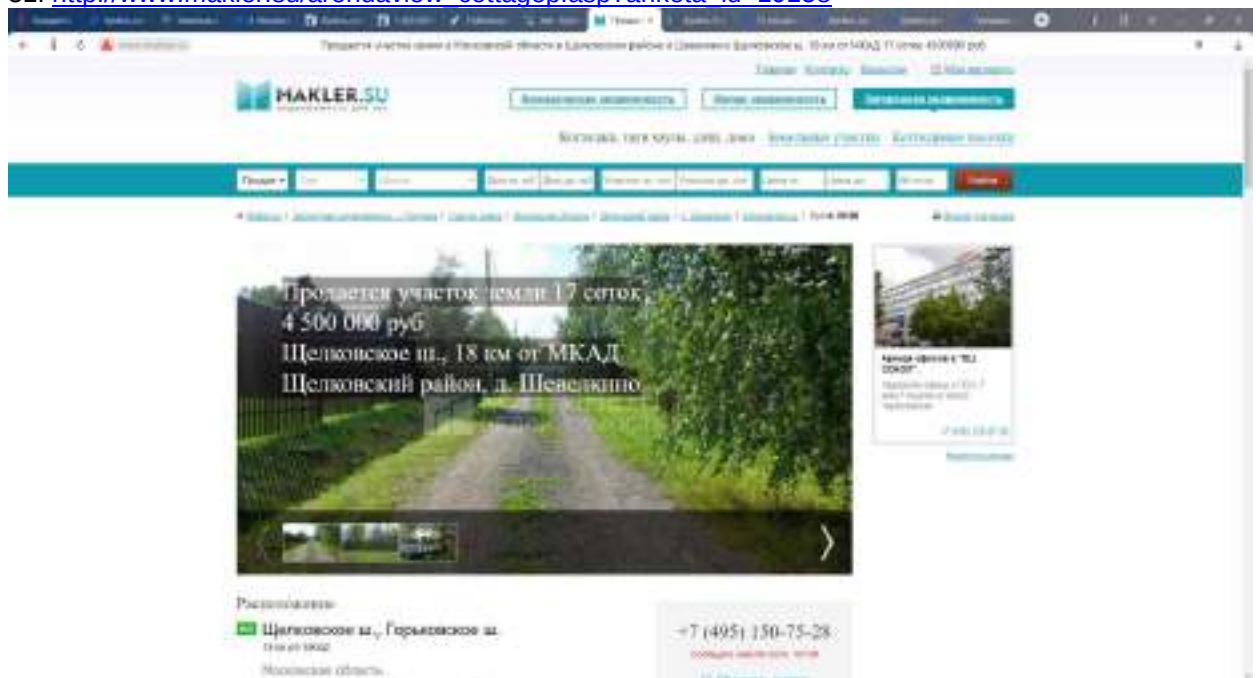
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.912947467155895,38.412812791938244/16/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0104009%3A0007&type=1&opened=50%3A16%3A104009%3A7>

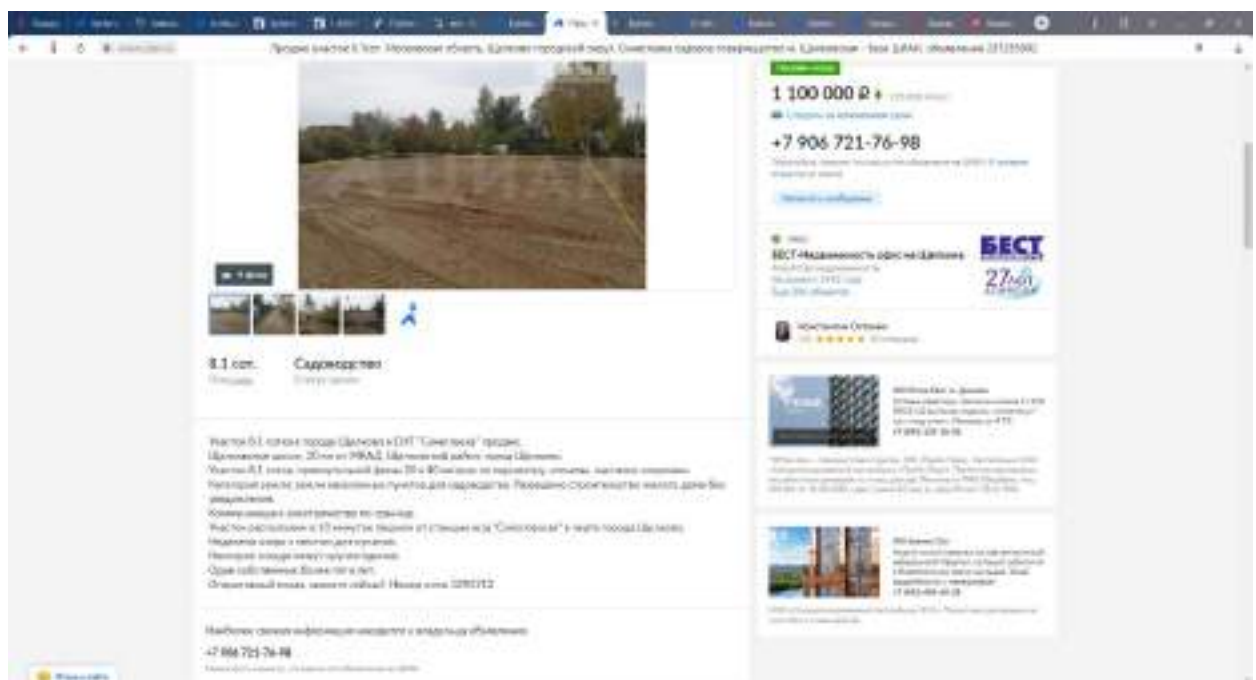
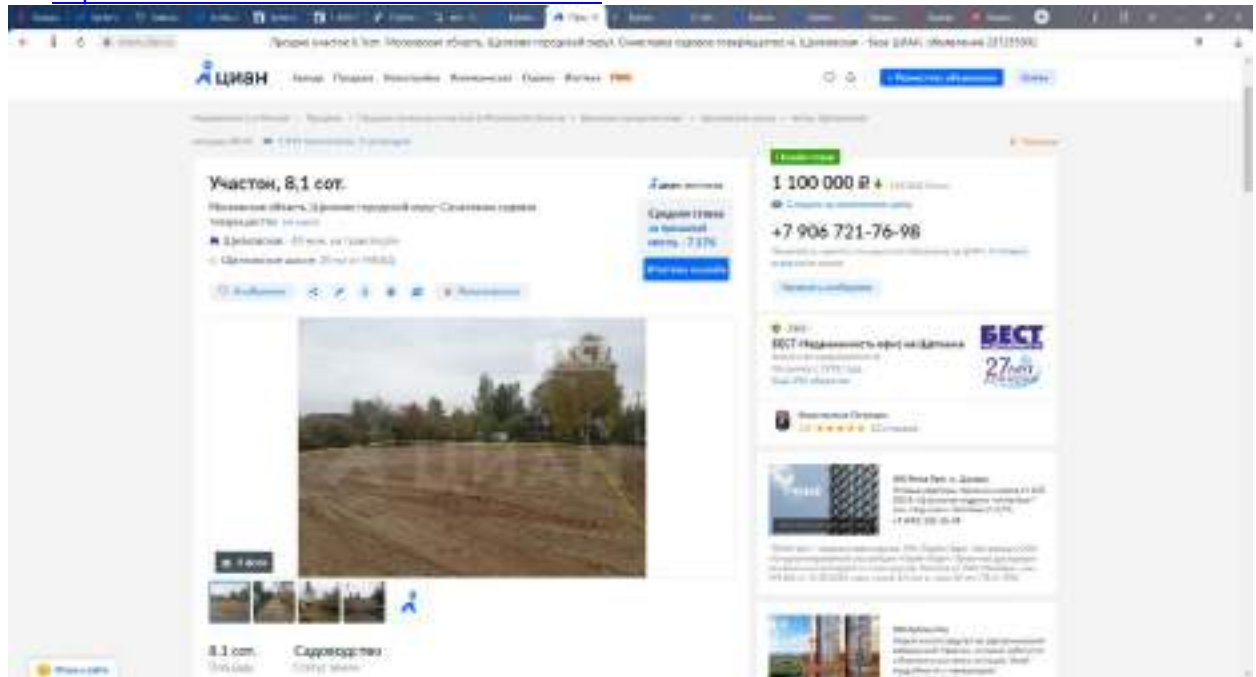


28. https://www.avito.ru/sverdlovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10.4_sot._izhs_1812502372

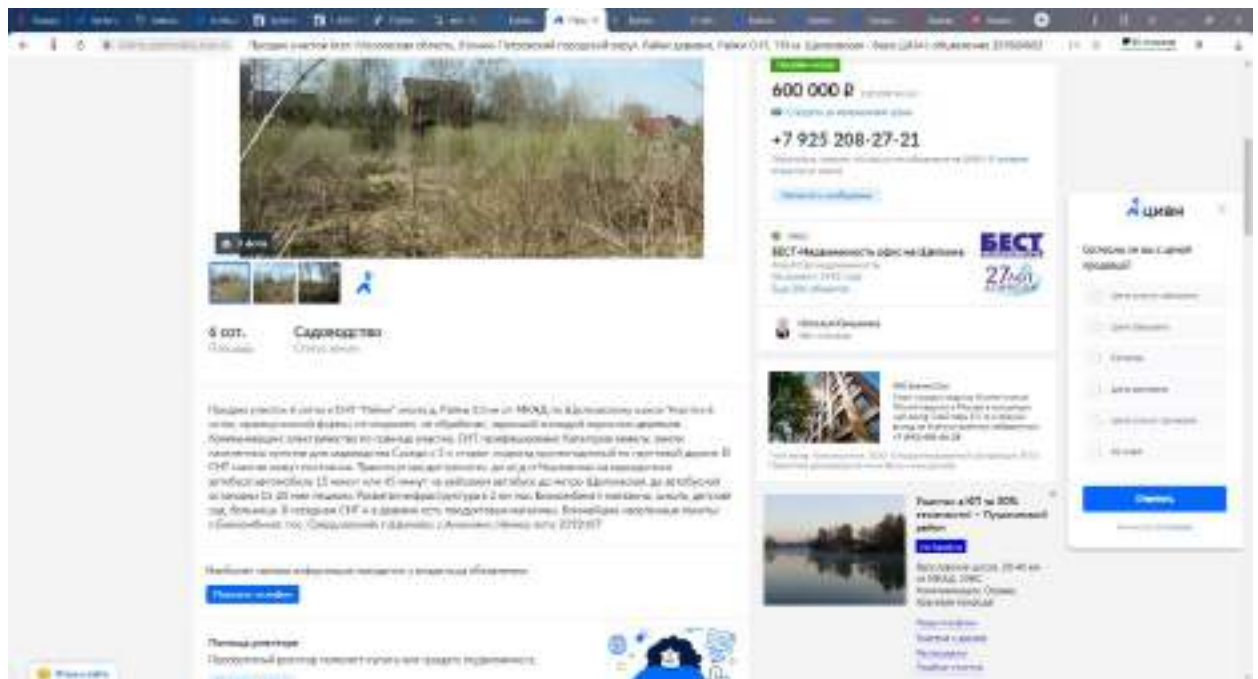
[illegible]

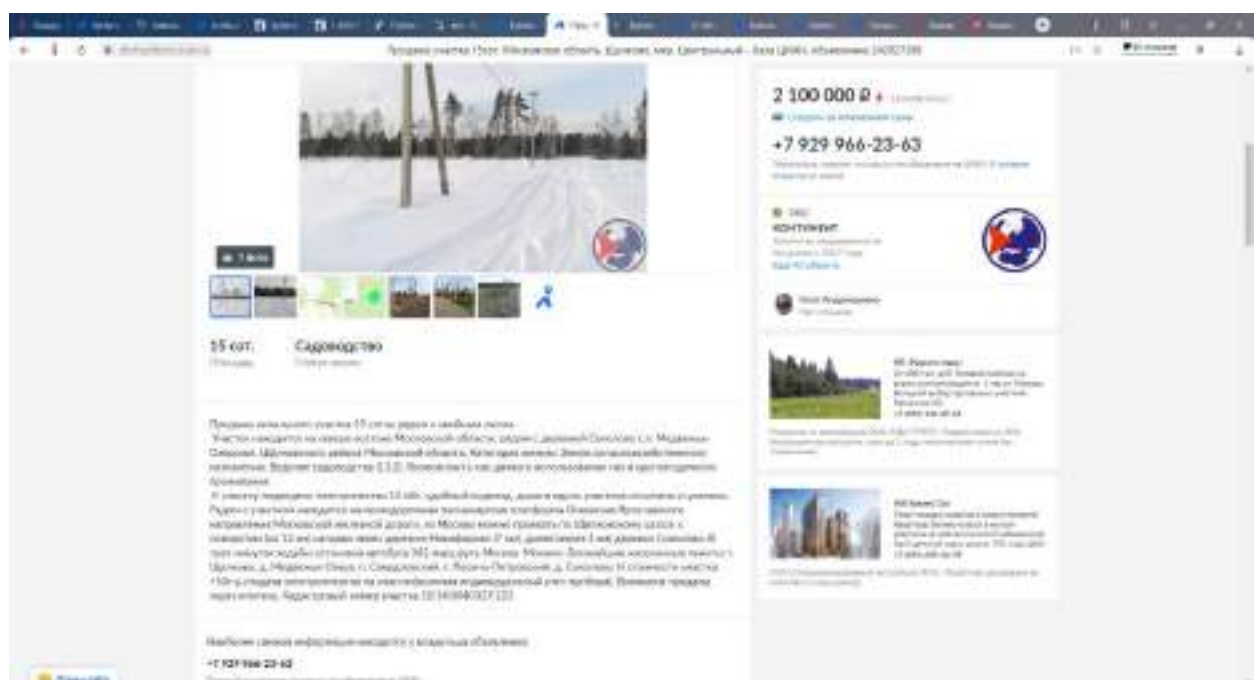
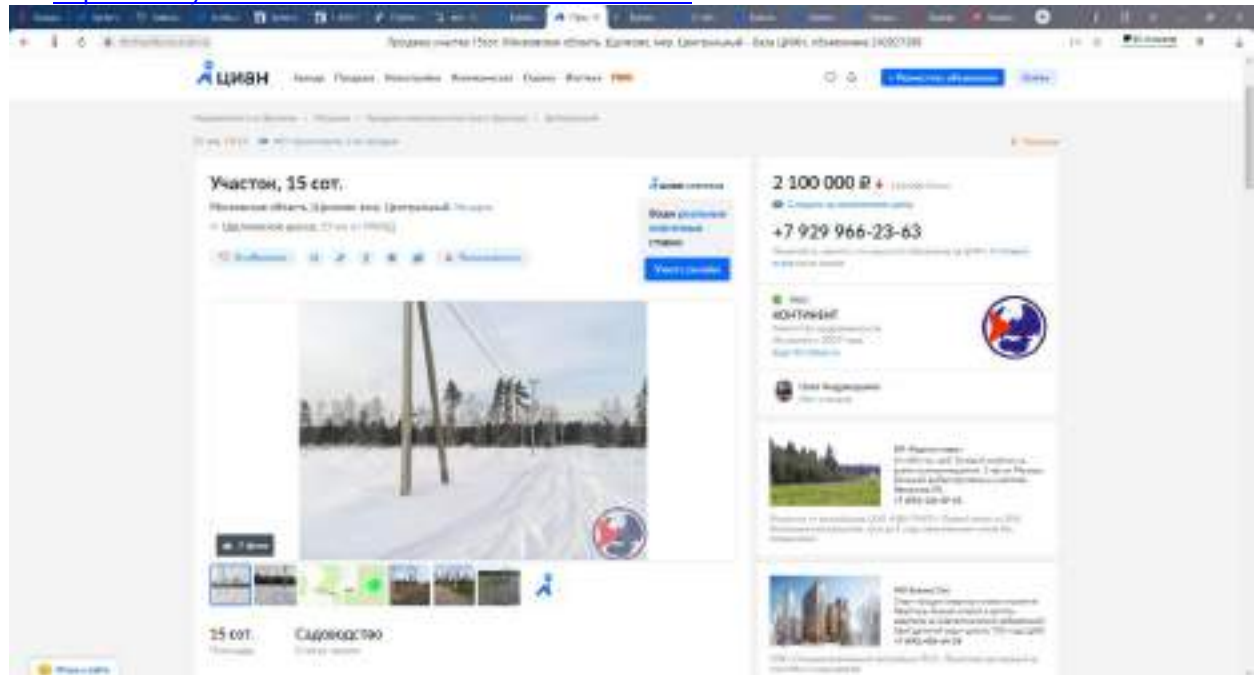
[illegible]

31. http://www.makler.su/arendaview_cottagep.asp?anketa_id=19158

32. <https://www.cian.ru/sale/suburban/237255902/>

Сайт ЦИАН. Поиск недвижимости. Участок, 6 сот. в Истринском районе Московской области. Цена: 600 000 Р. Контакт: +7 925 208-27-21. Фотографии участка.



34. <https://shchyolkovo.cian.ru/sale/suburban/242027398/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ФГИС ЕГРН		
Федеральный центр регистрации недвижимости		
Лист 1		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 19.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
(сведения об объекте недвижимости)		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:
20.01.2021 № 99/2021/378854447		
Кадстровый номер:	50:14:0040108:42	
Номер кадастрового квартала:	50:14:0040108	
Дата присвоения кадастрового номера:	20.07.2004	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	обл. Московская, р-н Щелковский, СНТ "Агрофарм Житово", поле №21	
Площадь:	10000 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.	00000	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

ФГИС ЕГРН		
Федеральный центр регистрации недвижимости		
Лист 1		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 19.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
(сведения об объекте недвижимости)		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:
20.01.2021 № 99/2021/378854447		
Кадстровый номер:	50:14:0040108:42	
Категория земель:	Земельно-населенный пункт	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного назначения.	
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют	
Сведения о лицах, владеющих объектом и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок является или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утратили просвет основания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(наименование недвижимости)		
Лист № _____	Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____
20.01.2021 № 99/2021/270856647		Всего разделов: _____
Кадстровый номер:		50:14:0040108:42
Условный номер земельного участка:		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, выполняющего в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, осуществляющего использования для жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряженного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора и установлении границ земельных участков:		данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:		Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:14:0040108:927, 50:14:0040108:928. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:		Мондышев Мария Александровна
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полномочиями должностного лица:		подпись: _____
		подпись, фамилия: _____

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(наименование недвижимости)		
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____
20.01.2021 № 99/2021/270856647		Всего разделов: _____
Кадстровый номер:		50:14:0040108:42
1. Привлекается (привлекается): 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		
Закрывает паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" и/или участником Общества с ограниченной ответственностью "Уракановская компания "Роза Желт Монджент" 2.1. Долевая собственность, № 50:50/014-50/014/005/2016-1025/2 от 07.02.2016 Доверительное управление, Московская область, Истринский район, СТК "Агрофирма Желково", лист № 21, лд № 50:14:0040108:42, Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 16 000 кв. м 07.02.2016 50:50/014-50/014/005/2016-1025/3 с 06.02.2011 по 30.11.2025 Общество с ограниченной ответственностью "Уракановская компания "Роза Желт Монджент", ИНН: 7718784153 Принимает доверительное управление Закрывает паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" от 28.09.2011, зарегистрированный: ФНС РФ России 06.02.2011 г. №2371		
4. Договоры участия в долевом строительстве:		
5. Заявленные о суд, обременении право требования:		
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Приобретения и сведения о наличии поступления, ко во рассмотренных заявлениях о проведении государственной регистрации права (высвобождение, прекращение права, ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости):		
10.		

Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	
1) Сведения о novo заявке государственной регистрации перехода, приобретения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Рисунок 3

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/378856647				
Кадастровый номер:	50:14:0040100:42			

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Рисунок 3.2

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/378856647				
Кадастровый номер:	50:14:0040100:42			

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание привязки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	489045.36	2215866.64	данные отсутствуют	0.1
2	489045.3	2215866.64	данные отсутствуют	0.1
3	489062.58	2215868.94	данные отсутствуют	0.1
4	489033.51	2215996.35	данные отсутствуют	0.1
5	489054.7	2215979.26	данные отсутствуют	0.1
6	489087.18	2215858.3	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисунок 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
Один объект недвижимости			
Лист №	Рисунок 4	Всего листов в разделе 4.1	Всего рисунков
20.01.2021 № 99/2021/370856647			
Кадастровый номер		50:14:0040100:42	
План границ, схем(ы) части земельного участка		Учетный номер части 50:14:0040100:42.1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
МП			

Рисунок 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
Один объект недвижимости			
Лист №	Рисунок 4.1	Всего листов в разделе 4.1.1	Всего рисунков
20.01.2021 № 99/2021/370856647			
Кадастровый номер		50:14:0040100:42	
Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
1	9705	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1113, Технические условия к Государственному контракту № 1184 ФБ от 23.10.2013	
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
МП			

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Один объект недвижимости				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов в разделе 4.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/370856647				
Кадастровый номер		50:14:0040100:42		
Сведения о характеристиках точек границ(ы) части(частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489045.36	2215866.64	данные отсутствуют	0.1
2	489045.3	2215866.64	данные отсутствуют	0.1
3	489062.58	2215868.94	данные отсутствуют	0.1
4	489033.31	2215996.33	данные отсутствуют	0.1
5	488954.7	2215979.26	данные отсутствуют	0.1
6	489087.18	2215838.3	данные отсутствуют	0.1
7	489068.45	2215927.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489086.38	2215940.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489061.97	2215933.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20

на № 6/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0940

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Идентификационный номер

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 05 1116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" лицензия профессиональной
переподготовки 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательное учреждение, курсы, курсы и курсы повышения квалификации в профессиональной области)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор ИП АРМО
Должность, удостоверяющая подпись

Е.В. Петровская

(подпись)



Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002435-1

« 25 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 25 » января 20 18 г. № 43

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 21 г.

ООО "Центр оценки инвестиций" (ИНН 50-07-0000000, ОГРН 1045000000000) 100% принадлежит ООО "Центр оценки инвестиций" (ИНН 50-07-0000000, ОГРН 1045000000000)





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 200005-035-000172 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании успешного заключения Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщика», утвержденных Протоколом ВАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласно Страхователь заключил настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подписавшись принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ВАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и тем числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся страховым, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло и произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страховщику и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации;
5. Страховая сумма, Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии и установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение определяется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость потерю оказанных оценок услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Взаимные обязательства	8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются сложившимися Правилами страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Евдокимовой.
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщика», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и складского/имущественных рисков



М.П. Д.И.Павлов

На основании Договора № 02.15.100-20 от 01.06.2020 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
№ 200005-035-000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденной Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва к/с 301018104000000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. 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.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в п. 4.1 Правил) установленный наступивший в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика 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. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие неисполнения итоговой отчетности равнозначной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и истекли по которым выплаты до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При уплате (кассовой уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается состоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых начи-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются по окончании действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение назначается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лишь, чье право нарушено, произошло или должно будет произойти для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для коммуникации приобретенного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия заключенного Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Вилиной.
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и хозяйственных рисков



И.И.Платонов
На основании Договора № 02-15/00/20-с от 07.06.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
154 (Сто пятьдесят четыре) страницы.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко