

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/21-130
от 08 февраля 2021 года
Оценка справедливой стоимости объектов
недвижимости, входящих в состав активов Закрытого
паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

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 объектов оценки

Дата проведения оценки:

08 февраля 2021 г.

Дата составления отчета:

08 февраля 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	8
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	10
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке.....	11
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	13
1.7. Основные факты и выводы	13
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	15
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	15
1.10. Методология определения справедливой стоимости	16
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	19
2.1. Общие положения	19
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	19
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	22
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	32
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	32
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	35
3.1. Общие положения	35
3.2. Анализ рынка недвижимости	35
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	35
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	54
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	56
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	61
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	80
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	81
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	81
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	83
5.1. Общие положения	83
5.2. Общие понятия оценки	83
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	83
5.4. Выбор подходов и методов оценки	90
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	92
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	92
6.1.1 Общие положения	92
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	92
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	99
6.3. Согласование результатов оценки	99
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	101
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	121

**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.**

«08» февраля 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 130 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 740 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060106:274;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 351 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:432;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 127 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:439;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 048 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:470;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 781 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:500;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 792 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:509;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 782 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:513;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 734 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:514;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 704 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:515;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 905 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:522;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 718 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:523;

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 868 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:525;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 622 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:526;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 635 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:527;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 806 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:528;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 617 +/- 17 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, район Солнечногорский, д. Холмы, с.п. Пешковское, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:868;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 636 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:532.

Оценка проведена по состоянию на 08 февраля 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 раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

8 958 000

**(Восемь миллионов девятьсот пятьдесят восемь тысяч)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0060106:274	740,0	592 000
2	50:09:0060126:432	1 351,0	1 081 000
3	50:09:0060126:439	1 127,0	902 000
4	50:09:0060126:470	1 048,0	838 000
5	50:09:0060126:500	781,0	625 000
6	50:09:0060126:509	792,0	570 000
7	50:09:0060126:513	782,0	375 000
8	50:09:0060126:514	734,0	352 000
9	50:09:0060126:515	704,0	338 000
10	50:09:0060126:522	905,0	507 000
11	50:09:0060126:523	718,0	402 000
12	50:09:0060126:525	868,0	486 000
13	50:09:0060126:526	622,0	348 000
14	50:09:0060126:527	635,0	356 000
15	50:09:0060126:528	806,0	387 000
16	50:09:0060126:868	617,0	494 000
17	50:09:0060126:532	636,0	305 000

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

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

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 130 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

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

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 740 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060106:274;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 351 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:432;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 127 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:439;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 048 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:470;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 781 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:500;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 792 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:509;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 782 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:513;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 734 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:514;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 704 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:515;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 905 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:522;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 718 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:523;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 868 кв. м, адрес (местонахождение)

объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:525;

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 622 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:526;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 635 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:527;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 806 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:528;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 617 +/- 17 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, район Солнечногорский, д. Холмы, с.п. Пешковское, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:868;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 636 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:532.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Свидетельств о государственной регистрации права на земельные участки;
- копии Кадастровых паспортов земельных участков;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **08.02.2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **08.02.2021 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 оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно 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 объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства,

которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;

- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- 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 объектов оценки не проводится в связи с высокими региональными рисками, связанными с пандемией вируса COVID-19, объекты оценки для осмотра не доступны. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости. А именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для дачного строительства;
 - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло - коммуникаций нет (по границе);
 - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков. 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

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. Заклучен 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 № 130 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

08 февраля 2021 г.

Номер отчета

РЭМ/21-130

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 740 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060106:274;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 351 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:432;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 127 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:439;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 048 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:470;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 781 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:500;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 792 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:509;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 782 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:513;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 734 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в

районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:514;

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 704 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:515;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 905 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:522;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 718 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:523;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 868 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:525;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 622 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:526;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 635 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:527;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 806 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:528;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 617 +/- 17 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, район Солнечногорский, д. Холмы, с.п. Пешковское, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:868;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 636 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:532.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0060106:274	не применяется	592 000	не использовался	592 000
2	50:09:0060126:432	не применяется	1 081 000	не использовался	1 081 000
3	50:09:0060126:439	не применяется	902 000	не применяется	902 000
4	50:09:0060126:470	не применяется	838 000	не применяется	838 000
5	50:09:0060126:500	не применяется	625 000	не применяется	625 000
6	50:09:0060126:509	не применяется	570 000	не применяется	570 000
7	50:09:0060126:513	не применяется	375 000	не применяется	375 000
8	50:09:0060126:514	не применяется	352 000	не применяется	352 000
9	50:09:0060126:515	не применяется	338 000	не применяется	338 000
10	50:09:0060126:522	не применяется	507 000	не применяется	507 000
11	50:09:0060126:523	не применяется	402 000	не применяется	402 000
12	50:09:0060126:525	не применяется	486 000	не применяется	486 000
13	50:09:0060126:526	не применяется	348 000	не применяется	348 000
14	50:09:0060126:527	не применяется	356 000	не применяется	356 000

15	50:09:0060126:528	не применяется	387 000	не применяется	387 000
16	50:09:0060126:868	не применяется	494 000	не применяется	494 000
17	50:09:0060126:532	не применяется	305 000	не применяется	305 000
Итого					8 958 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Свидетельства о государственной регистрации права	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав	представлена в Приложении 2 настоящего отчета	копии

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 740 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060106:274;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 351 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:432;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 127 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:439;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 048 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:470;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 781 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:500;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 792 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:509;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 782 кв. м, адрес (местонахождение)

объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:513;

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 734 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:514;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 704 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:515;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 905 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:522;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 718 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:523;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 868 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:525;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 622 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:526;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 635 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:527;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 806 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:528;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 617 +/- 17 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, район Солнечногорский, д. Холмы, с.п. Пешковское, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:868;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 636 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:532.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

В представленных в Приложении 2 правоустанавливающих документах собственником объектов оценки указано Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент», но ввиду того, что по состоянию на дату оценки, объекты оценки в ходят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», то собственником объектов оценки является 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».

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	50:09:0060106:274	нет данных
2	50:09:0060126:432	нет данных
3	50:09:0060126:439	нет данных
4	50:09:0060126:470	нет данных
5	50:09:0060126:500	нет данных
6	50:09:0060126:509	нет данных
7	50:09:0060126:513	нет данных
8	50:09:0060126:514	нет данных
9	50:09:0060126:515	нет данных
10	50:09:0060126:522	нет данных
11	50:09:0060126:523	нет данных
12	50:09:0060126:525	нет данных
13	50:09:0060126:526	нет данных
14	50:09:0060126:527	нет данных
15	50:09:0060126:528	нет данных
16	50:09:0060126:868	нет данных
17	50:09:0060126:532	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

Объекты оценки имеют 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.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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	50:09:0060106:274	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
2	50:09:0060126:432	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
3	50:09:0060126:439	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
4	50:09:0060126:470	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
5	50:09:0060126:500	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
6	50:09:0060126:509	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
7	50:09:0060126:513	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
8	50:09:0060126:514	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
9	50:09:0060126:515	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
10	50:09:0060126:522	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
11	50:09:0060126:523	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
12	50:09:0060126:525	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
13	50:09:0060126:526	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
14	50:09:0060126:527	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
15	50:09:0060126:528	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
16	50:09:0060126:868	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
17	50:09:0060126:532	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. 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. Также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территория крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основным фактором является наличие высокого	III

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. 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

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
Все оцениваемые объекты	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы

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

Оцениваемые земельные участки входят в состав коттеджного поселка «Тироль».

Коттеджный посёлок «Тироль» расположен в укромном уголке Солнечногорского района в живописном холмистом месте в 39 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Общая площадь коттеджного поселка «Тироль» составляет 31,3 Га, разделенных на 198 участков от 6 до 29 соток.

Коттеджный поселок «Тироль» обладает всеми достоинствами жилья комфорт-класса:

- чистая природа;
- поселок имеет "альпийскую" архитектурную концепцию, которая задает общий стиль застройки, дает представление о будущем благоустройстве и определяет стилевое направление строительства загородного дома на участке;
- выгодное местоположение за счет широкого спектра окружающей инфраструктуры Солнечногорского и Дмитровского районов;
- улучшение транспортной доступности личным транспортом обеспечивается "Новой Ленинградкой"

от МКАД до 58 км;

- строго охраняемые огороженные территории, въезд на которые осуществляется через КПП со шлагбаумами;
- благоустроенная внутренняя территория с детскими и спортивными площадками, декоративным водоемом;
- гостевой паркинг;
- организованное внутреннее управление поселком и обслуживание всех коммуникаций управляющей компанией.

Особенностью местности, в которой расположен коттеджный поселок «Тироль», является холмистый профиль, напоминающий альпийскую природу. На открытые холмы и холмы, покрытые густым лесом, так и просятся дома в стиле классических шале с жаркими каминами и широкими террасами. Природное очарование этих мест дополняется реальной возможностью для любителей зимнего спортивного отдыха – всего за какие-то 10-15 минут можно добраться до основных горнолыжных трасс Подмосковья – Тягачево, Сорочаны, Волен.

До поселка можно добраться по трем трассам – «Новой Ленинградке», Ленинградскому и Дмитровскому шоссе.

Коттеджный поселок «Тироль» – это, прежде всего свежий, целебный воздух, а также вследствие удаленности поселка от автомобильных трасс, в нем полностью отсутствует городской шум.

Коммуникации

- центральная система электроснабжения.
- газоснабжение.
- уличное освещение внутри поселка.
- центральные водоснабжение и канализация.

Инфраструктура

- территория поселка «Тироль» охраняема и огорожена. На каждую линию въезд осуществляется только через КПП, оснащенный шлагбаумом;
- организовано множество детских и спортивных площадок.
- имеется гостевая парковка для посетителей коттеджного поселка «Тироль».
- имеется пруд с оборудованной зоной отдыха.
- территорию поселка пересекают новые автомобильные дороги и тротуары.

Концепция управления посёлком

Каждому будущему жителю предоставлено право принимать участие в развитии общей территории. Для управления посёлком создано Некоммерческое Партнерство, которое обеспечивает управление строительством внутриплощадочной инфраструктуры и организует техническую эксплуатацию общественной территории и систем инженерно-технического обеспечения.

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

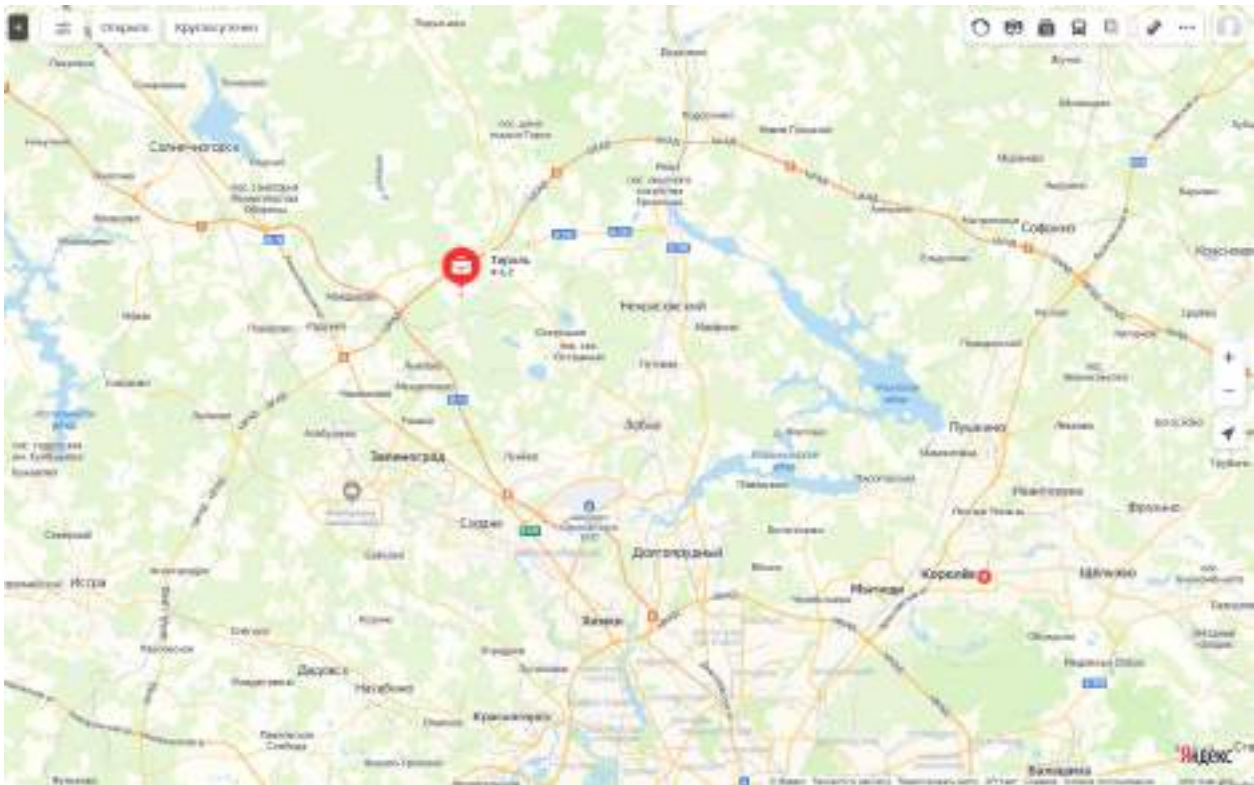


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

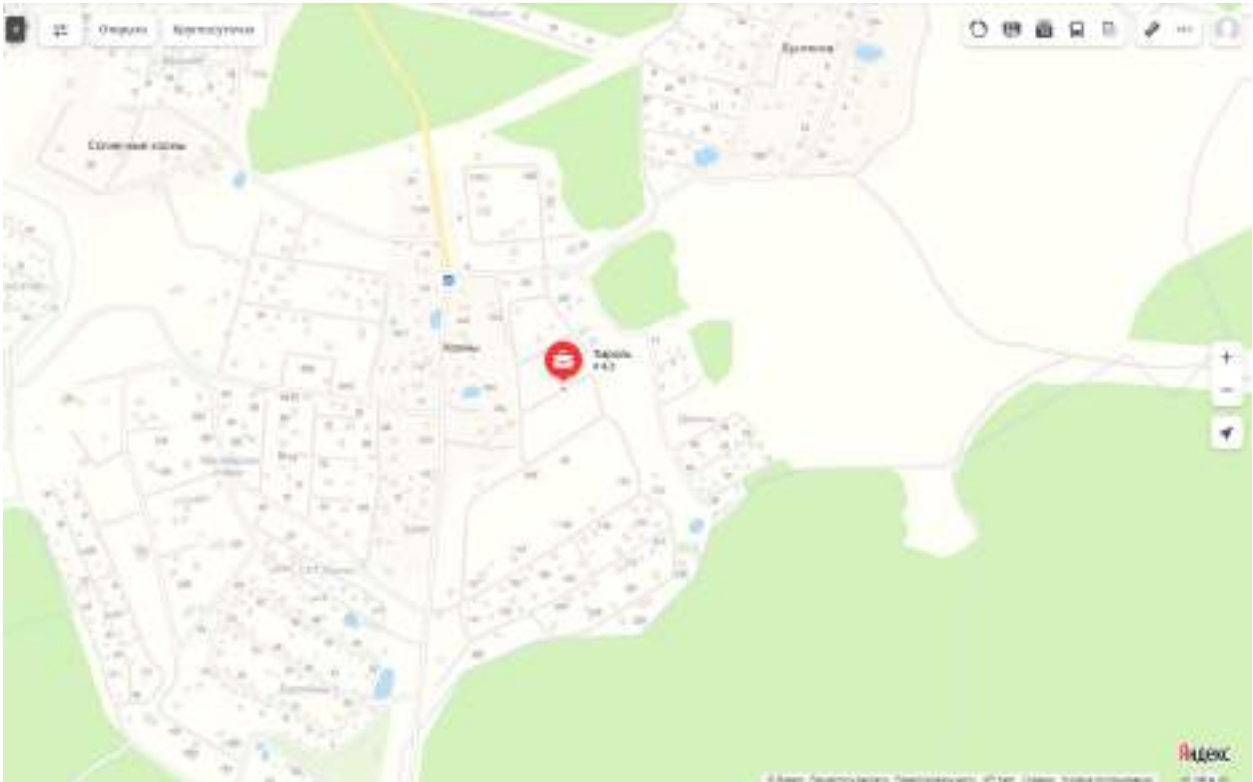


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 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*
все оцениваемые объекты	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	39 км по Ленинградскому шоссе

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и

страница 28

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						
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	№ на схеме поселка	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:09:0060106:274	63	740,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	
2	50:09:0060126:432	19	1 351,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	
3	50:09:0060126:439	19	1 127,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	
4	50:09:0060126:470	36	1 048,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	
5	50:09:0060126:500	67	781,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	
6	50:09:0060126:509	77	792,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	№ на схеме поселка	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
7	50:09:0060126:513	100	782,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация — оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	
8	50:09:0060126:514	99	734,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация — оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	
9	50:09:0060126:515	98	704,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация — оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	
10	50:09:0060126:522	80	905,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация — оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	
11	50:09:0060126:523	81	718,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация — оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	
12	50:09:0060126:525	83	868,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация — оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	
13	50:09:0060126:526	84	622,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация — оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	№ на схеме поселка	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
14	50:09:0060126:527	85	635,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	
15	50:09:0060126:528	86	806,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	
16	50:09:0060126:868	106	617,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	
17	50:09:0060126:532	88	636,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	

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

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

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 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
Все оцениваемые объекты	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 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
50:09:0060106:274	в наличии	нет	нет
50:09:0060126:432	в наличии	нет	нет
50:09:0060126:439	в наличии	нет	нет
50:09:0060126:470	в наличии	нет	нет
50:09:0060126:500	в наличии	нет	нет
50:09:0060126:509	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеются перепады высот
50:09:0060126:513	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность
50:09:0060126:514	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность
50:09:0060126:515	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность
50:09:0060126:522	в наличии	нет	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, а также вблизи от вышки сотовой связи, имеется заболоченность
50:09:0060126:523	в наличии	нет	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, а также вблизи от вышки сотовой связи, имеется заболоченность
50:09:0060126:525	в наличии	нет	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросший участок
50:09:0060126:526	в наличии	нет	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросший участок
50:09:0060126:527	в наличии	нет	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросший участок
50:09:0060126:528	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность
50:09:0060126:868	в наличии	нет	нет
50:09:0060126:532	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

При проведении настоящей оценки необходимо отметить следующее. Часть оцениваемых земельных участков (табл. 10) расположены на первой и второй линии от линии электропередач (ЛЭП) напряжением 500 кВ, на них имеются перепады высот, заболоченность и заросшие места, что снижает их потребительскую привлекательность.

Фотографии расположения данных участков представлено на фото 1-4.

Схема расположения данных земельных участков представлена на рис. 3.

Таблица 10.

Перечень земельных участков, расположенных вдоль ЛЭП 500 кВ

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Номер на схеме
1	50:09:0060126:509	792,0	77
2	50:09:0060126:513	782,0	100
3	50:09:0060126:514	734,0	99
3	50:09:0060126:515	704,0	98
4	50:09:0060126:522	905,0	80

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Номер на схеме
5	50:09:0060126:523	718,0	81
6	50:09:0060126:525	868,0	83
7	50:09:0060126:526	622,0	84
8	50:09:0060126:527	635,0	85
9	50:09:0060126:528	806,0	86
10	50:09:0060126:532	636,0	88

Источник. 1. Анализ Оценщика исходных данных. 2. Данные Заказчика.



Фото 1. Расположение земельных участков вдоль ЛЭП 500 кВ.



Фото 2. Расположение земельных участков вдоль ЛЭП 500 кВ.



Фото 3. Расположение земельных участков вдоль ЛЭП 500 кВ.



Фото 4. Расположение земельных участков вдоль ЛЭП 500 кВ.



Рис. 3. Схема расположения земельных участков вдоль ЛЭП 500 кВ.

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 2007-2020 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 11.

Таблица 11.

**Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации
с 2007 – 2020 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.	2020 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	101,3	96,6 к январю - сентябрю 2019 г.
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	100,1
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	104,9
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	99,8
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	103,6	100,3
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	101,5 к январю - ноябрю 2019 г
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	95,9 к январю - сентябрю 2019 г.
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	102,1	100,1
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	106,2	94,1
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	96,5
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	102,2 к январю - ноябрю 2019 г
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	49 454 к январю - ноябрю 2019 г
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	5,9
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	95,9
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	82,7
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	296,2 к январю - ноябрю 2019 г
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	214,8 к январю - ноябрю 2019 г
Средняя цена за нефть Urals, долл.	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73

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.	2020 г.
США/баррель														

Источник: 1. <http://www.gks.ru>. 2. https://gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm. 3. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>. 4. <https://www.interfax.ru/business/744016>

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%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам января 2021 г.

Экономическая активность

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой.

Так, выпуск **обрабатывающей промышленности** в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»).

Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%)

Динамика изменения показателей промышленности и объема строительных работ представлена на рис. 4.



Рис. 4. Динамика изменения показателей промышленности и объема строительных работ

В **сельском хозяйстве** улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали

эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).

Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

Динамика изменения объема розничной торговли и уровня безработицы представлена на рис. 5.

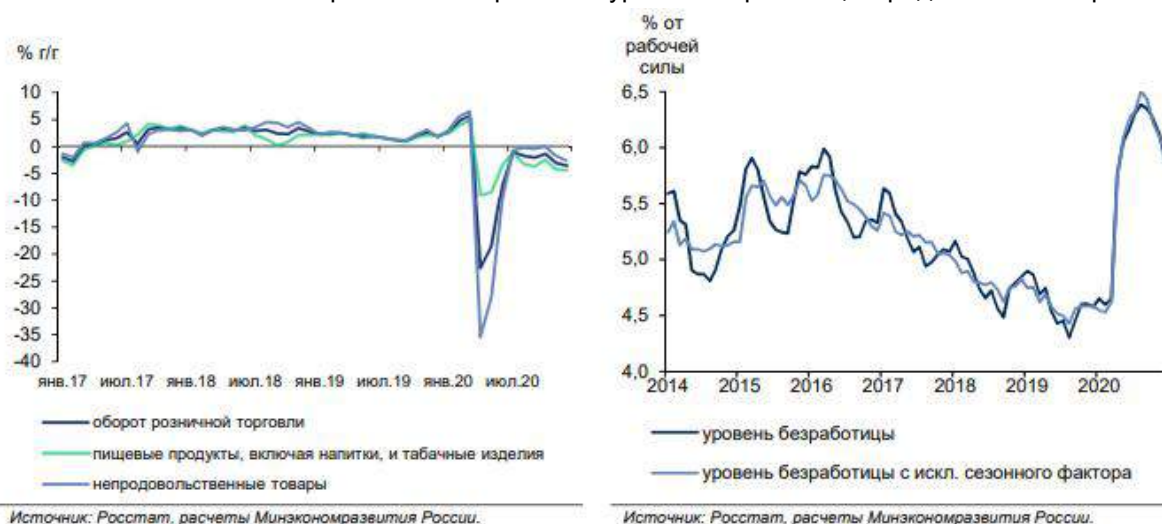


Рис. 5. Динамика изменения объема розничной торговли и уровня безработицы

Так, **оборот розничной торговли** в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%.

Объем **платных услуг населению** по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы.

Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. **Общая численность безработных** (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%.

Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом **численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения**. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4 кв. 2020 г. показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел. на конец сентября до 2,9 млн. чел. на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел. на конец января.

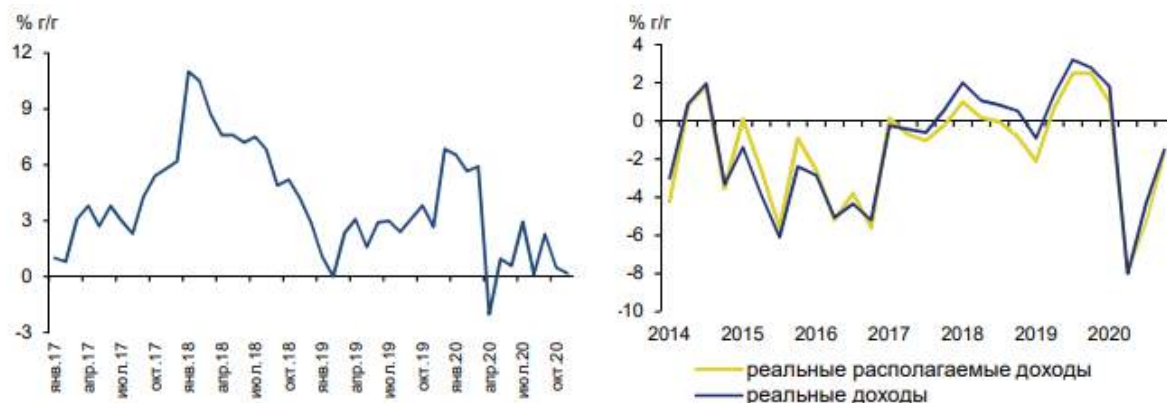
Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной **заработной платы** составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат

составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре).

По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4 кв. 2020 г. наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3 кв. 2020 г.), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Динамика изменения реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов представлена на рис. 6.



Источник: Росстат.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Динамика изменения реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 7.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	Июл.20	дек.20	нояб.20	окт.20	Июн.20	сент.20	авг.20	июл.20	Июн.20	Март.20	2019
Базовая деловая активность												
Сельское хозяйство	-	-	-	-2,1	-6,6	2,7	1,6	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	3,1	6,3	-4,4	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-17,3	-13,2	-12,5	-13,8	-13,2	-17,3	-12,0	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	9,5
Грузооборот транспорта	-4,9	-2,3	-1,3	-1,7	-3,6	-3,4	-3,4	-4,6	-8,6	-8,2	-3,6	6,7
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-4,2	-	-	-	-7,6	1,2	2,1
Промышленное производство	-2,9	-2,5	-6,2	-1,5	-6,7	-4,2	-4,6	-4,8	-4,1	-4,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,9	-6,4	-8,5	-7,5	-9,2	-11,9	-9,5	-10,8	-14,2	-9,0	1,0	3,4
Обрабатывающее производство	0,3	1,1	4,4	2,5	-3,9	-3,1	-3,1	0,2	-3,3	-3,2	5,6	3,6
Рынок труда												
Реальная заработная плата	-	-	-	0,2	0,1	1,8	2,2	8,1	2,0	-0,1	6,2	4,9
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,6	-0,2	3,6	1,8	-3,4	2,2	-4,1	1,5	-
Номинальная заработная плата	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	4,6	4,5	5,4	9,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	6,6	0,4	4,9	1,6	6,5	2,0	-2,5	2,0	-
Реальные располагаемые доходы	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,9	1,0	1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,5	-	-	-	3,2	-	-	-	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы	-3,8	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,0	1,8	1,7
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,9	-	-	-	4,0	-	-	-	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы	-0,8	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-3,6	-3,4	-3,6	-4,6	-3,6	-2,3	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,3	-0,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	70,6	70,5	70,5	70,7	70,3	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	-	70,2	70,2	70,2	70,1	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,3	-
Численность безработных	34,7	31,4	27,9	31,6	35,0	43,3	41,7	47,6	48,6	30,4	-4,1	-6,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,6	4,4	4,5	4,7	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	-	4,6	4,4	4,8	4,6	4,8	4,8	4,9	4,7	4,5	3,4	-
Уровень занятости	-	58,1	58,2	58,1	58,1	58,0	58,1	58,0	58,0	58,2	58,4	-
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	58,1	58,2	58,1	58,1	58,0	58,1	58,0	58,0	58,2	58,4	-
Уровень безработицы	3,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,3	6,4	6,3	6,3	4,8	4,6
в % к рабочей силе (SA)	-	6,1	5,9	6,1	6,2	6,4	6,4	6,5	6,3	6,3	4,8	-

* данные Минэкономразвития России

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 7. Показатели деловой активности

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
<https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>

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. 12.

Таблица 12.

**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	

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	
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 декабря 2020 года, тыс. рублей	12376,0	124,5	101,5
Оборот торговли, млн. рублей			
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, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

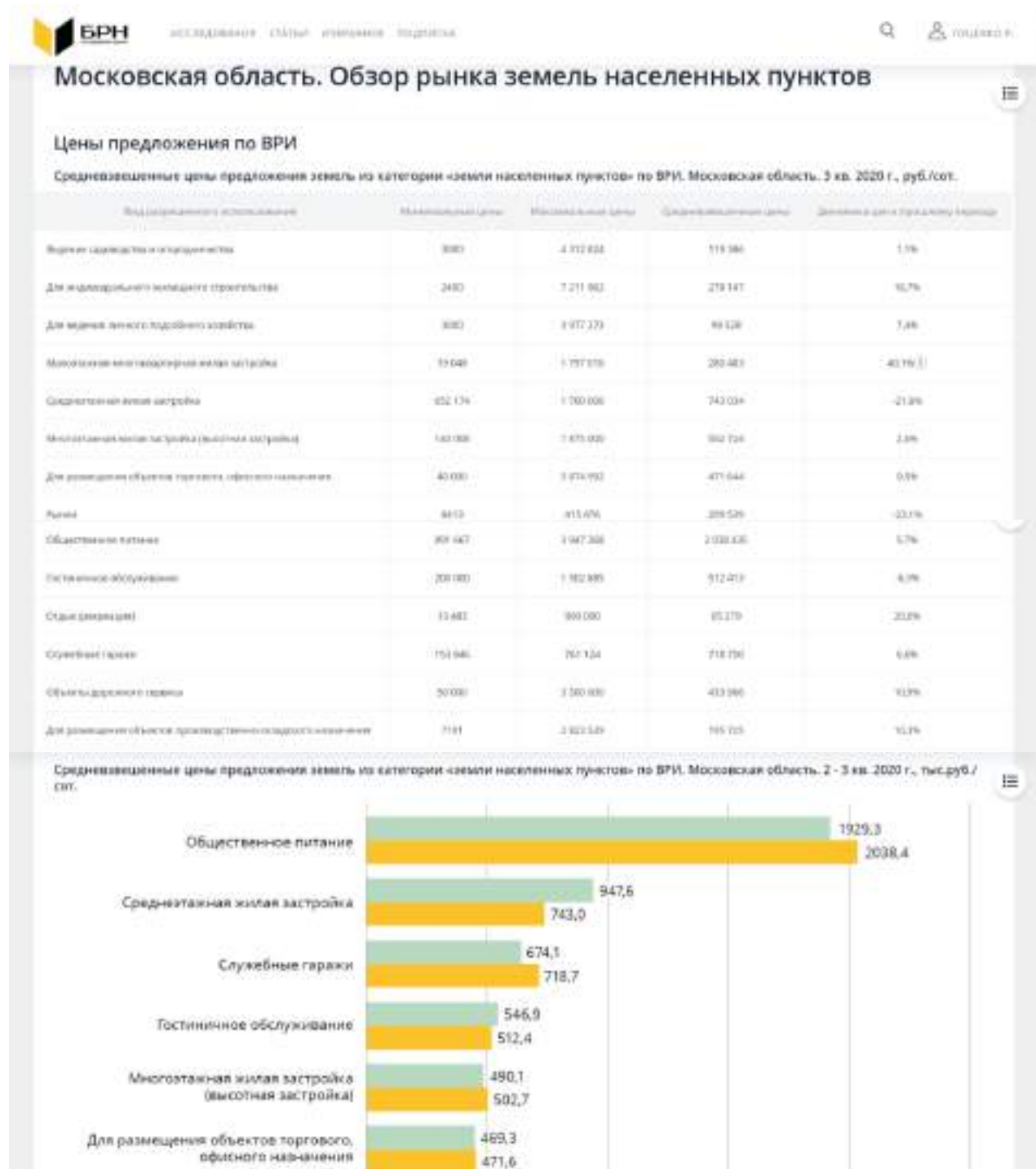
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

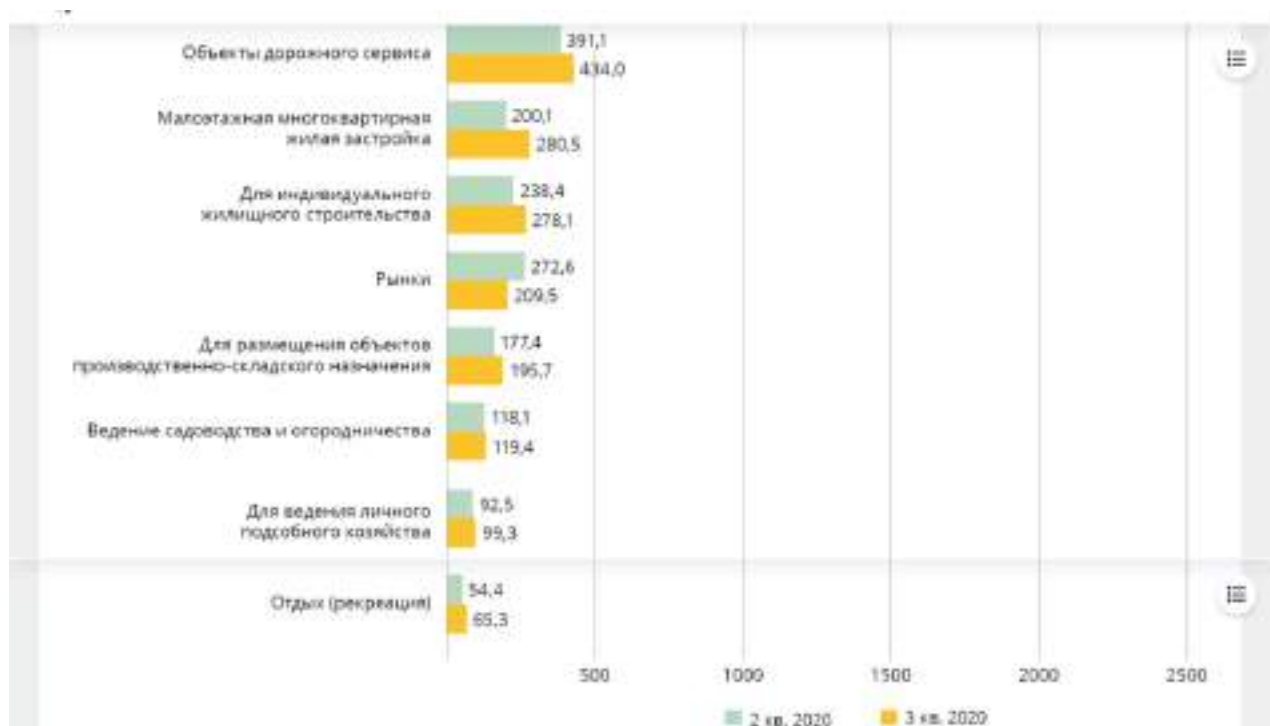
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает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

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

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам 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	-5,4%	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	-4,2%
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	43 723	24,4%	50 543	14,8%	48 086	4,3%
г.п. Королёв	477 846	25,8%	715 124	13,7%	541 813	6,7%
г.п. Коломенский	-	-	804 091	12,0%	-	-
г.п. Красноармейский	140 238	7,4%	248 050	27,1%	-	-

г.о. Красногорск	125 851	-5,6%	154 151	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	Всего земельных участков		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены предложения периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены предложения периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены предложения 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	-5,6%	218 752	10,8%
г.о. Алушино	23 509	-14,3%	46 421	23,3%	32 566	11,3%
г.о. Арутюново	38 765	-1,6%	52 542	14,3%	32 347	-8,1%
г.о. Ахотарино	193 300	10,2%	244 824	-8,9%	-	-
г.о. Ахмары	276 888	29,5%	321 076	2,3%	340 339	4,6%
г.о. Мухоморо	132 713	26,7%	477 723	27,5%	447 815	6,3%
г.о. Савды	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	Всего земельных участков		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены предложения периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены предложения периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены предложения периоду
г.о. Павловский Посад	33 655	-14,3%	134 914	24,3%	38 953	-12,1%
г.о. Подольск	145 819	-25,8%	230 296	-6,6%	273 381	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%	30 949	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	-6,5%	175 132	22,7%	191 724	5,3%
г.о. Ступино	72 035	26,8%	56 148	21,4%	79 186	11,4%
г.о. Троицк	199 891	8,1%	176 923	-6,1%	290 301	42,5%
г.о. Углич	590 403	22,7%	709 045	-13,4%	846 347	-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	Всего земельных участков		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены предложения периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены предложения периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены предложения 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. Шатура	25 134	-22,3%	29 721	-12,1%	18 459	-21,0%
г.о. Шаховская	13 102	-26,4%	19 191	-5,8%	25 267	-8,3%
г.о. Шаткино	114 853	17,3%	157 486	1,8%	195 299	-25,6%
г.о. Шелковское	51 259	15,1%	60 689	10,6%	-	-
г.о. Шлиссельбург	65 709	-1,8%	134 149	-27,3%	68 023	24,8%
Дмитровский г.о.	48 819	-18,3%	132 071	15,2%	79 738	-4,5%

3470) Краснохолмский г.о.	—	—	185 495	6,6%	—	—
Хорошевский г.о.	57 617	17,6%	57 612	-6,2%	22 386	-54,4%
Итого: 311 166,0						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Виды объектов и их количество		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цены к предыдущему периоду
Анжерский г.о.	351 452	24,8%	313 679	-4,2%	485 944	9,5%
Можайский г.о.	47 643	15,3%	41 518	9,2%	19 881	-4,3%
Наро-Фоминский г.о.	55 854	-23,7%	233 299	-21,3%	121 398	1,9%
Одоевский г.о.	625 463	-52,7%	1 062 206	-4,4%	292 812	-58,2%
Сергиево-Зарский г.о.	31 975	-25,2%	90 004	14,9%	57 280	1,2%
Луховицкий г.о.	216 691	26,7%	123 148	22,0%	145 884	-4,5%
Росовский г.о.	75 157	-8,5%	132 140	28,0%	119 915	9,4%
Рузский г.о.	69 726	-6,2%	94 338	-6,3%	74 918	1,8%
Сергиево-Посадский г.о.	27 187	-9,6%	98 291	-7,2%	94 287	-9,4%
Талдомский г.о.	52 174	20,2%	50 833	-25,4%	24 978	1,9%
Итого: 311 166,0						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Муниципально-образовательные центры культуры		Среднеотраслевые центры культуры		Муниципально-образовательные центры культуры	
	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.	94 915	-12,9%	—	—	307 647	+12
Воскресенский г.о.	—	—	—	—	—	—
г.о. Балашиха	—	—	—	—	1 213 582	-25,2%
г.о. Бронницы	133 353	38,7%	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	—	—	—	—
г.о. Домодеховский	—	—	—	—	—	—
г.о. Дмитровский	224 708	36,9%]	452 174	+12	310 047	10,4%
г.о. Дубна	—	—	—	—	—	—
г.о. Егорьевский	254 296	63%	—	—	—	—
г.о. Железнодорожный	—	—	—	—	—	—

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. Калужский	—	—	—	—	—	—
г.о. Клин	—	—	—	—	—	—
г.о. Королёв	—	—	—	—	—	—
г.о. Котельники	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорский	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	877 522	817% (1)	—	—	—	—
2019 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%	—	—	300 000	123%
г.о. Алаши	122 428	-46,7% (1)	—	—	—	—
г.о. Алаши	19 048	—	—	—	—	—
2019 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	78 152	-33%	—	—	—	—
г.о. Алаши	—	—	—	—	—	—
г.о. Алаши	—	—	—	—	—	—
г.о. Алаши	—	—	—	—	—	—
г.о. Алаши	130 800	—	—	—	—	—
г.о. Алаши	216 225	115%	—	—	331 818	132,6% (1)
г.о. Алаши	—	—	—	—	—	—
г.о. Алаши	—	—	—	—	—	—
г.о. Алаши	—	—	1 182 800	—	300 000	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%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.	68 108	10,8%	68 118	н/д	1 875 080	31,2% (2)
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.	—	—	—	—	400 000	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.	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2020 г., руб./сот.	—	—	—	—	—	—
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	-0,0%	—	—	—	—
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 образования	
	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду
г.о. Истрин	429 367	3,1%	—	—	—	—	—	—
г.о. Клин	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Коломна	225 587	26,6%	—	—	—	—	—	—
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 образования	
	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду
г.о. Алаши	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Люблино-Патрыковский	318 182	0,0%	475 420	82,6%	—	—	—	—
г.о. Луховицы	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецы	484 150	95,2% (5)	—	—	3 600 260	10,1%	—	—
г.о. Мытищи	465 040	0,7%	—	—	—	—	—	—
г.о. Павловский Посад	956 470	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 образования	
	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Доля от цены к предыдущему периоду
г.о. Сергиево-Посадский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Солнечногорск	469 267	0,0%	—	—	—	—	—	—
г.о. Ступино	380 140	26,8%	380 000	13,1%	—	—	380 000	50,8% (3)
г.о. Талдом	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Троицк	420 030	0,2%	—	—	—	—	—	—
г.о. Чехов	204 360	13,7%	8 413	н/д	—	—	—	—
г.о. Шаховы	80 000	н/д	—	—	—	—	—	—
г.о. Щелковский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Щелково	405 120	0,2%	—	—	—	—	—	—
г.о. Электрогорск	609 860	96,7% (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		Рынок		Общественный сервис		Ресторанный бизнес	
	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%
Можайский г.о.	374 077	1,5%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	179 088	57,3% (1)	-	-	-	-	-	-
Одновский г.о.	864 385	26,6%	-	-	3 847 388	н/д	812 052	138,0% (1)
Орехово-Зуевский г.о.	345 200	16,7%	-	-	-	-	-	-
Раменский г.о.	406 617	9,0%	-	-	-	-	-	-
Рузский г.о.	152 164	10,5% (1)	-	-	837 667	0,6%	-	-
Рязанский г.о.	327 286	2,7%	-	-	-	-	-	-
Солнечно-Лесной 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	Школа (детский сад)		Спортивный объект		Объекты культурного наследия		Для размещения объектов прикладного искусства на территории населенных пунктов	
	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. Ветовское	-	-	761 136	0,0%	1 972 330	10,0%	528 711	11,1%
г.о. Воскресенск	-	-	118 646	0,0%	-	-	28 098	26,7%
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-	300 000	120,0%
г.о. Дзержинск	48 052	н/д	-	-	114 219	3,3%	569 471	11,0%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	300 000	5,0%	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-	129 000	8,3%
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-	41 667	0,8%
2020.09.01 - 2020.09.02								
Муниципальное образование	Школа (детский сад)		Спортивный объект		Объекты культурного наследия		Для размещения объектов прикладного искусства на территории населенных пунктов	
	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	112,3% (1)
г.о. Коломенское	-	-	-	-	-	-	1 179 793	0,0%
г.о. Красногорск	-	-	-	-	683 368	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 (рекреационные)		Сельскохозяйственные		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Доходность цен с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доходность цен с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доходность цен с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доходность цен с предыдущего периода
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	214 724	-27,0%
г.о. Люберцы-Западный	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберецы	-	-	-	-	-	-	30 037	-4,3%
г.о. Люберецы	-	-	-	-	-	-	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 (рекреационные)		Сельскохозяйственные		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Доходность цен с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доходность цен с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доходность цен с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доходность цен с предыдущего периода
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-	152 500	14,0
г.о. Серпухов	-	-	-	-	150 000	77,6% [1]	19 034	9,2%
г.о. Солнечногорск	121 182	85,7% [1]	400 200	0,0%	507 472	10,0%	195 527	11,7%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	30 111	20,7%
г.о. Талдом	-	-	408 571	0,0%	1 700 217	н/д	490 094	-6,7%
г.о. Теща	-	-	-	-	87 133	4,0%	11 146	4,2%
г.о. Щербинка	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-	8 321	-71,0% [1]
г.о. Шлиссельбург	-	-	900 000	0,0%	134 034	0,0%	104 119	-12,3%
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-	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 (рекреационные)		Сельскохозяйственные		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Доходность цен с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доходность цен с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доходность цен с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Доходность цен с предыдущего периода
Дмитровский г.о.	-	-	-	-	-	-	148 900	27,7%
Истринский г.о.	61 000	61,8% [1]	-	-	-	-	69 776	6,8%
Ленинский г.о.	452 132	0,0%	307 602	-1,8%	300 043	1,8%	343 776	25,0%
Минский г.о.	-	-	-	-	-	-	34 130	-10,0%
Жарковский г.о.	-	-	-	-	-	-	100 808	-14,7%
Самосватский г.о.	237 178	0,0%	-	-	414 110	-30,9% [1]	350 302	-22,3%
Средне-Амурской г.о.	-	-	-	-	600 000	н/д	77 943	3,0%

Буковский т.д.	-	-	-	-	837 143	-42,9% [3]	340 305	29,9%
Рязанский т.д.	25 412	0,0%	-	-	130 536	11,2%	107 447	20,9%
Русский т.д.	-	-	-	-	88 344	6,0%	84 726	-13,4%
Скитово-Лесной т.д.	20 894	0,0%	-	-	65 323	н/д	32 088	-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 от общего предложения	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения
< 5	275 688	-0,8%	327 964	-1,8%	234 628	11,1%
> 5 и < 15	124 838	0,9%	179 843	4,1%	163 898	13,1%
> 15 и < 25	122 448	10,5%	195 278	3,8%	99 809	4,7%
> 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%	621 838	1,8%
> 50 и < 100	580 797	8,4%	1 031 020	6,7%	71 812	-10,2%
> 100 и < 200	97 825	22,2%	607 543	6,2%	46 054	-30,4%
> 200 и < 500	39 609	4,7%	261 609	23,9%	34 001	23,5%
> 500 и < 1000	158 335	10,3%	272 581	28,0%	-	-
> 1000	27 598	21,2%	74 911	21,0%	-	-

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		Для государственных нужд Московской области	
	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения
< 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	210 630	56,4% [3]	1 780 000	н/д	354 308	14,7%
> 50 и < 100	229 898	-12,9%	652 138	н/д	626 407	-29,6%
> 100 и < 200	578 975	14,9%	-	-	607 875	25,8%
> 200 и < 500	217 466	-36,0%	-	-	-	-
> 500 и < 1000	219 442	-10,4%	694 118	н/д	451 838	2,1%
> 1000	291 343	85,4% [3]	-	-	487 634	48,5% [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		Потребности населения	
	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения	Цена, руб./сот.	Доля от общего предложения
< 5	364 779	24,3%	-	-	-	-	-	-
> 5 и < 15	583 946	-0,9%	-	-	1 424 947	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%	-	-	2 780 190	75,7% [3]	762 402	10,9%
> 30 и < 50	468 934	3,1%	300 000	-15,6%	-	-	679 008	3,0%
> 50 и < 100	538 324	-0,8%	415 435	3,3%	-	-	-	-

> 300x300	823 893	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 (средневзвешенная)		Средневзвешенные значения		Общая (по диапазонам) площадь		Для расчета общей стоимости предложения	
	Средняя цена, руб./сот	Динамика цены к предыдущему периоду	Средняя цена, руб./сот	Динамика цены к предыдущему периоду	Средняя цена, руб./сот	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./сот	Динамика цены к предыдущему периоду
< 5	—	—	—	—	308 809	н/д	123 568	2,3%
> 5 < 10	456 632	17,6%	580 000	15,8%	679 752	11,2%	408 217	5,3%
> 10 < 15	486 987	0,8%	428 871	0,8%	529 952	10,7%	219 588	-33,4%
> 15 < 20	—	—	222 828	-15,1%	818 180	-16,1%	233 551	3,1%
> 20 < 30	908 080	118,2% (1)	—	—	731 627	68,6% (2)	238 871	-64,7%
> 30 < 40	40 000	-17,8%	—	—	237 819	-38,2% (4)	246 408	5,3%
> 40 < 50	164 022	-10,5%	—	—	537 325	22,7%	187 168	6,2%
> 50 < 500	539 779	12,5%	—	—	—	—	148 904	2,2%
> 500 < 1000	12 489	-47,9% (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.bnn-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 принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не 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 оцениваемые объекты, представлено в табл. 13.

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Земельные участки
2	В зависимости от состояния земельного участка	Незастроенные земельные участки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование объекта	для дачного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
типовая территориальная зона в пределах региона	от 31 до 50 км от МКАД
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 50 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 14 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. 15 – 22. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему

Отчету.

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Все объекты анализа	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресе объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Все объекты анализа	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	№ участка на схеме поселка	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	19А	1 700,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 2	19	2 478,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 3	52	854,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 4	57	844,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 5	59	796,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 6	63	740,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 7	99	1 599,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	имеются перепады высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 8	98	1 549,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	имеются перепады высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 9	88	1 610,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	имеются перепады высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 10	87	2 917,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	имеются перепады высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 11	83	868,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	имеются перепады высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 12	84	622,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	имеются перепады высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 13	85	635,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	имеются перепады высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 14	86	2 296,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	имеются перепады высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 15	81	718,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	имеются перепады	относительно правильная (трапециевидная)

Объект анализа	№ участка на схеме поселка	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
высот					
Объект 16	80	905,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	имеются перепады высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 17	150	679,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	имеются перепады высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 18	77	792,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	имеются перепады высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 19	36	1 048,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 20	145, 146	1 400,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 21	29	1 790,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 22	196	1 771,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 23	200	1 154,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 24	163	842,0	электричество и газоснабжение, водоснабжение и канализация включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	в наличии	нет	нет
Объект 2	в наличии	нет	нет
Объект 3	в наличии	нет	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	нет	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеются перепады высот
Объект 8	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеются перепады высот
Объект 9	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеются перепады высот
Объект 10	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеются перепады высот
Объект 11	в наличии	нет	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросший участок
Объект 12	в наличии	нет	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросший участок

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 13	в наличии	нет	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросший участок
Объект 14	в наличии	нет	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеются перепады высот
Объект 15	в наличии	нет	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, а также вблизи от вышки сотовой связи, имеется заболоченность
Объект 16	в наличии	нет	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, а также вблизи от вышки сотовой связи, имеется заболоченность
Объект 17	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность
Объект 18	в наличии	нет	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеются перепады высот
Объект 19	в наличии	нет	нет
Объект 20	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность
Объект 21	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность
Объект 22	в наличии	нет	нет
Объект 23	в наличии	нет	нет
Объект 24	в наличии	нет	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеются перепады высот

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 018 800	599
Объект 2	4 121 400	1 663
Объект 3	1 732 320	2 028
Объект 4	1 721 520	2 040
Объект 5	1 669 680	2 098
Объект 6	1 609 200	2 175
Объект 7	1 500 500	938
Объект 8	1 478 000	954
Объект 9	1 427 000	886
Объект 10	1 484 750	509
Объект 11	1 681 200	1 937
Объект 12	1 428 700	2 297
Объект 13	1 439 750	2 267
Объект 14	1 554 500	677
Объект 15	1 620 000	2 256
Объект 16	1 790 000	1 978
Объект 17	1 150 000	1 694
Объект 18	1 860 000	2 348
Объект 19	2 300 000	2 195
Объект 20	2 200 000	1 571
Объект 21	3 900 000	2 179
Объект 22	2 200 000	1 242
Объект 23	2 900 000	2 513
Объект 24	1 370 000	1 627
мин		509
макс		2 513
среднее		1 695

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
	медиана	1 958
	стандартное отклонение	625

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 509 руб./кв. м до 2 513 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений, но с учетом того, что в указанную цену входят затраты по подключению к коммуникациям, которые разведены по посёлку.

Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж КП «Тироль» (тел. +7 (495) 431-98-49), цена подключения к коммуникациям посёлка составляет: 900 000 руб. (электричество, газ, вода, канализация) - для каждого отдельного участка, в независимости от его площади.

Скорректированные (уменьшенные) цены объектов анализа на величину затрат подключения к коммуникациям посёлка представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Данные о ценах объектов анализа				
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Стоимость подключения к коммуникациям, руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 018 800	900 000	118 800	70
Объект 2	4 121 400	900 000	3 221 400	1 300
Объект 3	1 732 320	900 000	832 320	975
Объект 4	1 721 520	900 000	821 520	973
Объект 5	1 669 680	900 000	769 680	967
Объект 6	1 609 200	900 000	709 200	958
Объект 7	1 500 500	900 000	600 500	376
Объект 8	1 478 000	900 000	578 000	373
Объект 9	1 427 000	900 000	527 000	327
Объект 10	1 484 750	900 000	584 750	200
Объект 11	1 681 200	900 000	781 200	900
Объект 12	1 428 700	900 000	528 700	850
Объект 13	1 439 750	900 000	539 750	850
Объект 14	1 554 500	900 000	654 500	285
Объект 15	1 620 000	900 000	720 000	1 003
Объект 16	1 790 000	900 000	890 000	983
Объект 17	1 150 000	900 000	250 000	368
Объект 18	1 860 000	900 000	960 000	1 212
Объект 19	2 300 000	900 000	1 400 000	1 336
Объект 20	2 200 000	900 000	1 300 000	929
Объект 21	3 900 000	900 000	3 000 000	1 676
Объект 22	2 200 000	900 000	1 300 000	734
Объект 23	2 900 000	900 000	2 000 000	1 733
Объект 24	1 370 000	900 000	470 000	558
мин				70
макс				1 733
среднее				831
медиана				915
стандартное отклонение				444

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 23, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 70 руб./кв. м до 1 733 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений и без учета стоимости подключения к коммуникациям посёлка.

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. 24).

Таблица 24.

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):

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - 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. 25.

Таблица 25.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Тироль»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Тироль»)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	39	39	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.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 617,0 до 1 351,0 группа площадей «до 1500 кв.м»	от 622,0 до 2 917,0 две группы площадей «до 1500 кв.м» и «от 1500 до 3000 кв.м»	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора целесообразно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет	электричество, газификация, водоснабжение, канализация	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот и с перепадами высот	без сильных перепадов высот и с перепадами высот	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- форма объекта	представлена в табл. 6	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				не возможно	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 не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет; расположение вдоль линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросшие места	нет; расположение вдоль линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросшие места	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Анализ данных, представленных в табл. 25 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- площадь (физическая характеристика);
- рельеф (физическая характеристика);
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (другие характеристики).

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 24 oferty. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается очень низкое значение корреляционной зависимости.

Проведение дальнейшего корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) не целесообразно.

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. 26.

Таблица 26.

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

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

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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, 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	0,65	0,63	0,67
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	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	0,66	0,65	0,67
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

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС 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 рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,77

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.

2.2. 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. 27.

Таблица 27.

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, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

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%	11,6%
3. Земельные участки под сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,3%
4.1. Земельные участки под МРОС	9,7%	8,0%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,2%	10,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	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 и границы интервалов по категориям городов

Таблица 101

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. 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. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с населенностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9%
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	10,5%	8,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,3%	5,9%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. 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 под сельскохозяйственное использование			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с населенностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,9%	10,5%
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%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,5%	9,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	9,1%

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%	5,9%	13,5%
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	8,5%	4,7%	11,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,4%	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%	17,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,5%	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%	14,0%
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	11,7%	7,1%	15,8%
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%	6,6%	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. 28.

Таблица 28.

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

Справочник оценщика 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 производственного назначения	14,2%	13,1%	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 110

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банков 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	11,8%	9,8%	16,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,9%	15,8%

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 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	10,8%	8,4%	15,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	8,1%	13,9%

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 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%	8,1%	15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,3%	8,9%	16,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,4%	8,6%	14,2%

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 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%	12,6%	16,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,8%	11,0%	16,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	11,7%	19,6%
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 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 сельско-хозяйственного 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	15,0%	12,2%	19,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	11,7%	19,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	13,0%	21,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0%	20,2%

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 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%	7,9%	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	11,5%	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 II. Полная версия по состоянию на октябрь 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 придорожного сервиса				
№	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%	16,0%
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	13,5%	9,7%	16,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,8%	14,6%

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. 29.

Таблица 29.

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. 30.

Таблица 30.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (ноябрь 2020 г.)			Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (ноябрь 2020 г.)		
Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов			Максимум коэффициентов		
Таблица 14			Таблица 16		
Объект недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал	Объект недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал
Под объекты застройки			Под объекты застройки		
Областной центр	1,00	1,00	Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69	Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69
Районы сельскохозяйственного района	0,60	0,58	Районы сельскохозяйственного района	0,60	0,58
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	Прочие населенные пункты	0,48	0,46
Под объекты размещения			Под объекты размещения		
Областной центр	1,00	1,00	Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,70	Районы с развитой промышленностью	0,71	0,70
Районы сельскохозяйственного района	0,60	0,58	Районы сельскохозяйственного района	0,60	0,58
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	Прочие населенные пункты	0,48	0,46
Под объекты размещения			Под объекты размещения		
Областной центр	1,00	1,00	Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,70	Районы с развитой промышленностью	0,71	0,70
Районы сельскохозяйственного района	0,60	0,58	Районы сельскохозяйственного района	0,60	0,58
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	Прочие населенные пункты	0,48	0,46
Под объекты размещения			Под объекты размещения		
Областной центр	1,00	1,00	Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,70	Районы с развитой промышленностью	0,71	0,70
Районы сельскохозяйственного района	0,60	0,58	Районы сельскохозяйственного района	0,60	0,58
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	Прочие населенные пункты	0,48	0,46

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. 31.

Таблица 31.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и корректирующие коэффициенты на локальные местоположения. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Допустимый интервал
Под индивидуальную застройку		
Центр города	1,00	1,30 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,80 - 0,88
Зоны автомагистралей	0,80	0,70 - 0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74 - 0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,74 - 0,79
Средний город, провинция	0,75	0,70 - 0,77
Под офисно-торговую застройку		
Центр города	1,00	1,30 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75 - 0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71 - 0,75
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75 - 0,78
Средний город, провинция	0,67	0,65 - 0,69
Под складскую застройку		
Центр города	1,00	1,30 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,80 - 0,88
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 - 0,74
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73 - 0,78
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,77 - 0,81
Средний город, провинция	0,66	0,64 - 0,68

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и корректирующие коэффициенты на локальные местоположения. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 64

вид ре- разрешен пользова	район					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40
	II	0,91	1,00	1,10	1,15	1,12
	III	0,83	0,91	1,00	1,07	1,04
	IV	0,83	0,87	0,94	1,00	0,97
	V	0,77	0,80	0,86	0,92	1,00
	VI	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97

Таблица 65

информа- торговая застройка	район					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40
	II	0,93	1,00	1,14	1,23	1,14
	III	0,77	0,83	0,90	1,05	1,06
	IV	0,83	0,83	0,86	1,00	0,92
	V	0,72	0,80	0,80	0,92	1,00
	VI	0,67	0,76	0,87	0,92	0,97

Таблица 66

склад- застройка	район					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,30	1,32	1,27
	II	0,91	1,00	1,12	1,15	1,11
	III	0,72	0,82	0,90	0,98	0,99
	IV	0,79	0,86	0,89	1,00	0,96
	V	0,79	0,80	0,73	0,84	1,00
	VI	0,66	0,75	0,82	0,84	0,96

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. 32.

Таблица 32.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Средние значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть II. Полные версии по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Земельные участки. Данные, усредненные по России²

Площадь, кв.м		застроен					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общая оценка	<1500	1,00	1,21	1,27	1,52	1,29	1,87
	1500-3000	0,63	1,00	1,13	1,26	1,43	1,54
	3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,17	1,29	1,38
	6000-10000	0,56	0,79	0,90	1,00	1,25	1,43
	10000-20000	0,67	0,89	0,79	0,87	1,00	1,07
	>20000	0,53	0,85	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 32

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты розничной (оптовозможного назначения). Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м		застроен					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общая оценка	<1500	1,00	1,25	1,27	1,27	1,52	1,38
	1500-3000	0,57	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,76	0,91	1,00	1,00	1,20	1,20
	6000-10000	0,72	0,84	0,82	1,00	1,11	1,12
	10000-20000	0,66	0,78	0,83	0,80	1,00	1,05
	>20000	0,65	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м		застроен				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общая оценка	<1500	1,00	1,24	1,42	1,55	1,66
	1500-3000	0,61	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	0,85	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Таблица 34

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

Средние значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть II. Полные версии по состоянию на октябрь 2020 г.

Земельные участки. Санкт-Петербург

Площадь, кв.м		застроен				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общая оценка	<1500	1,00	1,17	1,23	1,40	1,46
	1500-3000	0,80	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,88	0,97	1,00

Таблица 38

Земельные участки в городах с населением менее 100 тыс. чел.

Площадь, кв.м		застроен				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общая оценка	<1500	1,00	1,22	1,33	1,55	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,31
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,13	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,95	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,88	0,94	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах с населением менее 100 тыс. чел.

Площадь, кв.м		застроен				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общая оценка	<1500	1,00	1,22	1,33	1,55	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,31
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,13	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,95	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,88	0,94	1,00

Таблица 40

Средние значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть II. Полные версии по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м		застроен				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общая оценка	<1500	1,00	1,17	1,26	1,42	1,47
	1500-3000	0,80	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,98	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,88	0,97	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью²

Таблица 36

Земельные участки в Москве

Площадь, кв.м		застроен				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общая оценка	<1500	1,00	1,17	1,26	1,40	1,45
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,98	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 37

Земельные участки в Московской области

Площадь, кв.м		застроен				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общая оценка	<1500	1,00	1,21	1,27	1,52	1,74
	1500-3000	0,81	1,00	1,12	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,65	0,88	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,88	0,79	0,97	1,00

² корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (агломерации городов)

Средние значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть II. Полные версии 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		застроен				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
общая оценка	<1500	1,00	1,22	1,40	1,55	1,63
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,28	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,12	1,16
	6000-10000	0,68	0,78	0,88	1,00	1,04
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,98	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах с населением менее 100 тыс. чел.

Площадь, кв.м		застроен			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
общая оценка	<1500	1,00	1,22	1,33	1,47
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,29
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,16
	>6000	0,68	0,83	0,94	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), расположенных в городах с различной численностью

[illegible]

Таблица 44

Intermarket PBR		Market				
		<1000	1000	5000	10000	>10000
Market turnover	<1000	1.00	1.15	1.25	1.35	1.38
	1000-2000	0.95	1.00	1.10	1.18	1.22
	2000-5000	0.92	0.97	1.05	1.05	1.11
	5000-10000	0.74	0.85	0.95	1.00	1.03
	>10000	0.58	0.65	0.70	0.72	1.00

Table 45

Number of children in the family	Number of children in the family				
	0-1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000
0-1000	1.00	1.19	1.34	1.47	1.58
1000-2000	0.24	0.34	0.42	0.50	0.58
2000-3000	0.19	0.28	0.34	0.42	0.50
3000-4000	0.15	0.24	0.28	0.34	0.42
4000-5000	0.11	0.19	0.24	0.28	0.34

В табл. 33 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

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

Задача корректировки, упрямство по
глазам России, и главное, доверие к власти и политикам.

Телефон 49

[illegible]

Таблица 49 (продолжение)

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

Сводные данные по состоянию на 2020. Зональный отчет по Част. II. Показатели
применены по состоянию 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 противном случае - теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в противном случае - теплоснабжением, коммунационными сетями)	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 противном случае - теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в противном случае - теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,15	1,12 - 1,18

Сводные данные по состоянию на 2020. Зональный отчет по Част. II. Показатели
применены по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Порядок с наличием более 7 млн. кв. метров, Москва и г. Санкт-Петербург		
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 противном случае - теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в противном случае - теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,25	1,25 - 1,24
Порядок с наличием от 400 кв. м до 7 млн. кв. в Московской области		
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 противном случае - теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в противном случае - теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,22	1,10 - 1,37

Сводные данные по состоянию на 2020. Зональный отчет по Част. II. Показатели
применены по состоянию 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	В, К, Т, Г, Кооп	З, Г, В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп	
Объект оценки	Отсутствует	8%	-15%	-19%	-17%	01%	-30%	-30%	-45%	
	З	18%	8%	-6%	0%	-18%	-17%	-17%	-32%	
	Г	23%	4%	8%	5%	-55%	19%	-17%	30%	
	В, К, Т, Кооп	20%	2%	-2%	8%	-17%	-18%	-18%	-31%	
	З, Г	45%	22%	18%	27%	0%	2%	-2%	-17%	
	З, В, К, Т, Кооп	42%	20%	15%	18%	2%	8%	-4%	-36%	
	Г, В, К, Т, Кооп	48%	25%	20%	25%	2%	4%	8%	-35%	
	З, Г, В, К, Т, Кооп	74%	40%	42%	44%	20%	23%	18%	0%	

Сводные данные по состоянию на 2020. Зональный отчет по Част. II. Показатели
применены по состоянию 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	1,19	1,27 - 1,29
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,24 - 1,30
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в противном случае - теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в противном случае - теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,20	1,28 - 1,34
г. Санкт-Петербург и Ленинградская область		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электрообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электрообеспечением	1,19	1,29 - 1,32
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,28 - 1,44
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в противном случае - теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в противном случае - теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,20	1,28 - 1,34

Сводные данные по состоянию на 2020. Зональный отчет по Част. II. Показатели
применены по состоянию на октябрь 2020 г.

В таблицах 52 - 55 приведен расчет корректировок на наличие коммуникаций для различных составов коммуникаций на объектах, расположенных 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, Г, В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп	Т, Кооп	
Объект оценки	Отсутствует	8%	-16%	-18%	-17%	-30%	-30%	-30%	-35%	-45%	
	З	18%	8%	0%	-1%	-18%	-17%	-17%	-17%	-32%	
	Г	18%	8%	8%	-1%	-18%	-17%	-17%	-17%	-32%	
	В, К, Т, Кооп	20%	2%	1%	0%	-12%	-16%	-16%	-35%		
	З, Г	42%	18%	19%	-15%	0%	-1%	-1%	-17%		
	З, В, К, Т, Кооп	42%	20%	20%	-10%	1%	0%	0%	-18%		
	Г, В, К, Т, Кооп	42%	20%	20%	-10%	1%	0%	0%	-18%		
	З, Г, В, К, Т, Кооп	73%	42%	42%	42%	20%	19%	19%	8%		

Сводные данные по состоянию на 2020. Зональный отчет по Част. II. Показатели
применены по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 54

Категория		Анализ									
		Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кооп	З, Г	З, В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Г, Кооп	З, Г, В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп	Т, Кооп
Объект оценки	Отсутствует	8%	-18%	-19%	-17%	-34%	-34%	-34%	-35%	-45%	
	З	22%	8%	-2%	2%	-18%	-17%	-17%	-17%	-32%	
	Г	24%	2%	8%	3%	-18%	-18%	-17%	-17%	-32%	
	В, К, Т, Кооп	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-19%	-19%	-34%		
	З, Г	51%	24%	25%	30%	0%	2%	2%	-17%		
	З, В, К, Т, Кооп	48%	25%	18%	22%	0%	2%	2%	-18%		
	Г, В, К, Т, Кооп	49%	22%	20%	24%	2%	2%	2%	-18%		
	З, Г, В, К, Т, Кооп	62%	48%	44%	40%	24%	24%	22%	8%		

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%	-30%	-30%	-30%
Э	15%	0%	-7%	-8%	-17%	-18%	-18%	-22%
Г	20%	7%	0%	-2%	-10%	-12%	-18%	-21%
В, К, Т, Кооп	21%	3%	2%	0%	-10%	-10%	-17%	-30%
Э, Г	45%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
Э, В, К, Т, Кооп	45%	22%	21%	18%	-10%	0%	-7%	-17%
Г, В, К, Т, Кооп	46%	23%	20%	20%	-3%	1%	0%	-18%
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. 34 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 34.

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%	-17%	-27%	-27%	-27%	-34%
Э	13%	0%	1%	-10%	-14%	-8%	-8%	-22%
Г	18%	7%	0%	0%	-10%	-17%	-8%	-23%
В, К, Т, Кооп	13%	4%	5%	0%	-10%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	35%	20%	18%	14%	0%	0%	0%	-9%
Э, В, К, Т, Кооп	30%	15%	12%	10%	-5%	0%	1%	-14%
Г, В, К, Т, Кооп	25%	9%	10%	10%	-8%	-7%	0%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	40%	28%	30%	27%	15%	18%	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%	-7%	-10%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
Э	10%	0%	1%	4%	-12%	-10%	-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%	-10%
Э, В, К, Т, Кооп	29%	11%	12%	19%	-4%	0%	1%	-12%
Г, В, К, Т, Кооп	20%	10%	17%	15%	-4%	-7%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	40%	28%	28%	24%	10%	18%	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%	-15%	-10%	-10%	-27%	-22%	-22%	-34%
Э	17%	0%	4%	3%	-15%	-18%	-18%	-23%
Г	17%	0%	0%	0%	-15%	-8%	-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%	-18%
Г, В, К, Т, Кооп	30%	11%	17%	17%	-5%	0%	0%	-18%
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. Версия по состоянию на октябрь 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	З, В, К, Т, Г, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
З	0%	0%	-1%	3%	13%	-11%	-12%	-10%	-10%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	12%	3%	4%	8%	17%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%
З, Г	10%	17%	10%	21%	8%	9%	10%	-11%	-10%	-10%
З, В, К, Т, Кома	10%	10%	11%	10%	4%	8%	1%	-10%	-10%	-10%
З, В, К, Т, Кома	11%	10%	10%	1%	3%	1%	0%	-10%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	11%	10%	10%	1%	1%	10%	10%	10%	10%

Разнотипный	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	З, В, К, Т, Г, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
З	11%	0%	-1%	3%	13%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	12%	3%	4%	8%	17%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%
З, Г	10%	17%	10%	21%	8%	9%	10%	-11%	-10%	-10%
З, В, К, Т, Кома	10%	10%	11%	10%	4%	8%	1%	-10%	-10%	-10%
З, В, К, Т, Кома	11%	10%	10%	1%	3%	1%	0%	-10%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	11%	10%	10%	1%	1%	10%	10%	10%	10%

¹⁸ В таблицах использованы следующие обозначения: З – застройщик, Г – государственная, В – ведомственная, К – коммунальная, Т – территориальная, Кома – коммунальная компания.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Версия по состоянию на октябрь 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	З, В, К, Т, Г, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
З	10%	0%	-1%	3%	13%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	12%	3%	4%	8%	17%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%
З, Г	10%	17%	10%	21%	8%	9%	10%	-11%	-10%	-10%
З, В, К, Т, Кома	10%	10%	11%	10%	4%	8%	1%	-10%	-10%	-10%
З, В, К, Т, Кома	11%	10%	10%	1%	3%	1%	0%	-10%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	11%	10%	10%	1%	1%	10%	10%	10%	10%

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. 35.

Таблица 35.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения коэффициентов, 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. Версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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, основанная 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 населенностью более 5 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07 - 1,29
4	города с населением менее 5 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.statrile.ru (см. табл. 36).

Таблица 36.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения 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
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 *; 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	0,72 0,91	0,82
С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06 1,23	1,14
	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особые объекты природного ландшафта	1,06 1,39	1,22

Подтверждение информации

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение

[illegible]

В ходе анализа рынка выявлены следующие тенденции, что в первую очередь касается нефтяную или внутреннюю форму, или уместно с повышенным уровнем мобильности, или с другими недостатками при остальных факторах эффективности, происходящих из-за более дорогой стоимости.

Black jacks (*Crataegus*) are coarse, prickly, bushy shrubs (Figure 1a) which are native to the

[illegible]

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

Источники. 1. <https://statistiki.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2308-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2020-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. 37.

Таблица 37.

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

Значения корректирующих коэффициентов по городам России, в границах доверительных интервалов			
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 складского назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты складского 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 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	0,80	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 земельных участков под промышленную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,81	0,89
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80	0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,75	0,84

Таблица 112				
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	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. 38.

Таблица 38.

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. Данные актуальны по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, в 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 (железнодорожная станция, автодорога, мост, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,02	1,20 1,23
Земельные участки под объекты размещения		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (железнодорожная станция, автодорога, мост, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,22 1,29

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Данные актуальны по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов в границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	1,24	1,16 1,35
2	Санкт-Петербург	—	— —
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	1,23	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. 39.

Таблица 39.

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Данные актуальны по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 117

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики объектов недвижимости, влияющие на стоимость
Земельные корректирующие коэффициенты и границы
интервалов по категориям городов

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка к уд. цене
двухэтажного здания в объекте, расположенного в
земельном участке (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным
путем), в т.д., и удельной цене участка на удалении от
земельного участка, расположенного на удалении от
земельного участка

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	0,75	0,70 - 0,80
3	города с населением более 1 млн чел. уровня Москва и г. Санкт-Петербург	0,75	0,70 - 0,80
4	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,70 - 0,80
5	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 - 0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,70 - 0,80
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 - 0,80

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики объектов недвижимости, влияющие на стоимость
Земельные корректирующие коэффициенты и границы
интервалов по категориям городов

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка к уд. цене
двухэтажного здания в объекте, расположенного в
земельном участке (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным
путем), в т.д., и удельной цене участка на удалении от
земельного участка

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,70 - 0,84
2	Санкт-Петербург	0,75	0,70 - 0,81
3	города с населением более 1 млн чел. уровня Москва и г. Санкт-Петербург	0,75	0,70 - 0,81
4	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,70 - 0,81
5	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,70 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 - 0,82

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.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

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

Правомочность

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

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

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях строительства объектов, относящихся к понятию «для дачного строительства», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках дачного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 40.

Таблица 40.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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 заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости 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. 41.

Таблица 41.

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.	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия финансирования и условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, 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 качественные методы оценки (метод экспертных оценок) и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

Необходимо отметить, что для отбора объектов-аналогов использовались только «ликвидные» земельные участки, т.е. участки, не имеющие перепадов высот, заболоченности и расположенные не вдоль линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ.

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемые в дальнейших расчетах, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (без учета стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 3	854,0	975
Объект-аналог 2	Объект анализа 4	844,0	973
Объект-аналог 3	Объект анализа 5	796,0	967
Объект-аналог 4	Объект анализа 6	740,0	958
Объект-аналог 5	Объект анализа 22	1 771,0	734

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

$S_{зв}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

Сравнение объекта (объектов) и объектов-аналогов представлено в табл. 43.

Таблица 43.

Сравнение объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Тироль»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Тироль»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Тироль»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Тироль»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Тироль»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Тироль»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	39	39	39	39	39	39	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	от 617,0 до 1 351,0	854,0	844,0	796,0	740,0	1 771,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	нет	электричество, газификация, водоснабжение и канализация (стоимость подключения составляет 900 000 руб.)	электричество, газификация, водоснабжение и канализация (стоимость подключения составляет 900 000 руб.)	электричество, газификация, водоснабжение и канализация (стоимость подключения составляет 900 000 руб.)	электричество, газификация, водоснабжение и канализация (стоимость подключения составляет 900 000 руб.)	электричество, газификация, водоснабжение и канализация (стоимость подключения составляет 900 000 руб.)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот; имеются перепады высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличия существенные, вводится поправка на рельеф объекта
- форма объекта	представлена в табл. 6 (все объекты имеют правильную (трапециевидную) форму)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	вом	вом	вом	вом	вом	вом	
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет; расположение вдоль линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросшие места	нет	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные, вводится поправка на сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 43 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части рельефа объекта);
- поправку на другие характеристики (в части сведений о близости к объектам, нарушающим экологию местности).

При этом наличие негативных факторов, таких как рельеф объекта, расположение вдоль ЛЭП 500 кВ, наличие заболоченных и заросших мест, целесообразно объединить в одну поправку, т.к., согласно данным Заказчика, для участков, имеющих указанные негативные факторы, применяется дополнительная скидка.

Описание проведенных корректировок.

Поправка на физические характеристики (в части наличия коммуникаций).

С учетом того, что в указанную цену предложений объектов-аналогов входят затраты на подключение к коммуникациям (электричество и газоснабжение), которые разведены по посёлку, то необходимо данные затраты вычесть из цены предложений, так как оцениваемые земельные участки коммуникаций не имеют. Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж КП «Тироль» (тел. +7 (495) 431-98-49), цена подключения к коммуникациям посёлка составляет 900 000 руб. (электричество, газ, вода, канализация) - для каждого отдельного участка, в независимости от его площади.

Таким образом, значение поправки на наличие коммуникаций для всех объектов-аналогов составляет (минус) 900 000 руб.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определялась на основе:

1. Информации, полученной от представителя отдела продаж (тел. +7 (495) 431-98-49). В результате проведенного интервьюирования представителя отдела продаж, установлено, что к ценам, указанным на сайте, дополнительно предоставляется скидка в размере 20%, чтобы привлечь потенциальных покупателей.

2. 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. 44.

Таблица 44.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
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.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для объектов-аналогов №№ 1-4 (т.к. данные объекты предлагаются к продаже отделом продаж ООО «Астера») было принято равным среднему значению данной поправки между скидкой, предоставляемой отделом продаж (20%) и средним значением данной поправки при продаже земельных участков в Московской области (11%). Рассчитанное значение данной поправки для объектов-аналогов №№ 1-4, с учетом округлений, составляет (минус) 16% $((20+11)/2=16)$

Значение данной поправки для объекта-аналога № 5 (т.к. данный объект предлагается к продаже частным лицом) было принято равное 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.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Так как оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги по площади делятся на 2 группы, а именно:

- группа 1 (диапазон площади объектов до 1 500 кв. м);
- группа 2 (диапазон площади объектов от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м),

то Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
1 500 – 3 000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
3 000 – 6 000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
6 000 – 10 000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
>10 000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

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.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где:

K - коэффициент матрицы, представленной в табл. 45.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	от 617,0 до 1 651,0	854,0	844,0	796,0	740,0	1 771,0
Группа площади	до 1 500 кв. м	до 1 500 кв. м	до 1 500 кв. м	до 1 500 кв. м	до 1 500 кв. м	от 1 500 до 3 000
Поправка на площадь объекта, %		0	0	0	0	17

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для объектов оценки, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	854,0	844,0	796,0	740,0	1 771,0
Цена с коммуникациями, руб.	1 732 320	1 721 520	1 669 680,0	1 609 200,0	2 200 000,0
Поправка на наличие коммуникаций, руб.	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000
Цена без коммуникаций, руб./кв.м.	832 320	821 520	769 680	709 200	1 300 000
Удельная цена, руб./кв.м.	975	973	967	958	734
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-16	-16	-16	-16	-11
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	819	817	812	805	653
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	17
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	819	817	812	805	764

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)	975	973	967	958	734
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	819	817	812	805	764
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	156	156	155	153	30
Суммарное отклонение, руб./кв. м	650				
Весы	0,19	0,19	0,1904	0,1912	0,2385
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	156	155	155	154	182
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	800				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Необходимо отметить, что средневзвешенная удельная стоимость рассчитана для «типовых» (ликвидных) участков, в то время, как среди оцениваемых участков, имеются участки, расположенные вдоль линии электропередач (ЛЭП) напряжением 500 кВ, на них имеются перепады высот, заболоченные и заросшие места, что снижает их потребительскую привлекательность.

Для этих участков необходимо ввести поправку, учитывающую их «отрицательные» качества (расположение вдоль линии электропередач напряжением 500 кВ, перепады высот, заболоченные и заросшие места).

Для определения величины этой поправки, использовались данные, полученные в результате интервьюирования представителя отдела продаж КП «Тироль» (тел. +7 (495) 431-98-49).

В результате интервьюирования установлено, что реализация указанных выше участков, имеющих «отрицательные» качества, предполагается со скидкой от 5 до 45% (в зависимости от перечня «отрицательных» качеств) от удельной стоимости «типовых» (ликвидных) участков.

Результаты расчета скорректированной удельной стоимости земельных участков, имеющих «отрицательные» качества, с учетом поправки, учитывающей эти на «отрицательные» качества, с учетом округлений, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета скорректированной удельной стоимости земельных участков, имеющих «отрицательные» качества, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Площадь, кв. м	Рассчитанная удельная стоимость для «типовых» (ликвидных) участков, руб./кв. м	«Отрицательные» качества	Поправка на «отрицательные» качества, %	Скорректированная удельная стоимость с учетом округлений, руб./кв. м
1	50:09:0060126:509	792,0	800	вторая линия от ЛЭП, перепады высот	скидка 5-15% (для расчетов среднее 10%)	720
2	50:09:0060126:513	782,0	800	первая линия от ЛЭП, перепады высот	скидка 35-45% (для расчетов среднее 40%)	480
3	50:09:0060126:514	734,0	800	первая линия от ЛЭП, перепады высот	скидка 35-45% (для расчетов среднее 40%)	480
4	50:09:0060126:515	704,0	800	первая линия от ЛЭП, перепады высот	скидка 35-45% (для расчетов среднее 40%)	480
5	50:09:0060126:522	905,0	800	вторая линия от ЛЭП, вышка сотовой связи, перепады высот	скидка 25-35% (для расчетов среднее 30%)	560
6	50:09:0060126:523	718,0	800	вторая линия от ЛЭП, вышка сотовой связи, перепады высот	скидка 25-35% (для расчетов среднее 30%)	560
7	50:09:0060126:525	868,0	800	вторая линия от ЛЭП, заросшие участки, перепады высот	скидка 25-35% (для расчетов среднее 30%)	560
8	50:09:0060126:526	622,0	800	вторая линия от ЛЭП, заросшие участки, перепады высот	скидка 25-35% (для расчетов среднее 30%)	560
9	50:09:0060126:527	635,0	800	вторая линия от ЛЭП, заросшие участки, перепады высот	скидка 25-35% (для расчетов среднее 30%)	560
10	50:09:0060126:528	806,0	800	первая линия от ЛЭП, перепады высот	скидка 35-45% (для расчетов среднее 40%)	480
11	50:09:0060126:532	636,0	800	первая линия от ЛЭП, перепады высот	скидка 35-45% (для расчетов среднее 40%)	480

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, кв. м;

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:09:0060106:274	740,0	800	592 000
2	50:09:0060126:432	1 351,0	800	1 081 000
3	50:09:0060126:439	1 127,0	800	902 000
4	50:09:0060126:470	1 048,0	800	838 000
5	50:09:0060126:500	781,0	800	625 000
6	50:09:0060126:509	792,0	720	570 000
7	50:09:0060126:513	782,0	480	375 000
8	50:09:0060126:514	734,0	480	352 000
9	50:09:0060126:515	704,0	480	338 000
10	50:09:0060126:522	905,0	560	507 000
11	50:09:0060126:523	718,0	560	402 000
12	50:09:0060126:525	868,0	560	486 000
13	50:09:0060126:526	622,0	560	348 000
14	50:09:0060126:527	635,0	560	356 000
15	50:09:0060126:528	806,0	480	387 000
16	50:09:0060126:868	617,0	800	494 000
17	50:09:0060126:532	636,0	480	305 000
Итого				8 958 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

8 958 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0060106:274	740,0	592 000
2	50:09:0060126:432	1 351,0	1 081 000
3	50:09:0060126:439	1 127,0	902 000
4	50:09:0060126:470	1 048,0	838 000
5	50:09:0060126:500	781,0	625 000
6	50:09:0060126:509	792,0	570 000

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
7	50:09:0060126:513	782,0	375 000
8	50:09:0060126:514	734,0	352 000
9	50:09:0060126:515	704,0	338 000
10	50:09:0060126:522	905,0	507 000
11	50:09:0060126:523	718,0	402 000
12	50:09:0060126:525	868,0	486 000
13	50:09:0060126:526	622,0	348 000
14	50:09:0060126:527	635,0	356 000
15	50:09:0060126:528	806,0	387 000
16	50:09:0060126:868	617,0	494 000
17	50:09:0060126:532	636,0	305 000

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

8 958 000

(Восемь миллионов девятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0060106:274	740,0	592 000
2	50:09:0060126:432	1 351,0	1 081 000
3	50:09:0060126:439	1 127,0	902 000
4	50:09:0060126:470	1 048,0	838 000
5	50:09:0060126:500	781,0	625 000
6	50:09:0060126:509	792,0	570 000
7	50:09:0060126:513	782,0	375 000
8	50:09:0060126:514	734,0	352 000
9	50:09:0060126:515	704,0	338 000
10	50:09:0060126:522	905,0	507 000
11	50:09:0060126:523	718,0	402 000
12	50:09:0060126:525	868,0	486 000
13	50:09:0060126:526	622,0	348 000
14	50:09:0060126:527	635,0	356 000
15	50:09:0060126:528	806,0	387 000
16	50:09:0060126:868	617,0	494 000
17	50:09:0060126:532	636,0	305 000

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 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://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelno-uchastka-po-dmitrovskomu-shosse_6417/

The screenshot displays a real estate listing on the Asterra website. The main heading is "Земельный участок №19А 17.00 сот." (Land plot No. 19A, 17.00 acres). Below the heading is a large aerial photograph of the plot, which is situated in a residential area with other houses and greenery. To the right of the photo, the price is listed as "1 016 800 Р" (1,016,800 Rubles). Below the price, there is a button "добавить в избранное" (add to favorites). Further down, there is a table with technical details: "Площадь участка" (Plot area) 17.00 сот, "Площадь участка" (Plot area) 17.00 сот, and "Площадь участка" (Plot area) 17.00 сот. Below the table, there is a map showing the location of the plot and a form for "Заявка на просмотр" (Request for viewing).

Земельный участок №19А 17.00 сот.

1 016 800 Р

добавить в избранное

Площадь участка 17.00 сот

Площадь участка 17.00 сот

Площадь участка 17.00 сот

Местоположение

Заявка на просмотр

2. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelno-uchastka-po-dmitrovskomu-shosse_2712/

The screenshot displays a real estate listing on the Asterra website. The main heading is "Земельный участок №19 24.78 сот." (Land plot No. 19, 24.78 acres). Below the heading is a large aerial photograph of the plot, which is situated in a residential area with other houses and greenery. To the right of the photo, the price is listed as "4 121 400 Р" (4,121,400 Rubles). Below the price, there is a button "добавить в избранное" (add to favorites). Further down, there is a table with technical details: "Площадь участка" (Plot area) 24.78 сот, "Площадь участка" (Plot area) 24.78 сот, and "Площадь участка" (Plot area) 24.78 сот. Below the table, there is a map showing the location of the plot and a form for "Заявка на просмотр" (Request for viewing).

Земельный участок №19 24.78 сот.

4 121 400 Р

добавить в избранное

Площадь участка 24.78 сот

Площадь участка 24.78 сот

Площадь участка 24.78 сот

Местоположение

Заявка на просмотр

3. http://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-leningradskomu-shosse_2745/

Земельный участок №52 8.54 сот.
 Московская область, Солнечногорский район, д. Восток, Первомайский поселок «Тригорье»

1 924 800 P **-30%**
1 732 320 P

ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ

Дистанционно
 Ленинградская
 Первомайский, 30 км

Электричество Газ Вода
 Канализация

Номер 52
 Площадь участка 8.54 сот
 Ближайшая ж/д станция 1.28 км

4. http://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-dmitrovskomu-shosse_2750/

Земельный участок №57 8.44 сот.
 Московская область, Солнечногорский район, д. Восток, Первомайский поселок «Тригорье»

1 915 800 P **-30%**
1 721 520 P

ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ

Дистанционно
 Ленинградская
 Первомайский, 30 км

Электричество Газ Вода
 Канализация

Номер 57
 Площадь участка 8.44 сот
 Ближайшая ж/д станция 1.28 км

5. http://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-dmitrovskomu-shosse_2752/

Земельный участок №59 7.96 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Волки, коттеджный поселок «Тигрица»

1-800-300-0 -10%
1 669 680 Р

ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ

Дмитровский
Планинградское
Районное, 39 км

Электричество Газ Вода
Канализация

Номер: 59
Площадь участка: 7.96 сот.
Ближайшее ж/д
станция:

6. http://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-dmitrovskomu-shosse_2756/

Земельный участок №63 7.40 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Волки, коттеджный поселок «Тигрица»

1-800-300-0 -10%
1 609 200 Р

ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ

Дмитровский
Планинградское
Районное, 39 км

Электричество Газ Вода
Канализация

Номер: 63
Площадь участка: 7.40 сот.
Ближайшее ж/д
станция:

7. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelno-uchastka-po-dmitrovskomu-shosse_2792/

The screenshot displays the Asterra website interface for a land plot sale. The main heading is "Земельный участок №99 15.99 сот." (Land plot No. 99, 15.99 acres). Below the heading is a large aerial photograph of the plot. To the right of the photo, the price is listed as "1 500 500 Р" with a "заемоспособность 43%" (loanability 43%) indicator. Below the price, there is a "Заявка на просмотр" (Request for viewing) form. The bottom section includes a "Местоположение" (Location) map and a "Заявка на просмотр" (Request for viewing) form.

Земельный участок №99 15.99 сот.

1 500 500 Р

заемоспособность 43%

Заявка на просмотр

Местоположение

8. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelno-uchastka-po-leningradskomu-shosse_2791/

The screenshot displays the Asterra website interface for a land plot sale. The main heading is "Земельный участок №98 15.49 сот." (Land plot No. 98, 15.49 acres). Below the heading is a large aerial photograph of the plot. To the right of the photo, the price is listed as "1 478 000 Р" with a "заемоспособность 43%" (loanability 43%) indicator. Below the price, there is a "Заявка на просмотр" (Request for viewing) form. The bottom section includes a "Местоположение" (Location) map and a "Заявка на просмотр" (Request for viewing) form.

Земельный участок №98 15.49 сот.

1 478 000 Р

заемоспособность 43%

Заявка на просмотр

Местоположение

9. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-leningradskomu-shosse_2781/

Продаётся земельный участок №88 (0,16 сот.) в коттеджном посёлке «Берёзы» | Астerra.Документы

Астerra.Документы

7 (495) 431-88-40

Земельный участок №88 16.10 сот.

Нормативная область: Земельный участок, Земельный участок, Земельный участок



1 550 000 P **1 427 000 P**

Заявка на просмотр

4. Дмитровское
Площадь участка
Площадь участка, 0,16 сот.

5. Земельный участок
Земельный участок

Номер: 88
Площадь участка: 16,10 сот.
Благоустроенный участок: 179 кв. м

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Телефон:

Номер:

10. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-dmitrovskomu-shosse_2780/

Продаётся земельный участок №87 (0,16 сот.) в коттеджном посёлке «Берёзы» | Астerra.Документы

Астerra.Документы

7 (495) 431-88-40

Земельный участок №87 29.17 сот.

Нормативная область: Земельный участок, Земельный участок, Земельный участок



1 550 000 P **1 484 750 P**

Заявка на просмотр

4. Дмитровское
Площадь участка
Площадь участка, 0,16 сот.

5. Земельный участок
Земельный участок

Номер: 87
Площадь участка: 29,17 сот.
Благоустроенный участок: 179 кв. м

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Телефон:

Номер:

11. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-dmitrovskomu-shosse_2776/

Земельный участок №83 8.68 сот.

Наличие обременения: Занятость под строительство, Занятость под строительство, Занятость под строительство

1 681 200 P

Заявка на просмотр

Местоположение

Заявка на просмотр

12. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-leningradskomu-shosse_2777/

Земельный участок №84 6.22 сот.

Наличие обременения: Занятость под строительство, Занятость под строительство, Занятость под строительство

1 428 700 P

Заявка на просмотр

Местоположение

Заявка на просмотр

13. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-dmitrovskomu-shosse_2778/

The screenshot displays the Asterra website interface for a land plot sale. The main heading is "Земельный участок №85 6.35 сот." (Land plot No. 85, 6.35 hectares). Below the heading is a large aerial photograph of the plot, which is outlined in red. To the right of the photo, the price is listed as "1 439 750 P" with a "забронировать" (reserve) button. Below the price, there is a table with the following data:

Площадь участка	6.35 сот.
Площадь участка	6.35 сот.
Площадь участка	6.35 сот.

Below the table, there is a section titled "Местоположение" (Location) with a map and a "Заявка на просмотр" (Request for viewing) form.

14. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-leningradskomu-shosse_2779/

The screenshot displays the Asterra website interface for a land plot sale. The main heading is "Земельный участок №86 22.96 сот." (Land plot No. 86, 22.96 hectares). Below the heading is a large aerial photograph of the plot, which is outlined in red. To the right of the photo, the price is listed as "1 554 500 P" with a "забронировать" (reserve) button. Below the price, there is a table with the following data:

Площадь участка	22.96 сот.
Площадь участка	22.96 сот.
Площадь участка	22.96 сот.

Below the table, there is a section titled "Местоположение" (Location) with a map and a "Заявка на просмотр" (Request for viewing) form.

15. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-dmitrovskomu-shosse_2774/

The screenshot displays the Asterra website interface for a land plot sale. The main heading is "Земельный участок №81 7.18 сот." (Land plot No. 81 7.18 ares). Below the heading is a large aerial photograph of the plot. To the right of the photo, the price is listed as "1 620 000 P". Below the price is a button labeled "подробнее о товаре" (more about the product). Further down, there is a section titled "Местоположение" (Location) with a map and a "Заявка на просмотр" (Request for viewing) form.

Продажа земельного участка №81 (7.18 сот.) в коттеджном поселке «Березы» | Asterra. Домостроения

Земельный участок №81 7.18 сот.

Нижнеинзбасский район, Ленинградская область, г. Дзержинский, коттеджный поселок «Березы»

1 620 000 P

подробнее о товаре

Дополнительно:
Готовые фундамента
Железобетонный, 30 см

Коммунальные услуги
№ 1

Номер: 81
Площадь участка: 7.18 сот.
Ближайшая ж/д станция

Местоположение

Заявка на просмотр

16. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-leningradskomu-shosse_2773/

The screenshot displays the Asterra website interface for a land plot sale. The main heading is "Земельный участок №80 9.05 сот." (Land plot No. 80 9.05 ares). Below the heading is a large aerial photograph of the plot. To the right of the photo, the price is listed as "1 790 000 P". Below the price is a button labeled "подробнее о товаре" (more about the product). Further down, there is a section titled "Местоположение" (Location) with a map and a "Заявка на просмотр" (Request for viewing) form.

Продажа земельного участка №80 (9.05 сот.) в коттеджном поселке «Березы» | Asterra. Домостроения

Земельный участок №80 9.05 сот.

Нижнеинзбасский район, Ленинградская область, г. Дзержинский, коттеджный поселок «Березы»

1 790 000 P

подробнее о товаре

Дополнительно:
Готовые фундамента
Железобетонный, 30 см

Коммунальные услуги
№ 1

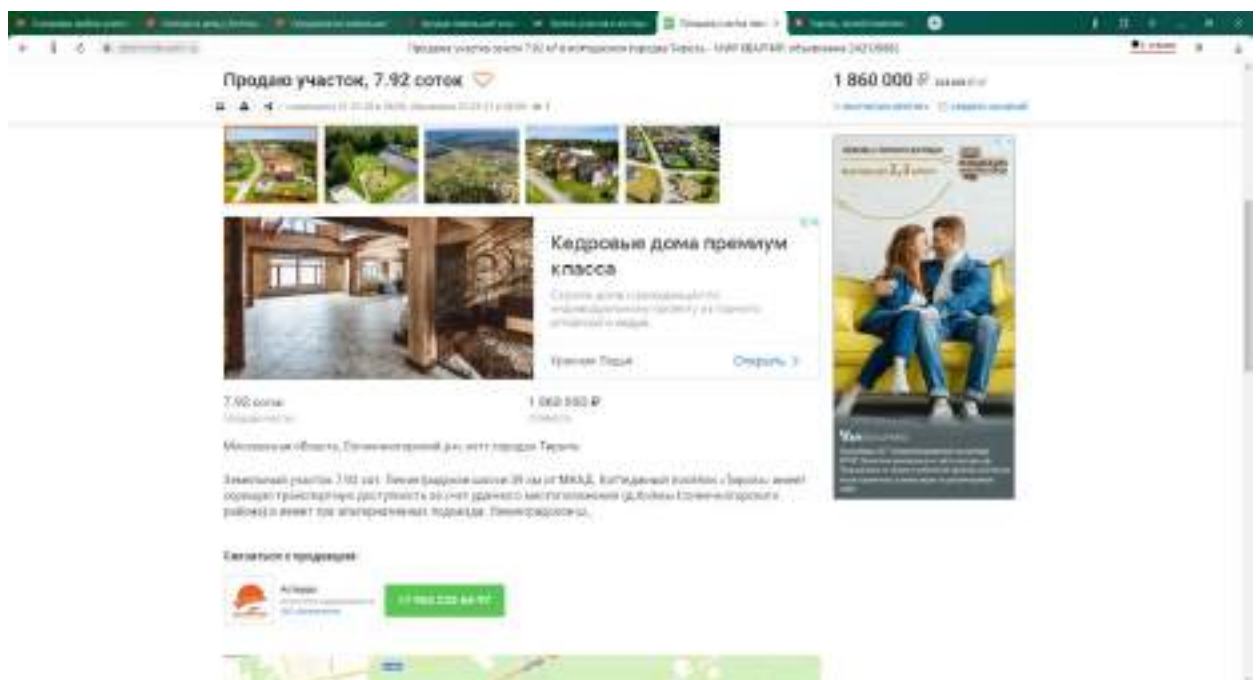
Номер: 80
Площадь участка: 9.05 сот.
Ближайшая ж/д станция

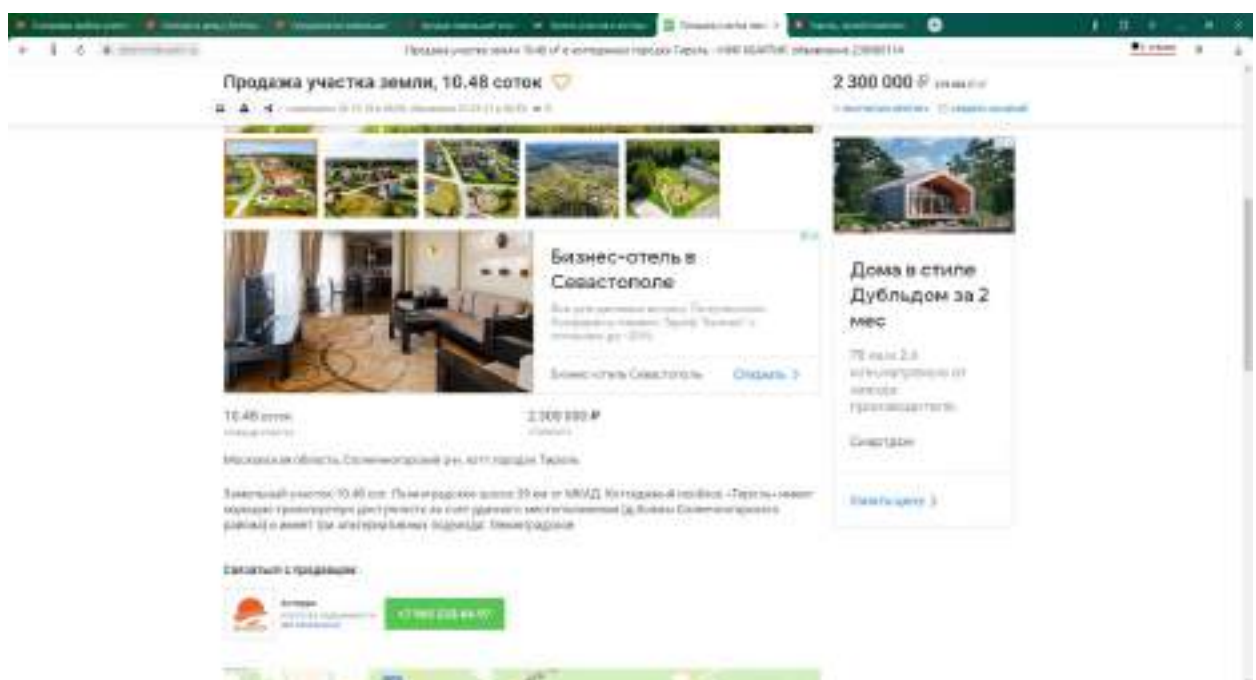
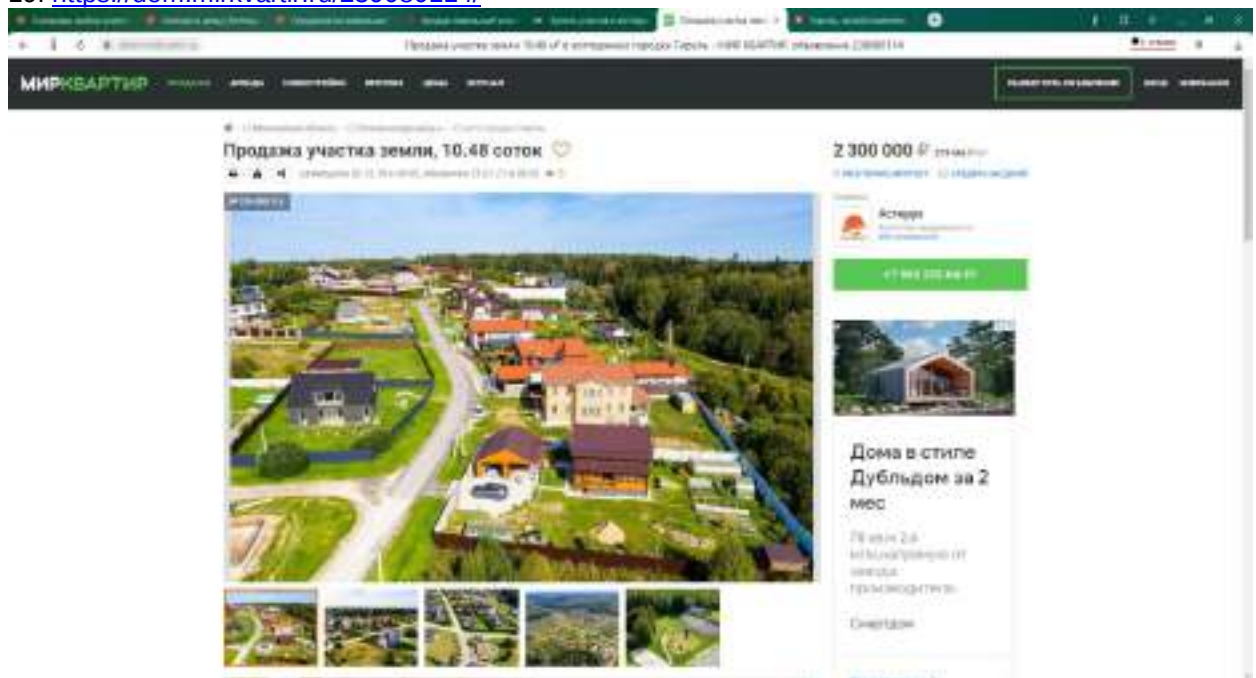
Местоположение

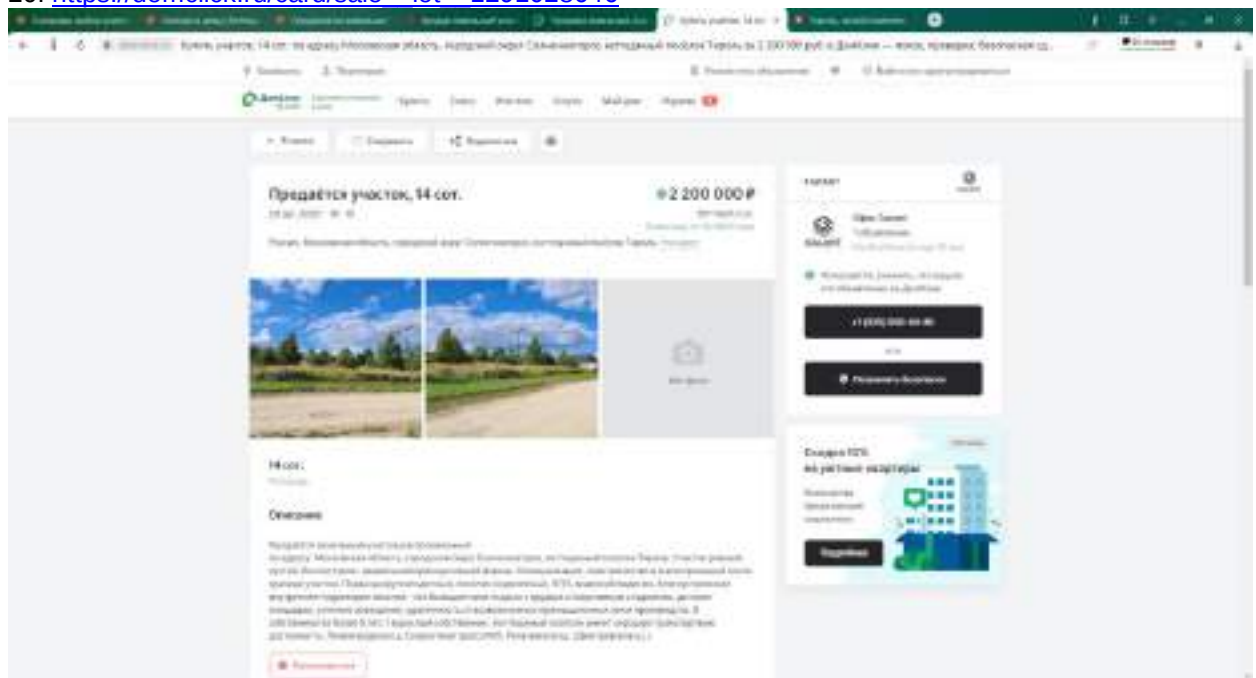
Заявка на просмотр

[illegible][illegible]

18. <https://dom.mirkvartir.ru/242139882/>



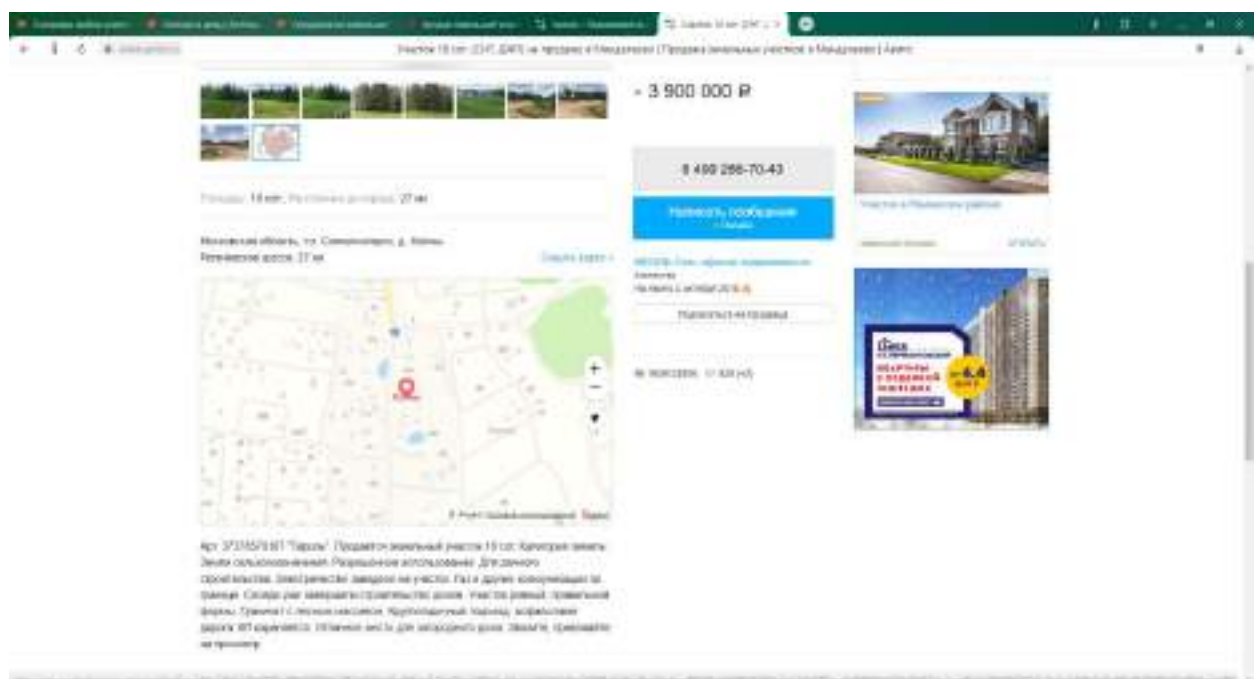
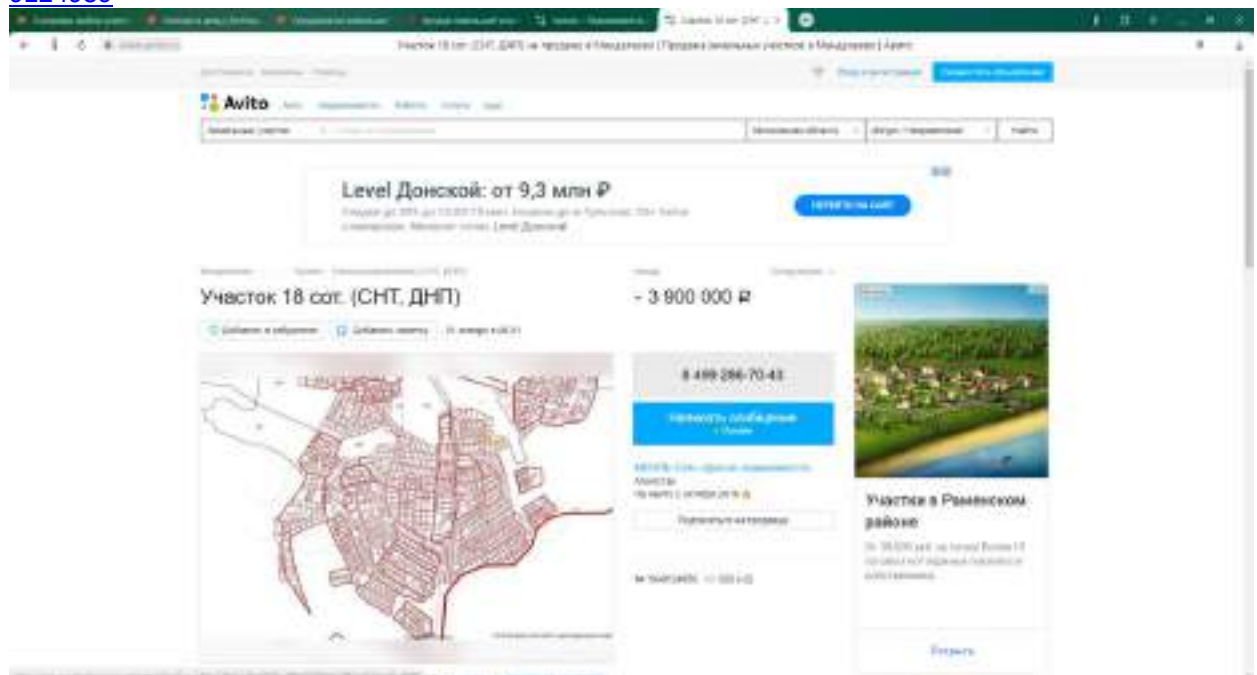
19. <https://dom.mirkvartir.ru/239080114/>

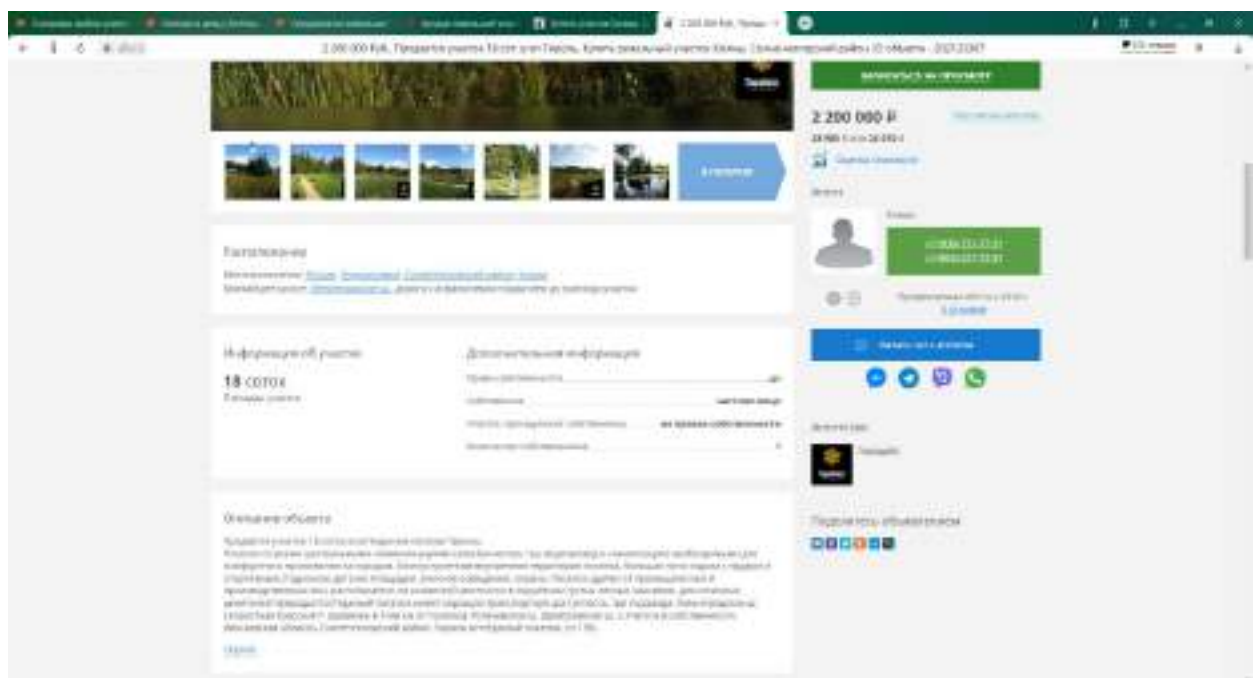
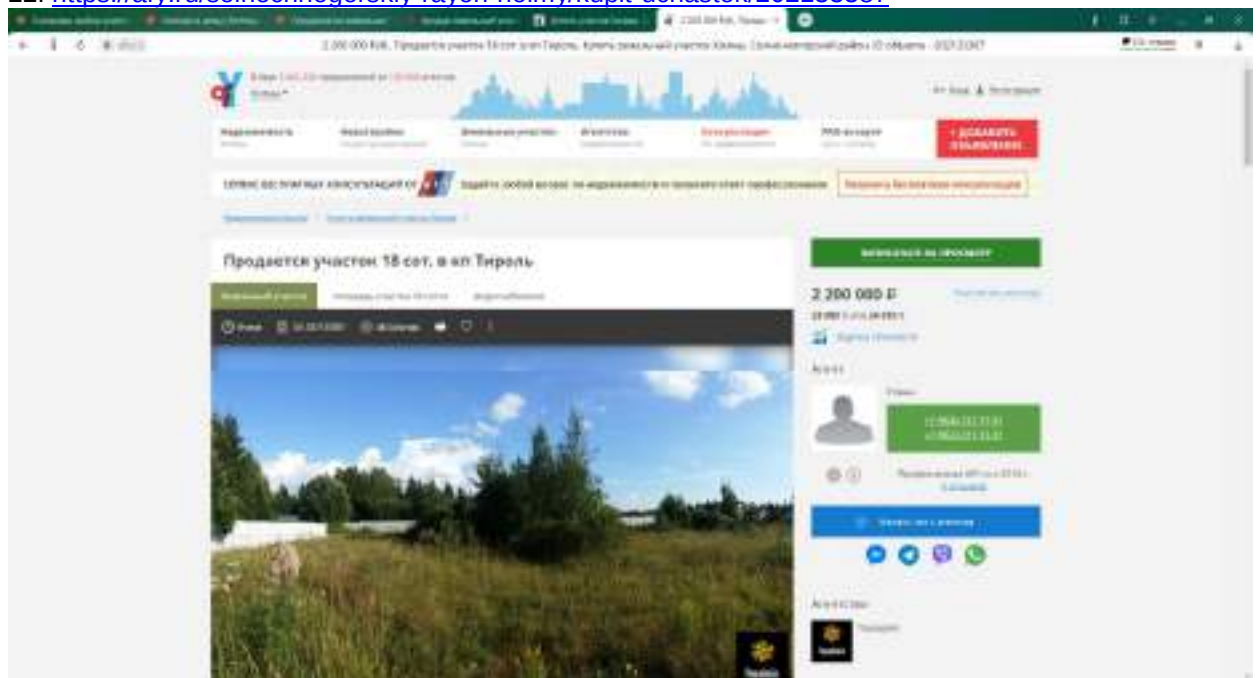
20. https://domclick.ru/card/sale_lot_1291028646

Татьяна 8-926-012-78-28 Участок № 145, 146

21.

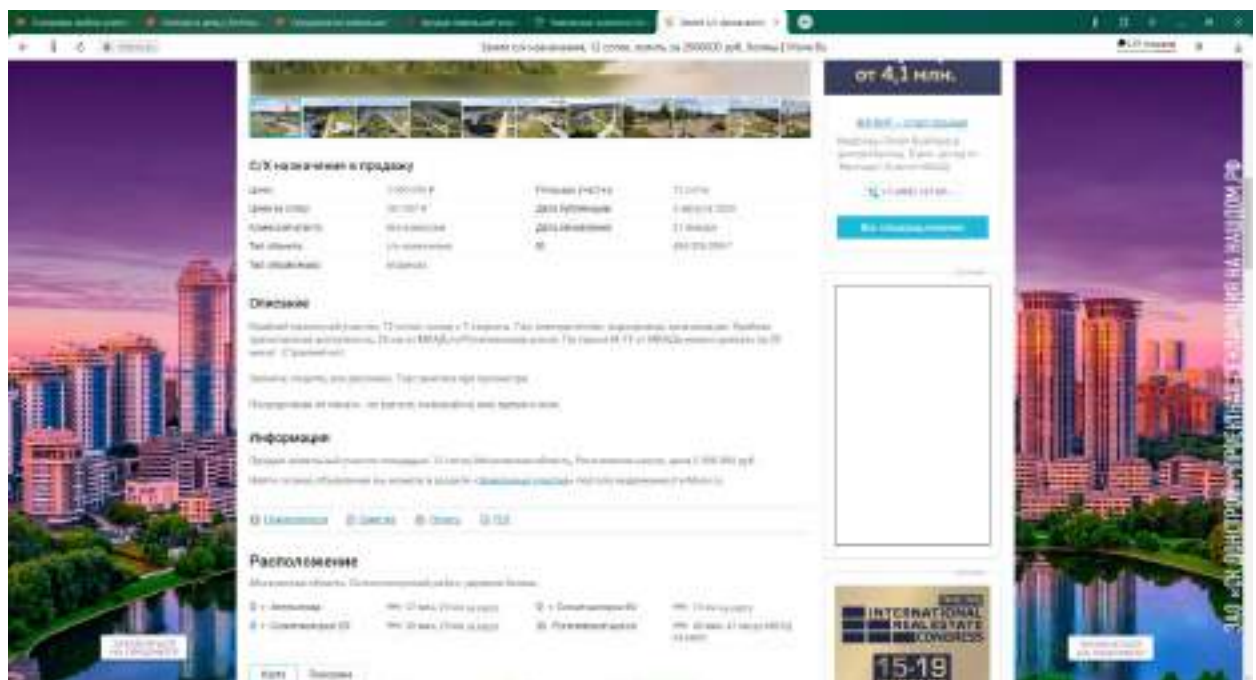
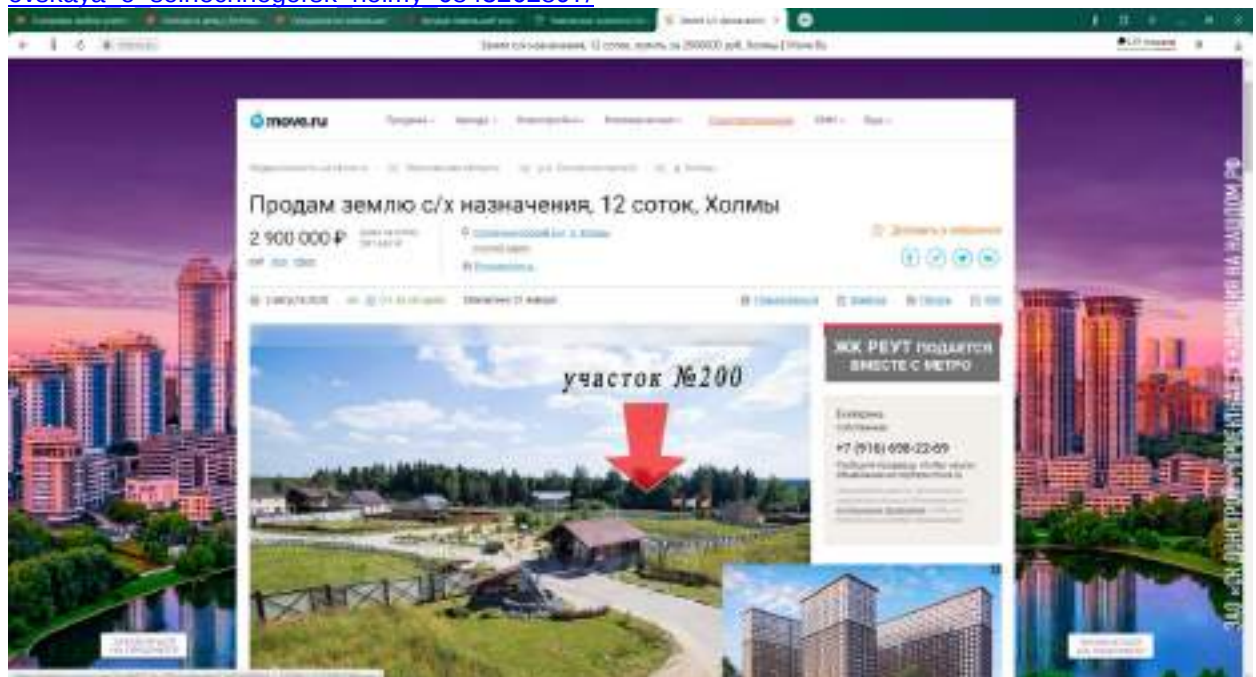
https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zelnyye_uchastki/uchastok_18_sot_snt_dnp_194_9124959



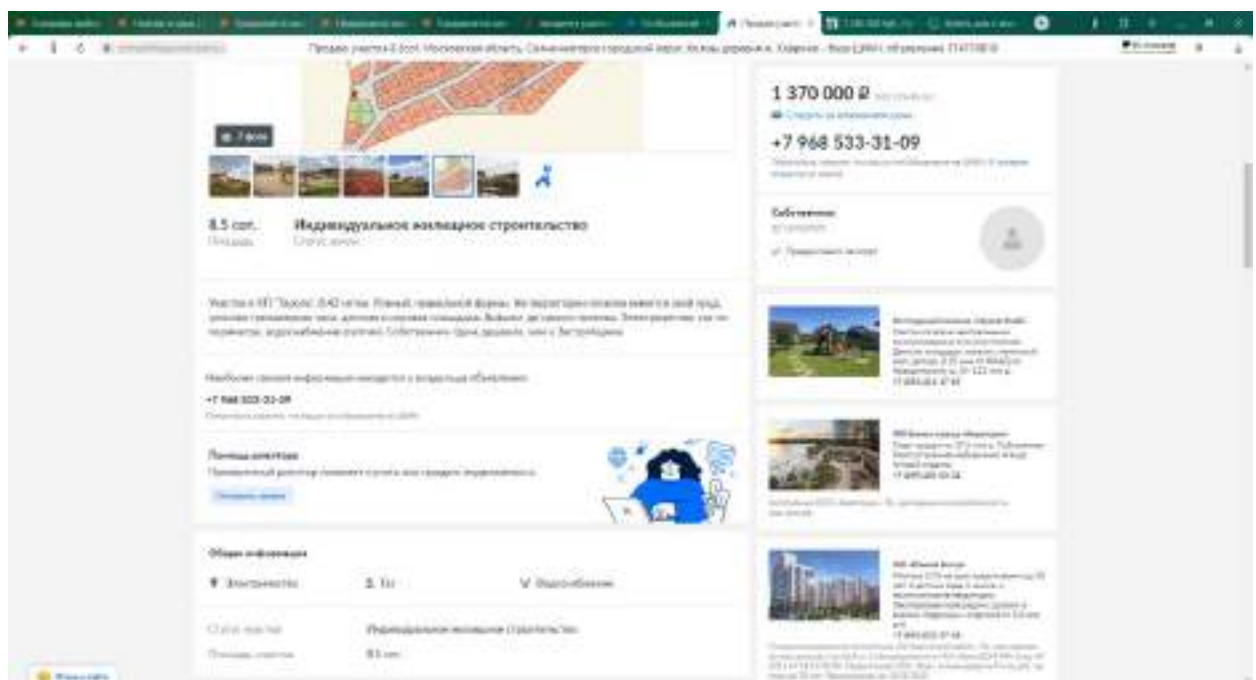
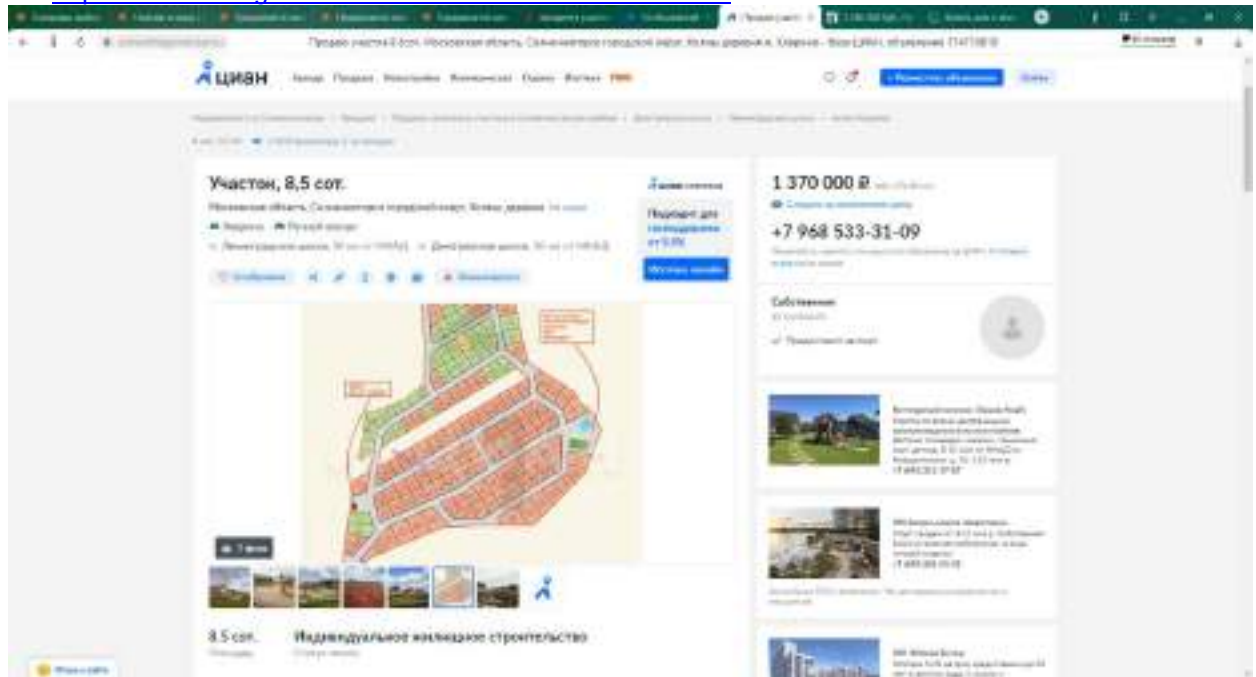
22. <https://afy.ru/solnechnogorskiy-rayon-holmy/kupit-uchastok/202133387>

23.

https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1200_kvm_ploschadyu_12_sotok_mosk_ovskaya_o_solnechnogorsk_holmy_6843262897/



24. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/174710810/>





ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Иные участники общей долевой собственности, согласно закону, Единого государственного реестра недвижимости на основании информации и данных с него, не зарегистрировано

Регистратор

Судья О. В. (подпись)

№ 13

10.12.2017

10.12.2017

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Каждый гражданин имеет право
на высшее образование и доступ к информации

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Учреждения федеральной службы государственной регистрации,
находящегося в подчинении по Московской области

Данное свидетельство
выдано в соответствии с Законом Московской области от 27.12.2013
г. № 140/2013-ОЗ «О государственной регистрации объектов недвижимости
на территории Московской области» (далее - Закон) и постановлением
Мособлдумы от 27.12.2013 г. № 140/2013-ОЗ «О государственной регистрации
объектов недвижимости на территории Московской области» (далее - Постановление)

Вид права: Община должна собственности

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 740 кв. м,
наименование (наименование): общинный земельный участок, Московская область, Солнечногорский район, с/п.
Площадка, в районе д. Ходы

Кадастровый (или условный) номер: 50:50-009/06-274

Свидетельство вносится в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) уполномоченным органом
о чем в Едином государственном реестре недвижимости содержится запись в Едином государственном реестре недвижимости
от 27.12.2013 г. № 50:50-009/06-274

Регистратор

Орган Г. И.

50-АЕН 537160



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Федеральный реестр прав
 на интеллектуальную собственность

СВЕДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Удостоверение Федерального реестра государственных регистраций,
 в том числе и в отношении объектов интеллектуальной собственности

Дата выдачи: 04 апреля 2014 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 27.12.2013

Субъект (субъекты) права: Фонд инвестиционных прав
 - Закрытый паевой инвестиционный фонд «Сбербанк-Венчурный», действующий
 в соответствии с законодательством Российской Федерации о паевых инвестиционных
 фондах, учрежденный на основании данных сведений, внесенных в Единый
 государственный реестр прав на интеллектуальную собственность

Вид права: Общедолевая собственность

Объект права: Земельный участок, который является объектом собственности
 заявителя, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/п.
 м. Агро (местоположение) общины: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/п.
 Пашковское, в районе д. Холмы

Квартальный (или иной) номер: 50-00/000124-039

Судебное решение (обременение) права: доверительное управление
 в соответствии с государственным реестром прав на интеллектуальную собственность
 от 04 апреля 2014 года согласно документам регистрации № 50-01/000124-039

Регистратор

Орган О.В. (подпись)

50-АЕН 507150

Иные участники общей долевой собственности: согласно заявлению Заявителя
 государственного реестра прав на интеллектуальную собственность и сделок с ней:

до государственного реестра

Регистратор

Орган О.В. (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Кадастр государственной регистрации прав
на недвижимое имущество в связи с ним

СВЕДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" апреля 2014 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 27.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав
- Закрытый паевой инвестиционный фонд назовомости "Самостоятельный", данные о котором учтены в Едином государственном реестре инвестиционных фондов и в Едином государственном реестре инвестиционных прав и в Едином государственном реестре инвестиционных прав и в Едином государственном реестре инвестиционных прав

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: Земли населенного пункта, назначение: для размещения объектов складского назначения, общей площадью 1 042 кв. м, кадастровый номер: 50/06/006/2013-143, расположенный в районе д. Успенское

Благодарный (или участники) номер: 50/06/006/2013-170

Судебное решение (арбитражный суд) или иное судебное решение
в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" апреля 2014 года судами вынесены решения № 50-01/006/2013-143

Регистратор

Орган О.Р. (подпись)

Орган О.Р. (подпись)

50-АЕН 337120

Новое участие общей долевой собственности создано заново. Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)

Регистратор

Орган О.Р. (подпись)

Орган О.Р. (подпись)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Кадастровый паспорт на земельный участок в кадастровой области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Участник федеральной кадастровой регистрации, кадастра и картографии Московской области

Дата выдачи: 08 апреля 2014 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 27.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционной территории - Земельный участок кадастровый фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о котором указаны в кадастровом паспорте земельного участка, кадастровый номер 50/08/006/2014-279

Имя права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, общей площадью 782 кв. м, адрес (исключительно): область: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пашковское, в районе д. Холмы

Кадастровый (или условный) номер: 50/08/006/2014-279

Судебное решение (обременение) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" апреля 2014 года сделано запись регистрации № 50/08/006/2014-279

Регистратор

Орлова О. В. (подпись)

50-АЕН-537180

Имя участника общей долевой собственности согласно выписке Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

из кадастровой области

Регистратор

Орлова О. В. (подпись)

50-АЕН-537180

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Каптал государственной регистрации права
на недвижимое имущество в срок 5 лет

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Учреждение федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на Московской области

Дата выдачи: 27.12.2013
"08" апреля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.12.2013
Субъект (субъекты) права: Поддольский муниципальный район
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сколково-Инвестиции", а также и
которых устанавливаются на основании данных выданных отчетов владельцев инвестиционных
фондов в реестре владельцев инвестиционных фондов и счетов действующих инвестиционных
фондов

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 734 кв. м,
кадастр (местоположение): область: Московская область, Солнечногорский район, с/д.
Пашковское, в районе д. Халмы

Кадастровый (или условный) номер: 50:06/060126:514
Существующая организация (образованная) право доверительное управление
в чл. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08"
апреля 2014 года сведения о регистрации № 50-59-01/9662814-280

Регистратор
Служба Ф.И.С. (подпись)

50-АИ-537199

План участка общей долевой собственности согласно записи Единого
государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
на государственном

Регистратор
Служба Ф.И.С. (подпись)









РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 04 апреля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 21.12.2013

Субъект (субъекты) права: Индивидуальный предприниматель **Иванов Иван Иванович** (ИНН/ОГРН: 50-50-0100702014-105)

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общей площадью 423 кв. м, кадастровый номер: 50-09/0080106/206/206

Вид права: Община долевой собственности

Объем права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общей площадью 423 кв. м, кадастровый номер: 50-09/0080106/206/206

Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним

Регистратор (подпись) (штамп)

50-АЕН/537171

Иванов Иван Иванович (ИНН/ОГРН: 50-50-0100702014-105)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 04 апреля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 21.12.2013

Субъект (субъекты) права: Индивидуальный предприниматель **Иванов Иван Иванович** (ИНН/ОГРН: 50-50-0100702014-105)

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общей площадью 423 кв. м, кадастровый номер: 50-09/0080106/206/206

Вид права: Община долевой собственности

Объем права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общей площадью 423 кв. м, кадастровый номер: 50-09/0080106/206/206

Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним

Регистратор (подпись) (штамп)

50-АЕН/537171





2013-2014



CONCLUSIONS AND RECOMMENDATIONS

2012年12月

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 110–118

[illegible]





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

(Имя, фамилия, отчество оценщика)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" лицензия профессиональной
переподготовки 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи лицензии и профессионального образования)

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 50-01-0000000, ОГРН 1045000000000) 100% принадлежит ООО "Центр оценки инвестиций" (ИНН 50-01-0000000, 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 устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщика», утвержденных Приказом 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 ре 40701810238360104005 в ВАО «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.Н.Полонкин

По условиям Договора № 02.15/100/20 с 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 ЦАО «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	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанка г. Москва к/с 30101810400000000225 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.4.1.1 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 равночтой 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 причиняет 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 причиняемого 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
146 (Сто сорок шесть) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко