

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-143

от 28 апреля 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:	28 апреля 2021 г.
Дата составления отчета:	28 апреля 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	16
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	25
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	25
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	26
3.1. Общие положения	26
3.2. Анализ рынка недвижимости	26
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	26
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	36
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	38
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	42
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	63
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	65
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	65
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	67
5.1. Общие положения	67
5.2. Общие понятия оценки	67
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	67
5.4. Выбор подходов и методов оценки	74
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	76
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	76
6.1.1 Общие положения	76
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	76
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	86
6.3. Согласование результатов оценки	86
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	87
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	107

**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.**

«28» апреля 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 143 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:

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 32, кадастровый номер: 50:14:0040126:300 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 31, кадастровый номер: 50:14:0040126:299 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Оценка проведена по состоянию на 28 апреля 2021 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

4 344 000

**(Четыре миллиона триста сорок четыре тысячи)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	1 200,0	2 172 000
2	50:14:0040126:299	1 200,0	2 172 000

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

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

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

Состав оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Состав оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 32, кадастровый номер: 50:14:0040126:300 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 31, кадастровый номер: 50:14:0040126:299 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).	не определена

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

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

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

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе 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 **28 апреля 2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **28 апреля 2021 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

Согласно 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 производятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки имеют следующие 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;
 - оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;

- из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях дачного строительства не выявлено;
- состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как удовлетворительное – грунтовая 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
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.

Сведения об оценщике

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

¹ Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации №109 от 04.02.2021 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440» (п. 10 Приложения 1) о новом продлении действия ранее выданных квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности, срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

на 10 месяцев – в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31.10.2017;
на 7 месяцев – в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 01.11.2017 по 31.01.2018;
на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 01.02.2018 по 31.05.2018.

Сведения об оценщике

Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей. Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ 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.

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 № 143 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	28 апреля 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-143

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 32, кадастровый номер: 50:14:0040126:300 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м, адрес: установлено относительно

ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 31, кадастровый номер: 50:14:0040126:299 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	не применяется	2 172 000	не использовался	2 172 000
2	50:14:0040126:299	не применяется	2 172 000	не использовался	2 172 000
Итого					4 344 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников², использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию),

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

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», в составе:

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 32, кадастровый номер: 50:14:0040126:300 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 31, кадастровый номер: 50:14:0040126:299 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 3.

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде ипотеки и договоров аренды не учитывались по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у Оценщика информации о данных обременениях.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении

или пользовании.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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



Земли населенных пунктов могут иметь следующие виды разрешенного использования:

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

Земли сельхоз назначения, как правило, могут иметь следующие виды разрешенного использования:

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

Особенности видов разрешенного использования земельных участков

Индивидуальное жилищное строительство

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

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

Дачное некоммерческое товарищество, садовое некоммерческое товарищество, садовое некоммерческое партнерство

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

Личное подсобное хозяйство

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

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

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. 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 вв (или же более поздних периодов). Здесь 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. Территории 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). Данных зон 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. Основопологающим 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.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих 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 к 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. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:14:0040126:300	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 32
50:14:0040126:299	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 31

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

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

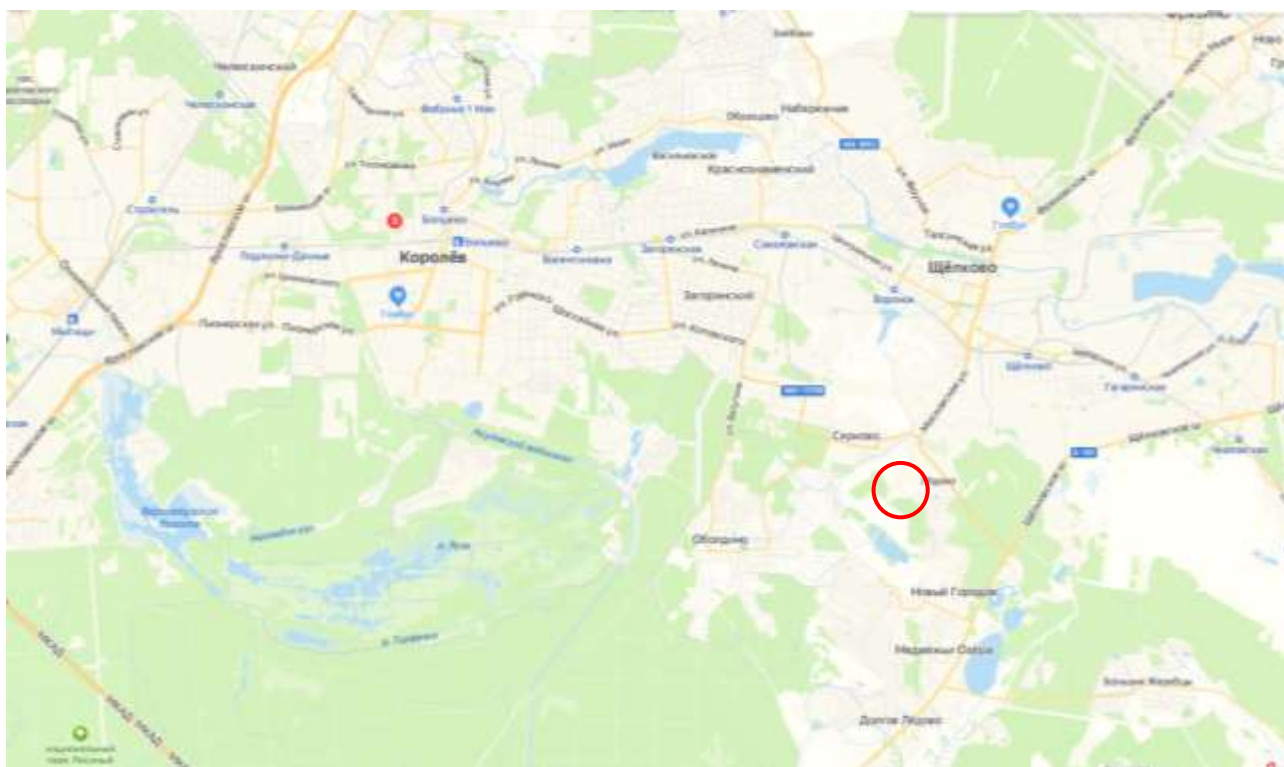


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

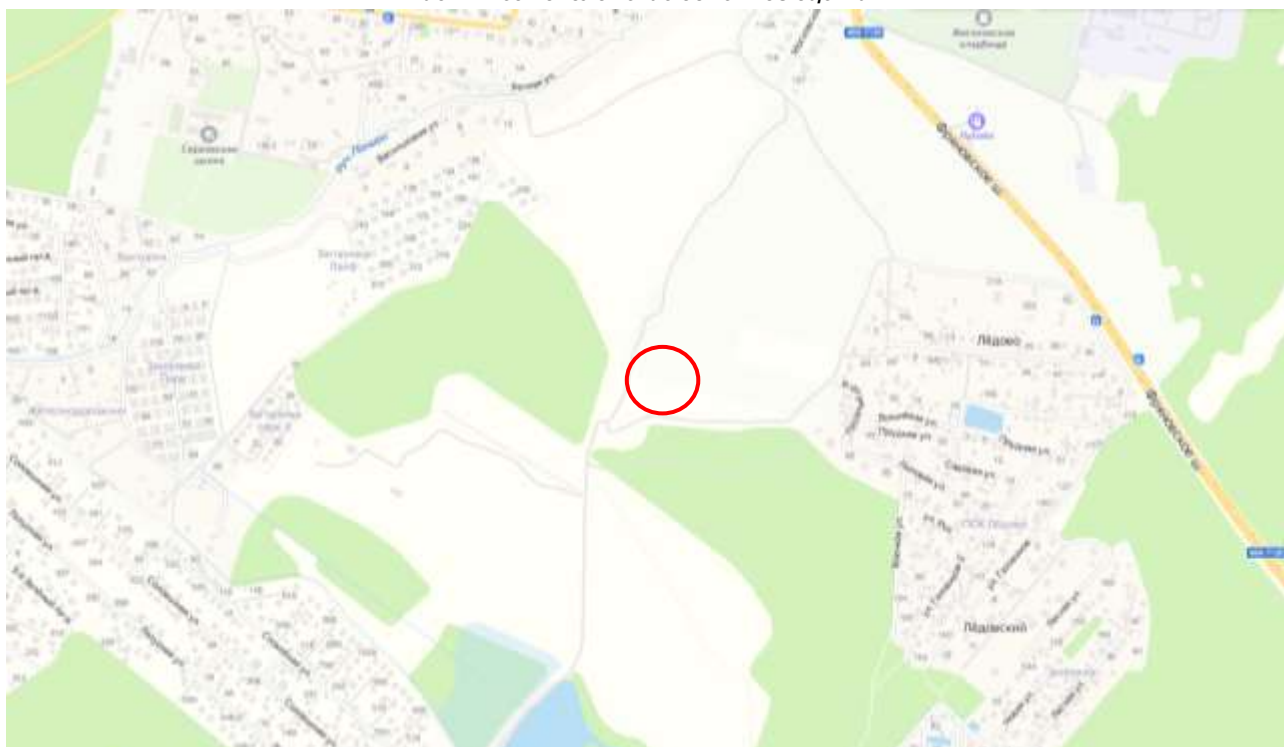


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

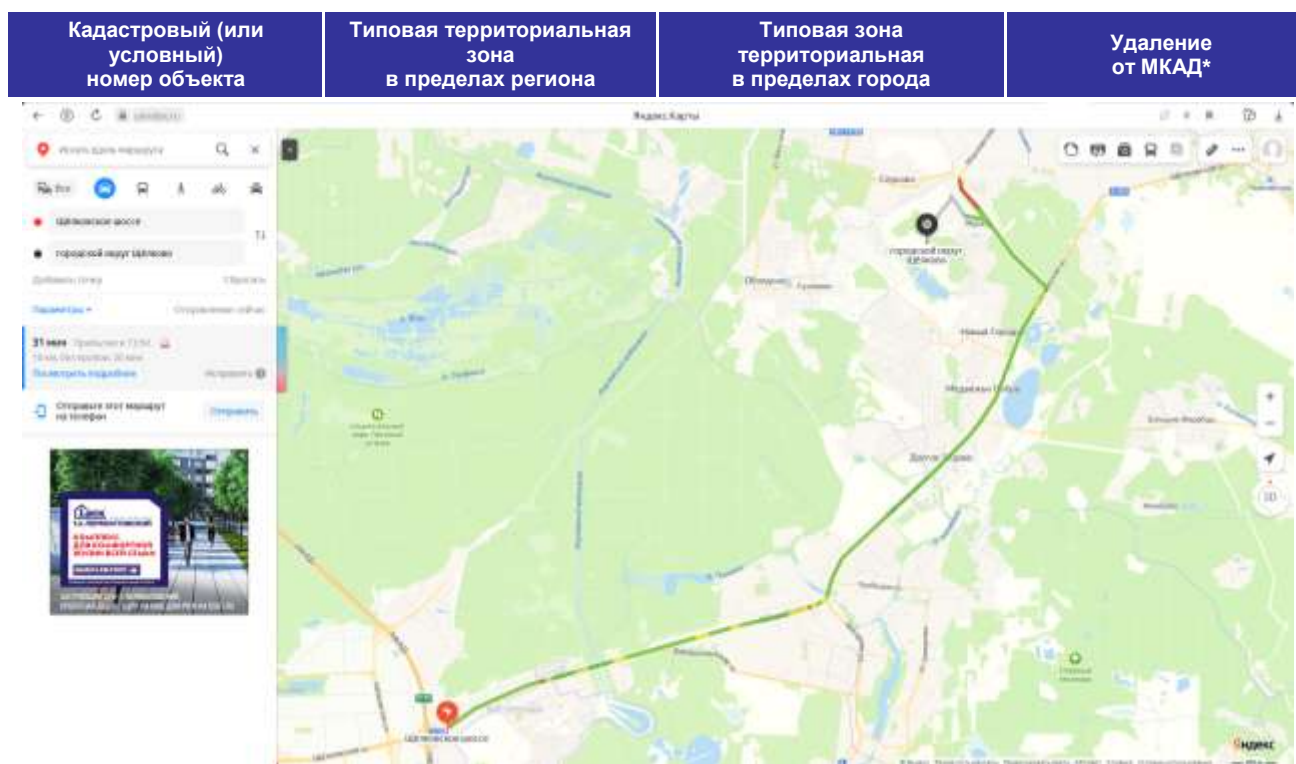
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

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

Подтверждение информации



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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

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

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

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

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

Ввиду того, что по состоянию на дату оценки границы оцениваемых земельных участков не

вынесены на местности, в отчете представлены фотографии оцениваемых земельных участков и смежных с ними земельных участков.



Фото 1. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 2. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 3. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 4. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 5. Общий вид подъездной дороги к объектам оценки



Фото 6. Общий вид подъездной дороги к объектам оценки

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

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

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 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	96,9
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	100,7
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	98,6
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	102,5
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	51 083
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	331,7
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	239,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	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

Источник: 1. <http://www.gks.ru>. 2. https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm (https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stg/d01/1-0.doc, https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stg/d02/1-0.doc). 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 2007 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 марта 2021 г.

Экономическая активность

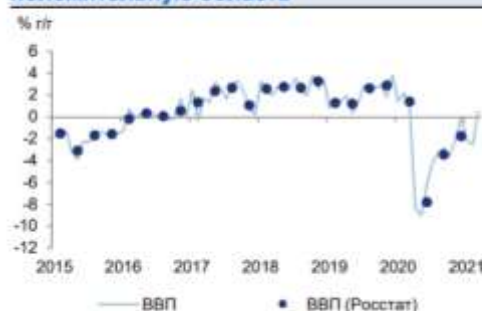
По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года **темпы роста ВВП** впервые с конца 1 квартала прошлого года **перешел в положительную область** и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1 кв. 2021 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4 кв. 2020, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли.

Так, в марте в **обрабатывающей промышленности** наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1 кв. 2021 – рост на 0,9% г/г). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

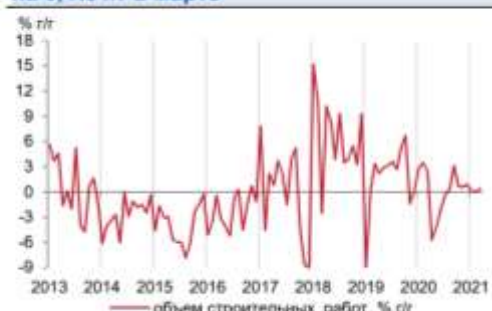
В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1 кв. 2021) (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Апрель 2021 года»).

Рис. 1. Темпы ВВП в марте вышли в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Объем строительных работ вырос на 0,4% г/г в марте



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 3. Динамика изменения ВВП и объема строительных работ

Продолжилось улучшение динамики **грузооборота транспорта** – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1 кв. 2021 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4 кв. 2020).

Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1 кв. 2021 – рост на 0,2% г/г).

В **сельском хозяйстве** в 1 кв. 2021 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1 кв. 2021). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока

увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На **потребительском рынке** наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг. В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). **Объем платных услуг населению** вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1 кв. 2021 – снижение на -4,3% г/г). **Оборот общественного питания** увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1 кв. 2021: -6,0% г/г).

Рис. 3. Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года

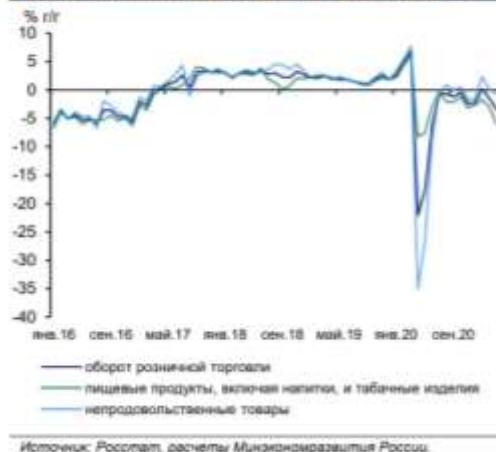


Рис. 4. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд

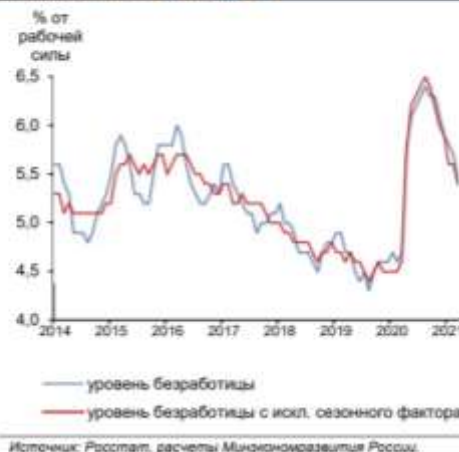


Рис. 4. Динамика изменения оборота розничной торговли и уровня безработицы

Вместе с тем **оборот розничной торговли** в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

Рынок труда

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). **Численность занятых** с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек.

В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 5.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв. 21	мар. 21	фев. 21	янв. 21	2020	IV кв. 20	III кв. 20	II кв. 20	I кв. 20	2019
Экономическая активность										
ВВП	-1,3*	0,8*	-2,8*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-5,5	-6,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-6,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-6,6	-6,0	-7,4	-6,9	-6,1	-11,5	-6,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	10,5	8,6	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,3	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-6,5	3,6
Обрабатывающие производства	9,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-6,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	8,6	12,2	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-6,0	2,9	4,6
производство кокша и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	6,4	0,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	6,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	26,9	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-6,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда										
Реальная заработная плата	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел.	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел.	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел.	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
млн. чел. (SA)	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
Уровень безработицы	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
в % к рабочей силе	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6

*Оценка Микроэкономической России.
Источник: Росстат, расчеты Микроэкономической России

Рис. 5. Показатели деловой активности

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>)

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января – февраля 2021 года (данные за март – апрель 2021 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января – февраля 2021 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января – февраля 2021 года

Наименование показателя	февраль 2021 г.	В % к		Январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г	Справочно		
		февралю 2020 года	январю 2021 года		февраль 2020 г. в % к февралю 2019 г.	январю 2020 г.	январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г
Индекс промышленного производства	x	112,1	111,0	112,8	109,6	109,2	110,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							

Наименование показателя	февраль 2021 г.	В % к		Январь- февраль 2021 г. в % к январю- февралю 2020 г	Справочно		
		февралю 2020 года	январю 2021 года		февраль 2020 г. в % к		январь- февраль 2020 г. в % к январю- февралю 2019 г
					февралю 2019 г.	январю 2020 г.	
добыча полезных ископаемых	622,5	68,7	99,8	77,1	138,2	127,7	134,9
обрабатывающие производства	233247,6	120,7	115,8	119,4	106,7	111,7	104,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	35645,7	122,0	102,9	117,2	96,5	95,0	94,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	6646,4	99,9	99,8	106,4	142,1	108,6	140,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	24301,4	92,9	88,2	96,0	92,4	93,9	91,9
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	536,3	105,8	52,8	141,2	83,7	85,6	103,5
Инвестиции в основной капитал, млн рублей	1052464,7	x	x	90,8	x	x	107,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	219245,0	99,1	96,5	102,8	110,7	103,8	108,1
Оборот общественного питания, млн. рублей	8809,1	80,2	96,9	81,3	116,3	99,5	117,8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	43955,3	95,5	100,0	95,7	94,2	100,5	94,2
Индекс потребительских цен, %	x	105,5	100,8	105,3	101,6	100,3	x
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	118467	512,8	91,4	544,9	109,3	102,9	111,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	56969,3	104,4	76,3	x	106,5	98,2	x
реальная	x	99,4	75,9	x	104,7	98,0	x

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/7csWoXz4/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-феврале%202021%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.

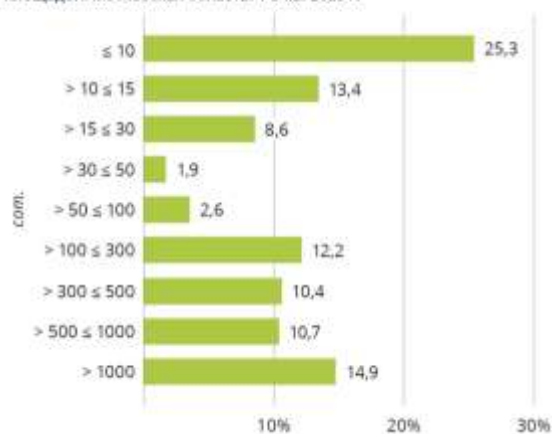
При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли сельскохозяйственного назначения» проводился на основе исследования рынка земель сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам I - III квартала 2020 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition1919/article1920.html#tsenovaya-situatsiya-4>.

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

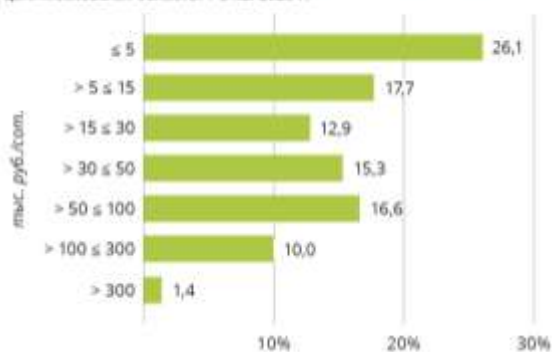
Обзор рынка купли-продажи земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения». Московская область		
Структура предложения		
Распределение земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по муниципальным образованиям. Московская область. 1-3 кв. 2020 г.		
Муниципальное образование	Количество	Суммарная площадь, тыс. сот.
Богородский г.о.	78	39,9
Воскобовский г.о.	92	158,2
г.о. Балашиха	6	1,6
г.о. Воскресенск	98	29,9
г.о. Домодедово	47	1,8
г.о. Егорьевск	78	27,0
г.о. Зарайск	23	8,2
г.о. Истрин	156	93,5
г.о. Кашира	67	62,8
г.о. Клин	246	188,7
г.о. Лобня	3	3,7
г.о. Лосино-Петровский	4	2,3
г.о. Лотошино	7	3,6
г.о. Луховицы	60	17,7
г.о. Люберцы	3	0,03
г.о. Мытищи	23	18,5
г.о. Озёры	26	83,4
г.о. Павловский Посад	50	26,4
г.о. Подольск	20	2,7
г.о. Серебряные Пруды	64	85,7
г.о. Серпухов	219	99,6
г.о. Солнечногорск	124	44,2
г.о. Ступино	101	93,3
г.о. Химки	9	9,0
г.о. Черноголовка	5	4,3
г.о. Чехов	155	37,2
г.о. Шаур	32	7,8
г.о. Шаховская	63	89,5
г.о. Шахово	95	81,2
г.о. Электростань	9	0,5

Дмитровский г.о.	267	200,8
Котловский г.о.	147	82,5
Ленинский г.о.	18	2,5
Можайский г.о.	263	322,1
Наро-Фоминский г.о.	80	131,3
Одинцовский г.о.	59	18,9
Ореково-Зуевский г.о.	72	129,8
Пушинский г.о.	69	57,7
Раменский г.о.	248	196,7
Рузский г.о.	79	39,1
Сергиево-Посадский г.о.	201	220,6
Талдомский г.о.	100	70,4
В целом по области	3546	2795

Распределение общего числа предложений земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по диапазонам площадей. Московская область. 1-3 кв. 2020 г.

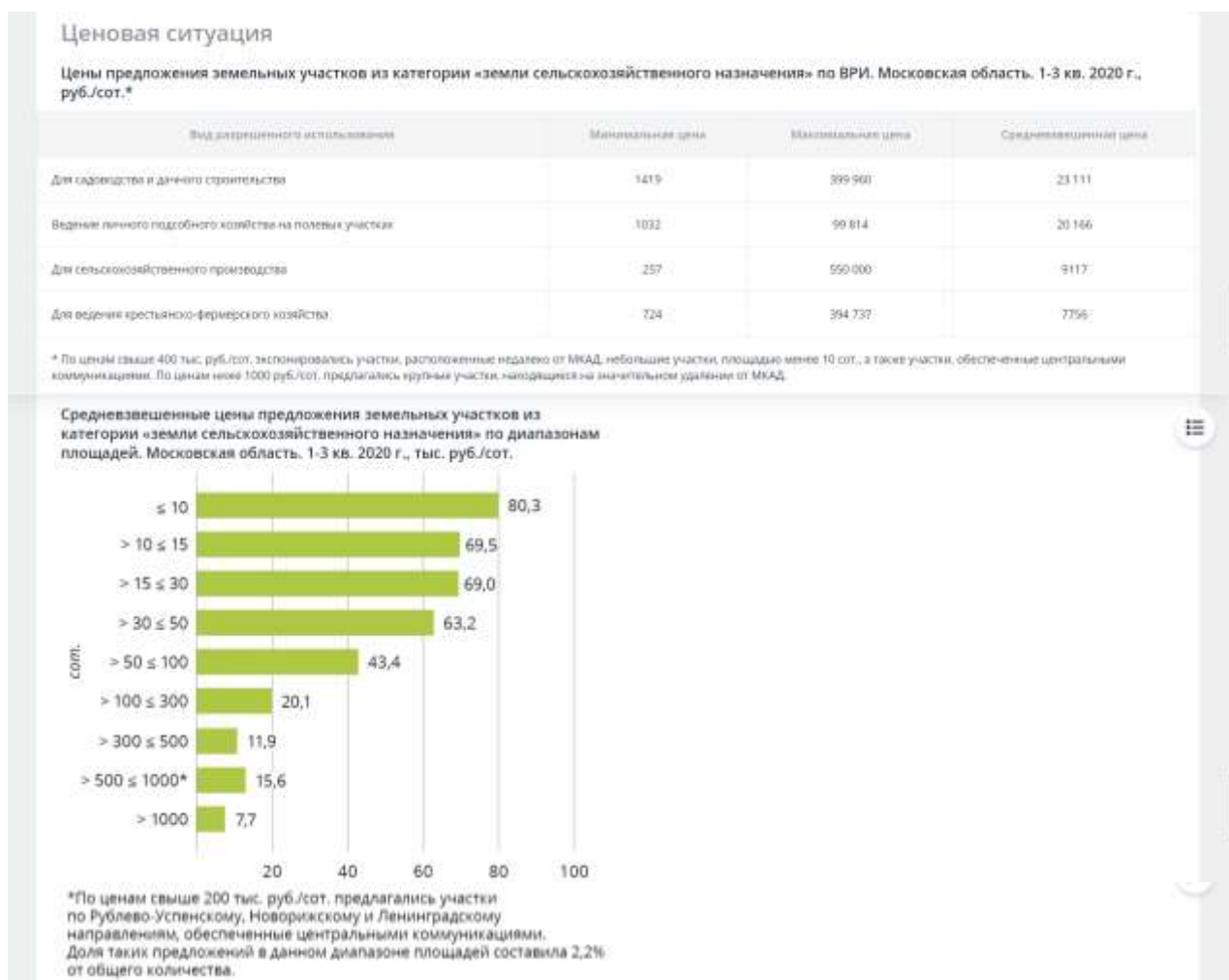


Распределение общего числа предложений земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по диапазонам цен. Московская область. 1-3 кв. 2020 г.



Выставленные на продажу единичные предложения земельных участков, ВРИ которых не соответствует категориям «земли сельскохозяйственного назначения». Московская область. 1-3 кв. 2020 г.

Муниципальное образование	Площадь, сот.	Цена, руб./сот.	ВРИ	Описание
г.о. Солнечногорск	6,7	237 029	Объекты придорожного сервиса, автомобильные мойки	Продается земельный участок в Солнечногорском районе, на ул. Ново-Ленинградская. Соседний участок тоже можно приобрести. Участки расположены вдоль дороги, что позволяет построить придорожный сервис или автомобильную мойку. Один участок 4,5 сот., второй - 7 сот. Категория земель (земли сельскохозяйственного назначения) для строительства придорожного сервиса или автомобильной мойки. Кадастровый номер 50:09:0050812-645, 50:09:0050812-646. Стоимость участков 1 167 500 рублей и 1 065 500 рублей. Оперативный показ. Ипотека рассматривается. Возможно оформление участка в расрочку. Точные координаты для индекс-навигатора 55.976347, 37.311211.



Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition1919/article1920.html#tsenovaya-situatsiya-4>

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.

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.

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. 14.

Таблица 14.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 14 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя					
Вид использования и (или) зонирование:							
категория объекта							
разрешенное использование объекта							
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	<table><tr><td>Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.</td></tr><tr><td>Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).</td></tr><tr><td>Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.</td></tr><tr><td>Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений</td></tr></table>	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.							
Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).							
Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.							
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений							
2.1-2.3, 2.7							

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

Характеристики местоположения:		в непосредственной (максимальной) близости от местоположения объекта (объектов) оценки	
адрес объекта		не локализовалась	
типовая территориальная зона в пределах региона		не локализовалась	
типовая территориальная зона в пределах города		не локализовалась	
удаление от МКАД		до 20 км от МКАД	
Физические характеристики:			
площадь		не локализовалась	
наличие коммуникаций		не локализовалось	
рельеф объекта		не локализовался	
форма объекта		не локализовалась	

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения гражданами садоводства и огородничества
Объект 2	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

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

Источник: 1. Анализ оценщика

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

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

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

Подтверждение информации представлено ниже:

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

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категории в соответствии с Земельным кодексом РФ (16)	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовыми перечнями)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с назначением Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе развитие дачной и садоводческой деятельности для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилищное строительство			
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетяжелых жилых домов; Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов;	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с назначением	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства; Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки); Земельные участки для размещения индивидуальных предпринимательских объектов, в том числе бань, сараев, кобленов и др., не используемых в коммерческих целях; Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

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

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, г.о. Щёлково, СНТ Экология-2, ул. Лётная
Объект 2	Московская область, Щелковский район, на землях СПК "Агрофирма Жегалово", поле №50
Объект 3	Московская область, Щелковский район, ДНП "Оболдино-1"
Объект 4	обл. Московская, р-н Щелковский, Жегаловский с/о, д. Ледово, снт "Экология-1", уч-к 75
Объект 5	Московская область, Щелково городской округ, Вымпел СПК
Объект 6	Московская область, Щелковский район, вблизи деревни Серково
Объект 7	Московская область, Щёлковский район, вблизи дер. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок №38
Объект 8	Московская область, г.о. Щёлково, коттеджный пос. Лосиный Парк-2
Объект 9	Московская область, г.о. Щёлково, на землях СПК «Агрофирма Жегалово»
Объект 10	Московская область, Щелковский район, СНТ Экология-1

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 17 км от МКАД
Объект 2	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 3	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 16 км от МКАД
Объект 4	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 5	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 7	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 17 км от МКАД
Объект 8	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 13 км от МКАД
Объект 9	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 10	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 16 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	620,0	нет (электричество, газ по границе участка)	ровный	правильная
Объект 2	900,0	нет (электричество, водопровод, канализация, магистральный газ по границе участка)	ровный	правильная
Объект 3	865,0	электричество есть	ровный	правильная
Объект 4	1 500,0	газ есть	ровный	правильная
Объект 5	709,0	нет (электричество, канализация по границе участка)	ровный	правильная
Объект 6	1 186,0	нет	ровный	правильная
Объект 7	712,0	электричество есть	ровный	правильная
Объект 8	1 503,0	нет (электричество, водопровод, газ, канализация по границе участка)	ровный	правильная
Объект 9	1 200,0	нет (электричество по границе участка)	ровный	правильная
Объект 10	1 500,0	электричество есть, газ по границе участка	ровный	правильная

* - значение данного показателя было уточнено в результате телефонного интервьюирования лица, контакты которого у казаны в тексте объявления (предложения к продаже)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог*	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	асфальтированная дорога	нет	нет
Объект 2	грунтовая дорога	нет	нет
Объект 3	асфальтированная дорога	нет	нет
Объект 4	асфальтированная дорога	нет	нет
Объект 5	асфальтированная дорога	нет	нет
Объект 6	грунтовая дорога	нет	нет
Объект 7	грунтовая дорога	нет	нет
Объект 8	асфальтированная дорога	нет	нет
Объект 9	грунтовая дорога	нет	нет
Объект 10	грунтовая дорога	нет	нет

* - значение данного показателя было уточнено в результате телефонного интервьюирования лица, контакты которого у казаны в тексте объявления (предложения к продаже)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Объект анализа	Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором*	Наличие системы освещения территории*	Наличие охраны территории*
Объект 1	огорожен по периметру	есть	нет
Объект 2	нет	нет	нет
Объект 3	огорожен по периметру	есть	нет
Объект 4	нет	нет	нет
Объект 5	нет	нет	нет
Объект 6	нет	нет	нет
Объект 7	огорожен по периметру	нет	нет
Объект 8	нет	есть	есть
Объект 9	нет	нет	нет
Объект 10	огорожен по периметру	есть	нет

* - значение данного показателя было уточнено в результате телефонного интервьюирования лица, контакты которого у казаны в тексте объявления (предложения к продаже)

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

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	2 400 000	3 871
Объект 2	2 100 000	2 333
Объект 3	2 350 000	2 717
Объект 4	3 500 000	2 333
Объект 5	1 700 000	2 398
Объект 6	2 000 000	1 686
Объект 7	2 000 000	2 809
Объект 8	3 990 000	2 655
Объект 9	2 000 000	1 667
Объект 10	2 650 000	1 767
	МИН	1 667

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
	макс	3 871
	среднее	2 424
	медиана	2 366
	стандартное отклонение	662

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 667 руб./кв. м до 3 871 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

Таблица 25.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 26.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется.	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно.	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 не возможно.	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно.	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 не возможно.	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 не возможно.	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения			
- разрешенное использование объекта	для дачного строительства	для дачного строительства, для ведения гражданами садоводства и огородничества			
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	земельные участки под ИЖС	земельные участки под ИЖС	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно.	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Щелковский район, СПК «Агрофирма Жегалово», поле № 48, уч. 32, 31	данные представлены в табл. 17	Отличия не существенные, корректировка не требуется.	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно.	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД и от 16 до 30 км от МКАД (разброс от 12 до 20 км от МКАД)	Отличия не существенные, корректировка не требуется, т.к. объекты находятся в одной районе.	Различны 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 не возможно.	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	18	данные представлены в табл. 18	Отличия не существенные, корректировка не требуется.	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно.	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	1 200,0	от 620,0 до 1 503,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору

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 необходима.
- наличие коммуникаций	нет	данные представлены в табл. 19	Отличия существенные, требуется корректировка.	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно.	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	ровный	ровный	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.
- форма объекта	правильная	правильная	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.
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 не возможно.	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 не возможно.	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 не возможно.	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 не возможно.	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии (грунтовая дорога)	данные представлены в табл. 22	Отличия существенные, требуется корректировка.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно.	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется.	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно.	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется.	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно.	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	данные представлены в табл. 23	Отличия существенные, требуется корректировка.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно.	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие системы освещения территории	нет	данные представлены в табл. 23	Отличия существенные, требуется корректировка.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно.	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

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
- наличие охраны территории	нет	данные представлены в табл. 23	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно.	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- наличие подъездных дорог (другие характеристики);
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором (другие характеристики);
- наличие системы освещения территории (другие характеристики);
- наличие охраны территории (другие характеристики).

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

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

Проведенный анализ степени влияния³ указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается заметная корреляционная зависимость (-0,58).

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

- площадь объекта (физическая характеристика)

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

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

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

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

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

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

³ Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

Значение коэффициента корреляции:
от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

Таблица 27.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия от составлена на октябрь 2020 г.

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 1

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	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	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия от составлена на октябрь 2020 г.

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МНС			
Отношение удельной цены земельных участков под МНС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под МНС 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. 28.

Таблица 28.

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

Сравнительная оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. 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%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,7%	9,8%	12,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,6%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Сравнительная оценка 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 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 численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,1%	8,3% - 15,9%
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	12,0%	8,5% - 15,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	7,7% - 15,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	7,2% - 15,3%

Сравнительная оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

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

Сравнительная оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

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

Сравнительная оценка 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 МЖС			
№	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%

Сравнительная оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

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

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 107

Скидки на цены предложений на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
№	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)	10,8%	7,5%
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	11,7%	7,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	8,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,5%

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. 29.

Таблица 29.

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% 14,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6% 12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,9% 18,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,2%	11,4% 13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,43%	10,4% 12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	14,9% 17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	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 банковских структур на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	13,3%	9,8%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,2%	9,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,3%	9,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,9%

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 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%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	8,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	7,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	8,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	8,1%

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 сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	17,6%	13,0%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,4%	11,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,8%	12,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,8%	11,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,2%	13,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0%

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%	16,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	9,8%	14,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,1%	15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	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	14,9%	11,0%	18,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,6%	11,7%	19,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	11,6%	17,1%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 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%	12,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	7,2%	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%	12,5%

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%	10,2%	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	13,4%	9,7%	16,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,8%	14,6%

Источники: 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 «Сборник рыночных корректировок СРК-2021», 2021г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в марте 2021 г.	2-4% (3%)	5-7% (6%)	4-8% (6%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	10-12% (11%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в марте 2021 г.	2-3% (2,5%)	4-6% (5%)	4-5% (4,5%)	8-9% (8,5%)	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	4-6% (5%)	8-11% (9,5%)	8-10% (9%)

Подтверждение информации

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	2,4	4,9	4,6	7,6	4,6	8,3	5,6	9,6	9,6
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	3,5	6,2	4,8	8,0	5,0	8,6	6,2	10,1	10,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2021, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

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

Таблица 31.
Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. Матрицы коэффициентов		
Таблица 14			Таблица 16		
Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	индустриальный застройщик	инвестор	
Под индустриальную застройку			I	II	III
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,23	1,41
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,80	1,00	1,14	1,35
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,71	0,88	1,18
Районы с развитой промышленностью	0,60	0,59	0,60	0,74	1,00
Районы с развитой промышленностью	0,49	0,48	0,49	0,62	0,82
Под общинно-торговую застройку			IV	V	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,23	1,41
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,80	0,81	1,14	1,35
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,71	0,88	1,18
Районы с развитой промышленностью	0,60	0,59	0,60	0,74	1,00
Районы с развитой промышленностью	0,49	0,48	0,49	0,62	0,82
Под объекты размещения			VI	VII	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,23	1,41
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,80	0,81	1,14	1,35
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,71	0,88	1,18
Районы с развитой промышленностью	0,60	0,59	0,60	0,74	1,00
Районы с развитой промышленностью	0,49	0,48	0,49	0,62	0,82

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

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

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

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. Матрицы коэффициентов		
Таблица 62			Таблица 64		
Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	индустриальный застройщик	инвестор	
Под индустриальную застройку			I	II	III
Центр города	1,00	1,00	1,00	1,23	1,41
Центры деловой активности	0,86	0,85	0,86	1,14	1,35
Зоны автомагистралей	0,80	0,79	0,80	1,05	1,26
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,75	0,96	1,17
Многоквартирные жилые застройки	0,77	0,76	0,77	0,87	1,08
Средние города, провинция	0,70	0,69	0,70	0,78	0,99
Под общинно-торговую застройку			IV	V	
Центр города	1,00	1,00	1,00	1,23	1,41
Центры деловой активности	0,86	0,85	0,86	1,14	1,35
Зоны автомагистралей	0,80	0,79	0,80	1,05	1,26
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,75	0,96	1,17
Многоквартирные жилые застройки	0,77	0,76	0,77	0,87	1,08
Средние города, провинция	0,70	0,69	0,70	0,78	0,99
Под жилую застройку			VI	VII	
Центр города	1,00	1,00	1,00	1,23	1,41
Центры деловой активности	0,86	0,85	0,86	1,14	1,35
Зоны автомагистралей	0,80	0,79	0,80	1,05	1,26
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,75	0,96	1,17
Многоквартирные жилые застройки	0,77	0,76	0,77	0,87	1,08
Средние города, провинция	0,70	0,69	0,70	0,78	0,99

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценки 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. 33.

Таблица 33.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 33²

Земельные участки. Данные, усредненные по России ²		Площадь, кв.м					
объект оценки	аналог	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,25	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
объект оценки	аналог	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,78	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,70	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,79	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	Земельный участок					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

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

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

Земельные участки г. Санкт-Петербург						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<1500	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	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	0,89	0,97	1,00

Земельные участки в городах миллионниках						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<1500	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00

Земельные участки в городах с численностью менее 500 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62
	1500-3000	0,83	1,00	1,14	1,27	1,33
	3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м				
объект оценки	аналог	Площадь, кв.м				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

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

Земельные участки г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	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	0,89	0,97	1,00

Земельные участки Московской области						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

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

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

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

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва						
Площадь, кв.м						
объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
	1500-3000	1,00	1,22	1,40	1,56	1,63
	3000-6000	0,82	1,00	1,14	1,29	1,33
	6000-10000	0,72	0,88	1,00	1,12	1,17
	10000-20000	0,64	0,78	0,89	1,00	1,04
	>20000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах численностью менее 500 тыс. чел.		Площадь, кв.м			
объект оценки	аналог	Площадь, кв.м			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,47
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,20
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,06
	>10000	0,68	0,82	0,94	1,00

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

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

Таблица 43

Площадь, кв. м	численность населения			
	<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
общий коэффициент	1,00	1,25	1,40	1,57
1500-3000	0,82	1,00	1,15	1,28
3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12
>6000	0,64	0,78	0,89	1,00

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

Таблица 44

Площадь, кв. м	численность населения			
	<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
общий коэффициент	1,00	1,15	1,25	1,39
1500-3000	0,82	1,00	1,10	1,22
3000-6000	0,70	0,91	1,00	1,11
6000-10000	0,74	0,85	0,93	1,00
>10000	0,72	0,82	0,90	0,97

Таблица 45

Площадь, кв. м	численность населения			
	<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
общий коэффициент	1,00	1,13	1,24	1,32
1500-3000	0,84	1,00	1,12	1,23
3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,10
6000-10000	0,68	0,81	0,91	1,00
>10000	0,63	0,78	0,88	0,96

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.

Наличие коммуникаций

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 34.

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

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

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

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,16 - 1,20
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,16 - 1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в противном случае канализация, теплообеспечение, кондиционирование систем), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в противном случае канализация, теплообеспечение, кондиционирование систем)	1,18	1,12 - 1,18
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,14 - 1,18
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,13 - 1,19
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в противном случае канализация, теплообеспечение, кондиционирование систем), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в противном случае канализация, теплообеспечение, кондиционирование систем)	1,18	1,15 - 1,20

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

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,20	1,16 - 1,25
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,25	1,20 - 1,30
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в противном случае канализация, теплообеспечение, кондиционирование систем), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в противном случае канализация, теплообеспечение, кондиционирование систем)	1,15	1,10 - 1,21
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,14 - 1,23
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,15 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в противном случае канализация, теплообеспечение, кондиционирование систем), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в противном случае канализация, теплообеспечение, кондиционирование систем)	1,18	1,13 - 1,24

Средняя оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты размещения объектов под объектами размещения, обеспеченных электроснабжением, в удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,19 - 1,25
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения, обеспеченных газоснабжением, в удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,18 - 1,26
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами), в удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами)	1,56	1,13 - 1,19
Земельные участки под объекты размещения объектов под объектами размещения, обеспеченных электроснабжением, в удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17 - 1,21
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения, обеспеченных газоснабжением, в удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,20 - 1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами), в удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами)	1,15	1,12 - 1,18

Средняя оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты размещения объектов под объектами размещения, обеспеченных электроснабжением, в удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,10 - 1,37
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, в удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,34	1,07 - 1,45
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами), в удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами)	1,20	1,08 - 1,34
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, в удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,00 - 1,40
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, в удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,10 - 1,37

Средняя оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 53

Коммуникация	Анализ							
	Отсутствует	э	г	В, К, Т, Колоде	3, Г	Э, В, К, Т, Колоде	Г, В, К, Т, Колоде	Т, Колоде
Отсутствует	0%	-15%	-10%	-17%	-31%	-32%	-32%	-43%
э	18%	0%	-4%	-2%	-19%	-17%	0%	-30%
г	22%	4%	0%	2%	-18%	-13%	-17%	-30%
В, К, Т, Колоде	20%	2%	-2%	0%	-17%	-19%	-31%	
3, Г	45%	23%	18%	21%	0%	2%	-17%	
Э, В, К, Т, Колоде	42%	20%	18%	18%	0%	4%	-18%	
Г, В, К, Т, Колоде	48%	25%	20%	22%	2%	4%	-12%	
Э, Г, В, К, Т, Колоде	74%	48%	42%	45%	20%	23%	0%	

Средняя оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Москва и Московская область	1,19	1,07 - 1,39
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, в удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,00 - 1,39
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, в удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,08 - 1,34
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами), в удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами)	1,18	1,06 - 1,32
Санкт-Петербург и Ленинградская область	1,18	1,06 - 1,32
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, в удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,23	1,06 - 1,44
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, в удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,08 - 1,34

Средняя оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

В таблицах 52 - 55 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных составных коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах по различным категориям городов.

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

Таблица 52

Коммуникация	Анализ							
	Отсутствует	э	г	В, К, Т, Колоде	3, Г	Э, В, К, Т, Колоде	Г, В, К, Т, Колоде	Т, Колоде
Отсутствует	0%	-16%	-16%	-17%	-32%	-30%	-30%	-41%
э	19%	0%	0%	-1%	-1%	-17%	-17%	-30%
г	19%	0%	0%	-1%	-1%	-17%	-17%	-30%
В, К, Т, Колоде	20%	1%	1%	0%	-1%	-18%	-18%	-30%
3, Г	42%	19%	19%	-6%	0%	-1%	-1%	-17%
Э, В, К, Т, Колоде	43%	20%	20%	1%	1%	0%	0%	-16%
Г, В, К, Т, Колоде	43%	20%	20%	1%	1%	0%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Колоде	70%	42%	42%	42%	20%	19%	19%	0%

Средняя оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 54

Коммуникация	Анализ							
	Отсутствует	э	г	В, К, Т, Колоде	3, Г	Э, В, К, Т, Колоде	Г, В, К, Т, Колоде	Т, Колоде
Отсутствует	0%	-16%	-16%	-17%	-34%	-32%	-33%	-43%
э	20%	0%	-2%	2%	-18%	-17%	0%	-33%
г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-13%	-32%
В, К, Т, Колоде	20%	2%	-3%	0%	-21%	-19%	-34%	
3, Г	51%	24%	22%	26%	0%	2%	-17%	
Э, В, К, Т, Колоде	46%	20%	18%	22%	0%	2%	-18%	
Г, В, К, Т, Колоде	49%	22%	20%	24%	2%	2%	-18%	
Э, Г, В, К, Т, Колоде	62%	49%	46%	50%	20%	24%	0%	

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

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

Таблица 55

Коммуникации	Отсутствует	Аналог							
		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	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	0%	-10%	-17%	-10%	-30%	-31%	-30%	-43%	
Э	10%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-9%	-32%	
Г	20%	1%	0%	-3%	-18%	-17%	-18%	-31%	
В, К, Т, Кооп	22%	2%	2%	0%	-13%	-14%	-17%	-30%	
Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%	
Э, В, К, Т, Кооп	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%	
Э, Г, В, К, Т, Кооп	46%	23%	22%	20%	2%	1%	0%	-16%	
Э, Г, В, К, Т, Кооп	74%	40%	45%	38%	22%	20%	19%	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. 35 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 35.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под индивидуальную застройку	Отсутствует	Аналог							
		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	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	0%	-15%	-14%	-6%	-27%	-23%	-22%	-34%	
Э	18%	0%	1%	-6%	-14%	-9%	-8%	-22%	
Г	18%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%	
В, К, Т, Кооп	10%	-6%	5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%	
Э, Г	37%	0%	18%	24%	0%	5%	0%	-9%	
Э, В, К, Т, Кооп	30%	10%	12%	10%	-5%	0%	1%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Кооп	31%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%	
Э, Г, В, К, Т, Кооп	61%	28%	30%	37%	10%	16%	16%	0%	

¹⁶ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроснабжение, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Кооп – коммуникационные связи

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

Таблица 60¹⁷

Под офисно-торговую застройку	Отсутствует	Аналог							
		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	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-10%	-23%	-22%	-22%	-32%	
Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	0%	-21%	
Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%	
В, К, Т, Кооп	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-25%	
Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	8%	-10%	
Э, В, К, Т, Кооп	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%	
Э, Г, В, К, Т, Кооп	28%	10%	11%	15%	-4%	0%	0%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Кооп	49%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%	

Таблица 61

Под МЖС	Отсутствует	Аналог							
		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	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	0%	-15%	-16%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%	
Э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%	
Г	17%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-10%	-23%	
В, К, Т, Кооп	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%	
Э, Г	37%	17%	17%	24%	0%	6%	9%	-10%	
Э, В, К, Т, Кооп	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-15%	
Э, Г, В, К, Т, Кооп	30%	11%	11%	17%	-6%	0%	0%	-15%	
Э, Г, В, К, Т, Кооп	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%	

¹⁷ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроснабжение, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Кооп – коммуникационные связи

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

Таблица 62¹⁸

Под ИЖС	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кома	В, К, Т, Г, Кома	Г, В, К, Т, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-20%	-23%	-24%	-34%
Э	10%	0%	-1%	3%	-13%	-11%	-12%	-31%
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-20%
В, К, Т, Кома	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-10%	-20%
Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
Э, В, К, Т, Кома	30%	12%	13%	10%	-4%	0%	-1%	-10%
Г, В, К, Т, Кома	31%	12%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Кома	31%	31%	30%	33%	17%	16%	16%	0%

Таблица 63

Под объекты рекреации	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кома	В, К, Т, Г, Кома	Г, В, К, Т, Кома
Отсутствует	0%	-10%	-10%	-11%	-27%	-23%	-24%	-30%
Э	17%	0%	-1%	0%	-10%	-10%	-11%	-24%
Г	17%	1%	0%	5%	-10%	-10%	-10%	-23%
В, К, Т, Кома	10%	-3%	-5%	0%	-19%	-10%	-10%	-27%
Э, Г	47%	17%	17%	23%	0%	3%	3%	-11%
Э, В, К, Т, Кома	30%	11%	11%	17%	-5%	-5%	-1%	-10%
Г, В, К, Т, Кома	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-10%
Э, Г, В, К, Т, Кома	33%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%

¹⁸ В таблице использованы следующие обозначения: Э – экстронормы, Г – господствующие, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Кома – комбинированные сети

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

Таблица 64¹⁹

Под объекты придорожного сервиса	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кома	В, К, Т, Г, Кома	Г, В, К, Т, Кома
Отсутствует	0%	-10%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-27%
Э	10%	0%	-1%	0%	-17%	-10%	-10%	-24%
Г	20%	1%	0%	0%	-10%	-9%	-10%	-24%
В, К, Т, Кома	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-10%	-10%	-20%
Э, Г	42%	20%	19%	28%	0%	8%	8%	-10%
Э, В, К, Т, Кома	32%	11%	10%	18%	-7%	3%	-1%	-17%
Г, В, К, Т, Кома	34%	12%	11%	20%	-6%	1%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Кома	50%	34%	32%	40%	20%	20%	19%	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.

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. 36.

Таблица 36.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склоны и т.д.)	1,26	1,20 1,32
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склоны и т.д.)	1,19	1,13 1,25
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склоны и т.д.)	1,24	1,21 1,26
Земельные участки под объекты придорожного сервиса		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склоны и т.д.)	1,14	1,11 1,16

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склоны и т.д.)	1,26	1,14 1,39
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склоны и т.д.)	1,19	1,08 1,31
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склоны и т.д.)	1,24	1,12 1,35
Земельные участки под объекты придорожного сервиса		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склоны и т.д.)	1,14	1,03 1,24

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (на основании на октябрь 2020 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с иными рельефа (заболоченность, склон и т.д.)				
№	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 численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07	1,30
4	города с населением менее 1 млн. человек	1,21	1,09	1,33

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

Форма объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrile.ru (см. табл. 37).

Таблица 37.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель 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
	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	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности;	0,75	0,94	0,85
	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			
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,24	1,15
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,39	1,22

Подтверждение информации

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета **StatPunch** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с загромождением или изломанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балках, оврагах или в подтопляемых полторах; 5. Земельные участки с эрозией, грунтовыми водами, выходящими на поверхность грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,94	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городскую гору, природный ландшафт	1,07	1,24	1,15
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,00	1,39	1,22

* - 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.

Источник. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2471-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов			
Таблица 109			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под промышленную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,92	0,91	0,93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации 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 придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	0,83

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	0,93
3	города с населением 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	0,76	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 населением 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	0,86	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. 39.

Таблица 39.

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. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,20	1,23
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,22	1,29

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов²⁸

Таблица 115

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,24	1,16	1,31
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	1,21	1,15	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14	1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16	1,29
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. 40.

Таблица 40.

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. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и 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 большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,78
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене 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 и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологическую местность (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под объектами рекреации, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологическую местность (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,70 - 0,84
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,69 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 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.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (обновлено 10.04.2021 г.)

Исследование рынка земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Примерные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета StatRilt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского с/х назначения (без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,17	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, соединяющей с участком, либо собственной внутривозвездной железной дорогой (в зависимости от качества), соединяющей с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,19	1,12
6	Огражденные по периметру бетонным или кирпичным забором	1,10	1,25	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: оцинкованным, драночным или листовым)	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства

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

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

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

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

Таблица 102

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на незащищенной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,84	0,88
Земельные участки под охрану торговых застроек			
Отношение удельной цены земельных участков под охрану торговых застроек на незащищенной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,85	0,90
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС на незащищенной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на незащищенной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81	0,85

Справочник оценки 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 и границы интервалов по категориям городов³⁶

Таблица 104

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на незащищенной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,82 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79 - 0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга	0,87	0,81 - 0,93
4	города с населением менее 1 млн. человек	-	-

Таблица 105

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС на незащищенной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,78	0,74 - 0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77 - 0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга	-	-
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,84	0,78 - 0,90

³⁶ В случае, когда по категории городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация категорий не меняется. При оценке объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

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

2. «Справочник оценка 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 под дачное строительство в регионе может быть оценена в диапазоне «выше средней» - «средняя». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается около 2-3 месяца. Подтверждение данной информации представлено ниже:

Таблица 71. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

Средние сроки экспозиции, мес.

№ п/п	Наименование	2021 март	2020 март	2019 март	2018 март	2017 март	2016 ноябр	2016 май	2015	2014
Квартиры										
1	1-комнатные квартиры									
	Москва	1,6-3	4-5	3-6	2-5	2-4	3-5	3-6	1,5-3	1-2,2
	Санкт-Петербург	0,8-2,55	3-6	3-6	2-6	3-6	4-6	4,5-6	1,8-3	1,3-2,8
	Екатеринбург	1,5-3	4-6	3-5	3-5	3-4	3-4	3-4,5		
2	2-комнатные квартиры									
	Москва	2-3	3-5	3-6	3-5	3-5	4-6	4,5-7	3-5	2,5-4,5
	Санкт-Петербург	1,5-2,5	3-6	3-7	3-6	3-6	4-7	5-7		1,8-5
	Екатеринбург	1,5-2	3-5	3-7	3-5	4-6	4-6	4,5-7		3-6
3	3 и более-комнатные квартиры									
	Москва	2-3	5-8	6-10	6-9	5-6	6-7	6-8	4-7,5	4-6,9
	Санкт-Петербург	1,8-2,55	4-7	6-8	5-8	4-6	4-8	5-10	3-9	3-8
	Екатеринбург	1,5-3	3-6	3-8	3-7	3-5	4-6	5-8		
Земельные участки										
1	Под дачное строительство									
	Московская область	2-3	5-8	5-7	4-6	3-5	4-6	4-9		3-7

Источник: 1. «Сборник рыночных корректировок СРК-2021», 2021г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

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

Правомочность

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

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

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях для дачного строительства и размещения объектов индивидуального жилого назначения, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках дачного (индивидуального жилищного) строительства. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 42.

Таблица 42.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве 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. 43.

Таблица 43.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

С учетом того, что все объекты анализа максимально приближены по местоположению к объектам оценки (находятся в одном районе нахождения), то выбор объектов-аналогов проводился с учетом следующих критериев:

1. Максимальное соответствие объектов-аналогов критерию «наличие коммуникаций», а именно, в качестве объектов-аналогов отбирались объекты, у которых отсутствуют (не подключены/не заведены на участок) коммуникации.
2. Минимальное значение удельной стоимости объекта в соответствии с принципом замещения.⁴

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (групп земельных участков),

⁴ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты выбора объектов-аналогов					
Объект-аналог	Объект анализа	Площадь, кв. м	Цена объекта, руб	Удельная цена, руб./кв. м	Наличие коммуникаций
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	900,0	2 100 000	2 333	нет (электричество, водопровод, канализация, магистральный газ по границе участка)
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	709,0	1 700 000	2 398	нет (электричество, канализация по границе участка)
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	1 186,0	2 000 000	1 686	нет
Объект-аналог 4	Объект анализа 8	1 503,0	3 990 000	2 655	нет (электричество, водопровод, газ, канализация по границе участка)
Объект-аналог 5	Объект анализа 9	1 200,0	2 000 000	1 667	нет (электричество по границе участка)

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

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

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

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

Определение 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 ofert).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД;
 - расположение внутри поселка.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;

- условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
- наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности;
 - обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
 - наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
 - наличие системы освещения территории;
 - наличие охраны территории.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 45.

Таблица 45.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	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	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	
- разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для ведения гражданами садоводства и огородничества (для садоводства)	для ведения гражданами садоводства и огородничества (для садоводства)	для дачного строительства	для дачного строительства	
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	земельные участки под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 32, 31	Московская область, Щелковский район, на землях СПК "Агрофирма Жегалово", поле №50	Московская область, Щелково городской округ, Вымпел СПК	Московская область, Щелковский район, вблизи деревни Серково	Московская область, г.о. Щёлково, коттеджный пос. Лосиный Парк-2	Московская область, г.о. Щёлково, на землях СПК «Агрофирма Жегалово»	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	Отличия не существенные, 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	Щелковское ш., 18 км от МКАД	Щелковское ш., 15 км от МКАД	Щелковское ш., 12 км от МКАД	Щелковское ш., 20 км от МКАД	Щелковское ш., 13 км от МКАД	Щелковское ш., 12 км от МКАД	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	1 200,0	900,0	709,0	1 186,0	1 503,0	1 200,0	Отличия существенные, корректировка проводилась, т.к.

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							объекты находятся в разных диапазонах площади «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 до 3 000 кв. м»
- наличие коммуникаций	нет	нет (электричество, водопровод, канализация, магистральный газ по границе участка)	нет (электричество, канализация по границе участка)	нет	нет (электричество, водопровод, газ, канализация по границе участка)	нет (электричество по границе участка)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- 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	грунтовая дорога	грунтовая дорога	асфальтированная дорога	грунтовая дорога	асфальтированная дорога	грунтовая дорога	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- 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	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие системы освещения территории	нет	нет	нет	нет	есть	нет	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие охраны территории	нет	нет	нет	нет	есть	нет	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 45 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- площадь на физические характеристики (в части площади объекта);
- поправку на другие характеристики (в части наличия подъездных автодорог; наличия системы освещения территории; наличия охраны территории).

Описание проведенных корректировок.

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

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, представленных в издании «Сборник рыночных корректировок СРК-2021», 2021г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в марте 2021 г.	2-4% (3%)	5-7% (6%)	4-8% (6%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	10-12% (11%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в марте 2021 г.	2-3% (2,5%)	4-6% (5%)	4-5% (4,5%)	8-9% (8,5%)	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	4-6% (5%)	8-11% (9,5%)	8-10% (9%)

Подтверждение информации

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	2,4	4,9	4,6	7,6	4,6	8,3	5,6	9,6	9,6
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	3,5	6,2	4,8	8,0	5,0	8,6	6,2	10,1	10,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2021, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

В рамках настоящего отчета, учитывая тот факт, что рассматриваемые земельные участки подразумевают строительство на них домов для индивидуального проживания, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным минимальному значению при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 9%.

Таким образом, в расчётах использовалось значение скидки на торг в размере (минус) 9%.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную

стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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. 47.

Таблица 47.

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

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	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.

Значение поправки на площадь определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от диапазона площади.

Значения поправки на площадь объекта представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Значения поправки на площадь

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	1 200 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	900 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	0
Объект-аналог 2	1 200 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	709 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	0
Объект-аналог 3	1 200 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	1 186 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	0
Объект-аналог 4	1 200 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	1 503 кв. м (диапазон «1 500 – 3 000 кв. м)	17
Объект-аналог 5	1 200 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	1 200 кв. м (диапазон «до 1 500 кв. м)	0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на другие характеристики (в части наличия подъездных автодорог).

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права

собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала statielt.ru (см. табл. 49).

Таблица 49.

Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета StatRampit на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского назначения с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,17	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутривладельческой железной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,19	1,12
6	Огражденные по периметру каменными, кирпичными, бетонными или железными заборами (в зависимости от материала и качества, брусчатка, бетонная плитка)	1,10	1,25	1,17
7	Огражденные по периметру деревянными или металлическими заборами (в зависимости от материала и качества, оцинкованный, драный или листовым)	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, лампы, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

Источник: 1. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2484-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

$$П = \left(\frac{1}{K} - 1 \right) * 100 ,$$

где:

K - среднее значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различную обеспеченность подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием.

Объекты-аналоги №№ 1, 3 и 5 в качестве подъездной автодороги общего пользования обеспечены, как и объекты оценки, грунтовой дорогой. Соответственно, значение данной поправки для указанных объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Объекты-аналоги №№ 2 и 4 в качестве подъездной автодороги общего пользования обеспечены асфальтированной дорогой.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$П = \left(\frac{1}{1,12} - 1 \right) * 100 = -11\%$$

Поправка на другие характеристики (в части наличия системы освещения территории).

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала statrielt.ru (см. табл. 50).

Таблица 50.

Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

Исследование рынка земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итога расчета StatPant на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или связанные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,17	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, связанной с участком, либо собственной внутриместной железной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,19	1,12
6	Огражденные по периметру бетонным, кирпичным или железобетонным забором (в зависимости от материала и качества, типа, высоты и толщины)	1,10	1,25	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества, типа, высоты и толщины)	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2484-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

$$П = \left(\frac{1}{K} - 1 \right) * 100 ,$$

где:

K - среднее значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих системы освещения территории.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 и 5, как и объекты оценки, не имеют уличного освещения (ночного) территории.

Соответственно, значение данной поправки для указанных объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Объект-аналог № 4, находится в поселке, в котором есть система уличного (ночного) освещения территории.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанного объекта-аналога, с учетом округлений, составит:

$$П = \left(\frac{1}{1,03} - 1 \right) * 100 = -3\%$$

Поправка на другие характеристики (в части наличия охраны территории).

В общем случае фактор наличия охраны территории оказывает влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости.

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

В рамках настоящего Отчета величина данной поправки определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть

1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от наличия охраны территории представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия охраны территории

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

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

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

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

Таблица 102

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на охраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,84 0,88
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку на охраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,88	0,85 0,90
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС на охраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81 0,87
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на охраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81 0,85

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

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от наличия/отсутствия охраны территории для земельных участков под ИЖС.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 и 5, как и объекты оценки, не имеют охраны территории.

Соответственно, значение данной поправки для указанных объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Объект-аналог № 4 находится в поселке, в которых есть охрана территории.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$П = (0,84 - 1) * 100 = -16\%$$

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	900,0	709,0	1 186,0	1 503,0	1 200,0
Цена предложения, руб.	2 100 000	1 700 000	2 000 000	3 990 000	2 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 333	2 398	1 686	2 655	1 667
Поправка на уторгование, %	-9	-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 123	2 182	1 534	2 416	1 517
Поправка на площадь, %	0	0	0	17	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 123	2 182	1 534	2 827	1 517
Поправка на другие характеристики, в части наличия	0	-11	0	-11	0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
подъездных автодорог, %					
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 123	1 942	1 534	2 516	1 517
Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %	0	0	0	-3	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 123	1 942	1 534	2 441	1 517
Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %	0	0	0	-16	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 123	1 942	1 534	2 050	1 517

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. 53.

Таблица 53.

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	2 333	2 398	1 686	2 655	1 667
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	2 123	1 942	1 534	2 050	1 517
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	210	456	152	605	150
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 573				
Веса	21,6624%	17,7527%	22,5842%	15,3846%	22,6160%
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	460	345	346	315	343
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 810				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений					
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	1 200,0	1 200,0	1 810	2 172 000
2	50:14:0040126:299	1 200,0	1 200,0	1 810	2 172 000
Итого					4 344 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

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

4 344 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	1 200,0	2 172 000
2	50:14:0040126:299	1 200,0	2 172 000

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

4 344 000
(Четыре миллиона триста сорок четыре тысячи)
рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	1 200,0	2 172 000
2	50:14:0040126:299	1 200,0	2 172 000

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. Сборник рыночных корректировок СРК-2021», 2021г. под редакцией 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.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_2012692418

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Щелково · Земельные участки · Земельные участки · Земельные участки (СНТ, ДНП)

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное · Добавить закладку · 5 февраля 12:57



2 400 000 ₽

Без комиссии
Получайте, продавайте объекты

Написать сообщение

Масло
Агентство
На Авито с мая 2016
Завершено 9 объявлений

10 объявлений пользователю

Подписаться на продавца

№ 2012692418 · 00 2864 (12)

Площадь: 7 сот · Расстояние до Москвы: 12 км

Московская область, г.о. Щелково, СНТ Экология-2, Рязань ул.
Щелковское шоссе, 12 км

Скачать карту



Сообщения

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Щелково · Земельные участки · Земельные участки · Земельные участки (СНТ, ДНП)

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное · Добавить закладку · 5 февраля 12:57



2 400 000 ₽

Без комиссии
Получайте, продавайте объекты

Написать сообщение

Масло
Агентство
На Авито с мая 2016
Завершено 9 объявлений

10 объявлений пользователю

Подписаться на продавца

№ 2012692418 · 00 2864 (12)

Площадь: 7 сот · Расстояние до Москвы: 12 км

Московская область, г.о. Щелково, СНТ Экология-2, Рязань ул.
Щелковское шоссе, 12 км

Скачать карту

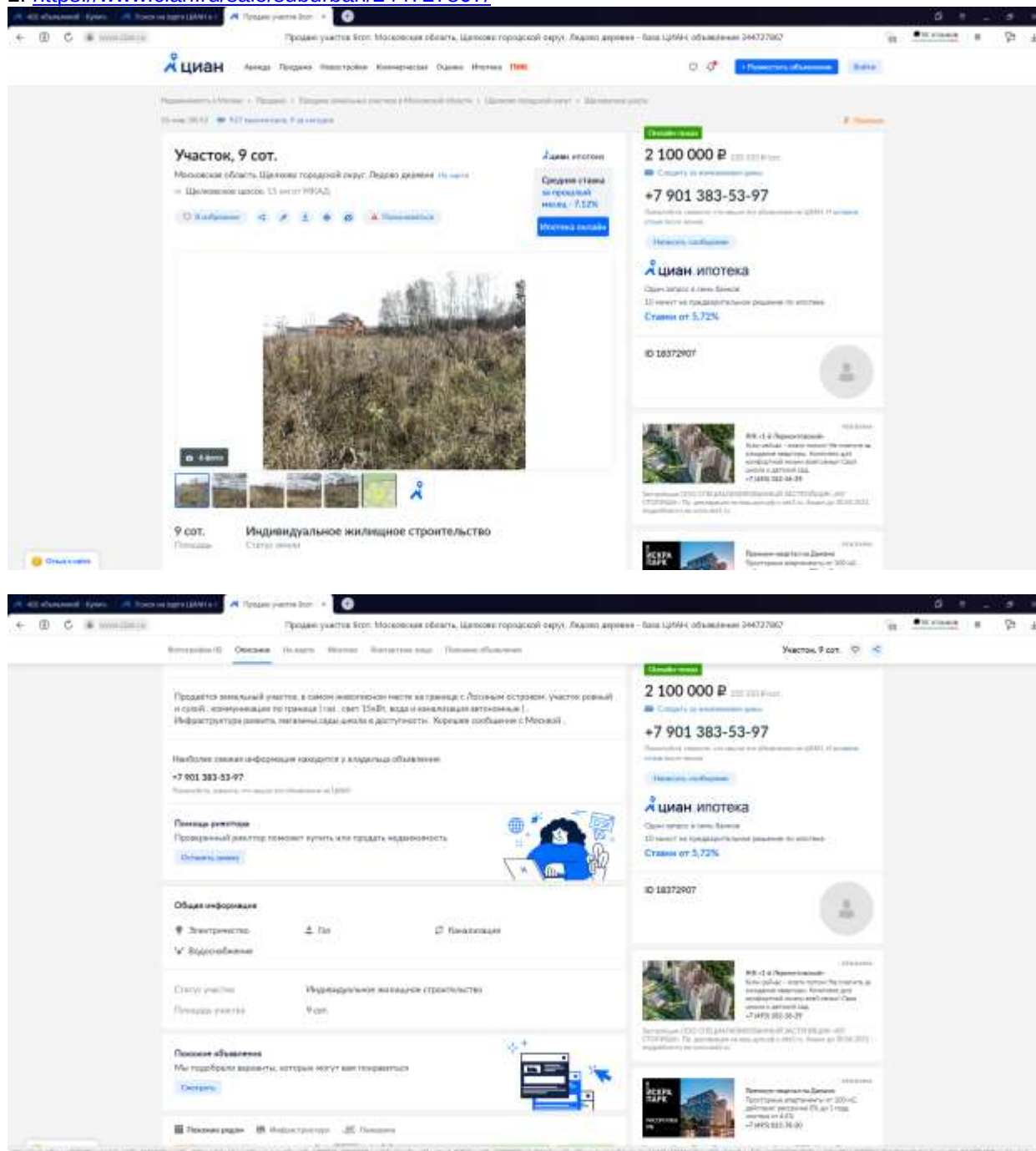


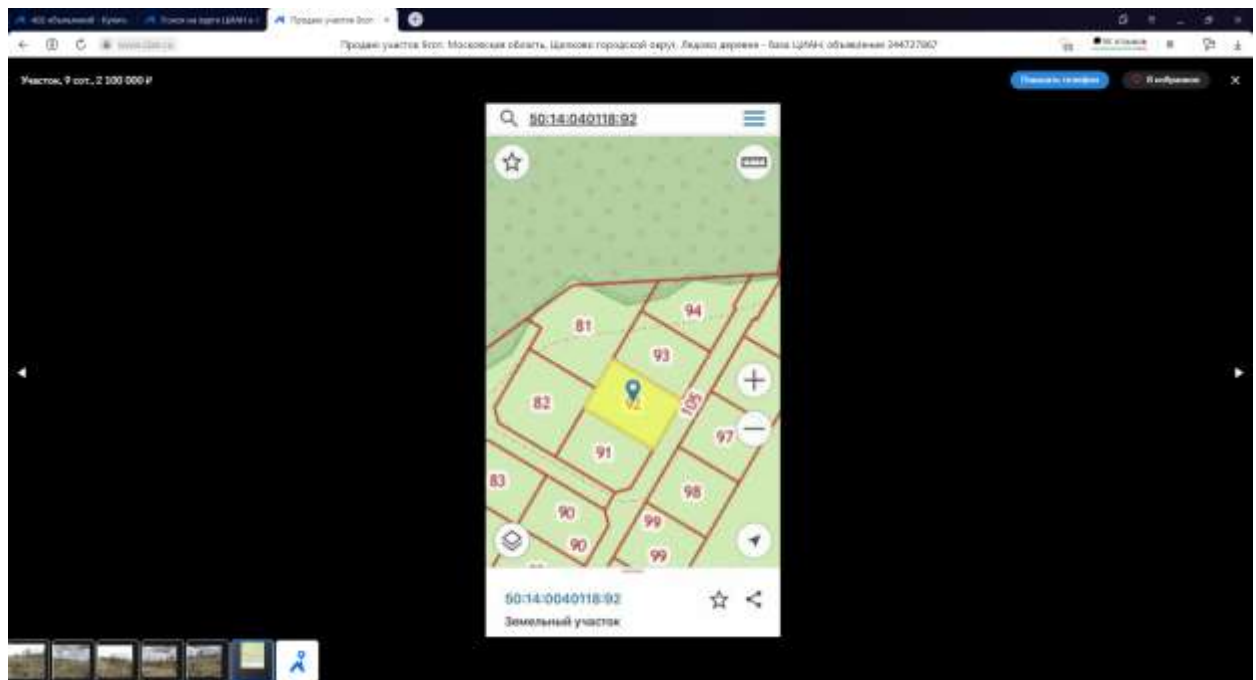
Продать участок 6,2 сотки в СНТ Экология-2. По границе с участком действующий газ и электричество. Асфальтированный подъезд к участку. СНТ малой численности. Быстрый выкуп на Щелковском шоссе.

Поделиться

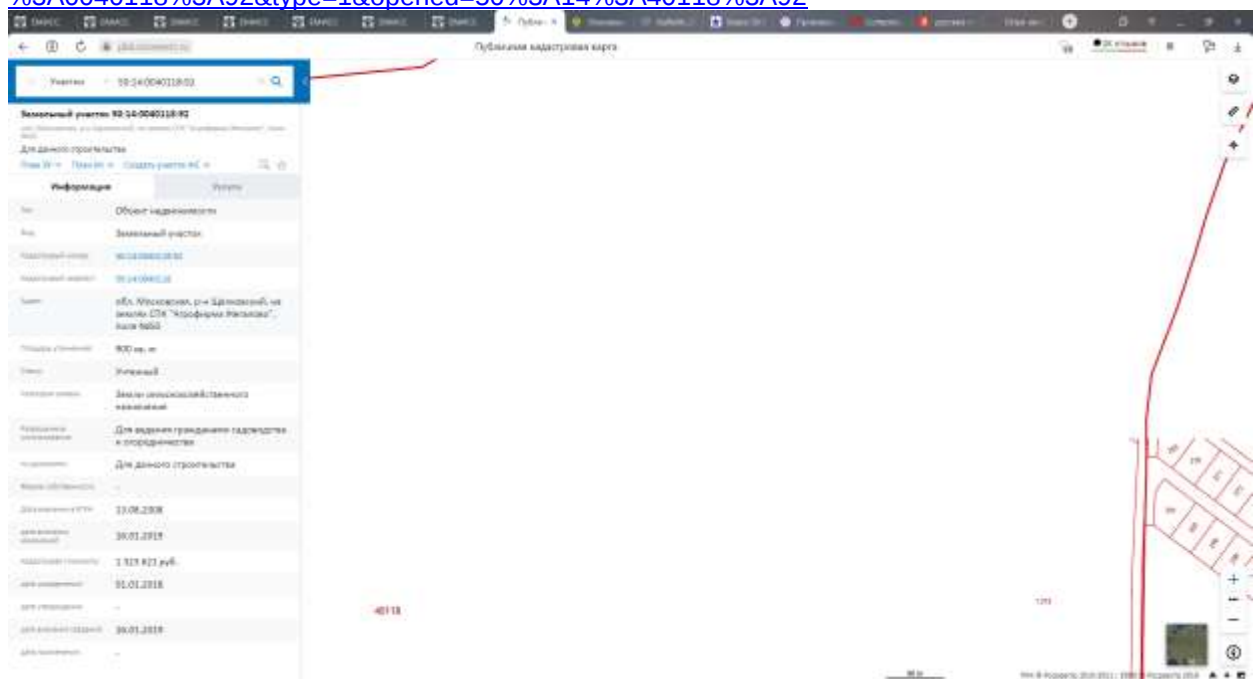
Сообщения

2. <https://www.cian.ru/sale/suburban/244727867/>





<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.88833807767046,37.96577698682234/20/@5w3tvxgfl?text=50%3A14%3A0040118%3A92&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A92>



https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_2037761731

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Щелково · Земельные участки · Купить · Сделка совершенна (СНТ, ДНП)

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное · Добавить закладку · 25 апреля в 06:41



8 901 383-53-97

Написать сообщение

ЗОЛОТЫЕ ВОСХОДА
Частное лицо
на Авито с января 2019
Закреплено 57 объявлений

то обычный пользователь
Подписаться на продавца

на 2027/10/11, 10:48:00 (+3)

Площадь: 9 сот. · Расстояние до дороги: 12 м.

Московская область, г.о. Щелково, д. Падоме
Щелковское шоссе, 12 км









Сообщения

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Щелково · Земельные участки · Купить · Сделка совершенна (СНТ, ДНП)

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное · Добавить закладку · 25 апреля в 06:41



8 901 383-53-97

Написать сообщение

ЗОЛОТЫЕ ВОСХОДА
Частное лицо
на Авито с января 2019
Закреплено 57 объявлений

то обычный пользователь
Подписаться на продавца

на 2027/10/11, 10:48:00 (+3)

Площадь: 9 сот. · Расстояние до дороги: 12 м.

Московская область, г.о. Щелково, д. Падоме
Щелковское шоссе, 12 км



Продается земельный участок, в самом живописном месте, расположенный на границе с лесным массивом, участок ровный и сухой, коммуникации по границе (газ, свет 15 кВт), канализация и водоснабжение автономные. Инфраструктура развитая: магазины, аптеки, сады и школы в доступности. Хорошие сообщения с Москвой.
80 14 99 801 18 92



Пополнить



Сообщения

3. <https://www.cian.ru/sale/suburban/252237787/>

Участок, 9 сот.
Московская область, Шалово городской округ, Сарское деревцо, Железнодорожные СНТ - база ЦИАН, объявление 252237787

Цена: 2 350 000 ₽
Средняя ставка за прошлый месяц: -7,12%
История ставок

2 350 000 ₽ 303 131 ₽/сот.
Свяжитесь с владельцем объекта

+7 915 092-37-71
Позвоните сейчас, чтобы узнать подробности об объявлении ЦИАН. И получите скидку 1000 руб.

ЦИАН ИПОТЕКА
Один объект в день. Внесем 10 минут на предварительное рассмотрение до ипотеки.
Ставки от 5,72%

РЕАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство недвижимости
Телефон: 34 444444

9 сот.
Площадь: 9 сот.
Индивидуальное жилищное строительство
Статус: земельный участок

Арт. 45306156 Продается земельный участок. Площадь участка 9 сот. Категория земель: Земли населенных пунктов для садоводства. Участок правильной прямоугольной формы. Кадастровый номер: 50:14:0040117-671. Из

Арт. 45306156 Продается земельный участок. Площадь участка 9 сот. Категория земель: Земли населенных пунктов для садоводства. Участок правильной прямоугольной формы. Кадастровый номер: 50:14:0040117-671. Из

Наиболее полную информацию находите у владельца объявления.
+7 915 092-37-71
Позвоните сейчас, чтобы узнать подробности об объявлении ЦИАН.

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать недвижимость
Позвоните сейчас

2 350 000 ₽ 303 131 ₽/сот.
Свяжитесь с владельцем объекта

+7 915 092-37-71
Позвоните сейчас, чтобы узнать подробности об объявлении ЦИАН. И получите скидку 1000 руб.

ЦИАН ИПОТЕКА
Один объект в день. Внесем 10 минут на предварительное рассмотрение до ипотеки.
Ставки от 5,72%

РЕАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство недвижимости
Телефон: 34 444444

9 сот.
Площадь: 9 сот.
Индивидуальное жилищное строительство
Статус: земельный участок

Арт. 45306156 Продается земельный участок. Площадь участка 9 сот. Категория земель: Земли населенных пунктов для садоводства. Участок правильной прямоугольной формы. Кадастровый номер: 50:14:0040117-671. Из

Арт. 45306156 Продается земельный участок. Площадь участка 9 сот. Категория земель: Земли населенных пунктов для садоводства. Участок правильной прямоугольной формы. Кадастровый номер: 50:14:0040117-671. Из

Наиболее полную информацию находите у владельца объявления.
+7 915 092-37-71
Позвоните сейчас, чтобы узнать подробности об объявлении ЦИАН.

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать недвижимость
Позвоните сейчас

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87388431708625,37.93548338786483/20/@5w3tvxgmp?text=50%3A14%3A0040117%3A671&type=1&opened=50%3A14%3A0040117%3A671>



https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_2093474155

Участок 9 сот. (ИЖС)

+ 2 350 000 Р

8 958 462-42-13

Написать сообщение

РЕАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Подписаться на ленту

Выслать фото

Пополнить данные

№ 2093474155, 80 кв.м.

Бизнес-класс

Роскошь как образ жизни

3 минут пешком до М «Полесье»

ПОДОБРАТЬ КВАРТИРУ

Бизнес-класс

Роскошь как образ жизни

Минимум 10 минут до М «Полесье»

Сообщения

Участок 9 сот.

+ 2 350 000 Р

8 958 462-42-13

Написать сообщение

РЕАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Подписаться на ленту

Выслать фото

Пополнить данные

№ 2093474155, 80 кв.м.

Арт. 4556150 Продаётся земельный участок. Площадь участка 9 сот. Категория земель. Земельные участки для садоводства. Участок правильной прямоугольной формы. Кадастровый номер: 50:04:0040117:671. Вблизи коммуникаций, электричество. СНТ расположено вдали от шумных дорог, вблизи д.р. Обходно Целинского района. От МКАД 16 километров. Подъезд возможен как со стороны Ярославского, так и Целинского шоссе. Хорошая транспортная доступность (рядом автобусная остановка). Преподобный пейзаж. Участок в собственности, оформление документов. Документы готовы к сдаче. Дополнительная информация по телефону.

Сообщения

5. <https://www.cian.ru/sale/suburban/254799156/>

Участок, 15 сот.
Московская область, Щелковский городской округ, Лучинское д/поселение, СНТ Экология-1 территория - база ЦИАН, объявление 254799156

Площадь: 15 сот. (1500 кв. м.)

Цена: 3 500 000 Р

Платежи для покупателей: от 5,5%

Минусы: нет

15 сот. Садоводство

200006 - Продаётся земельный участок, площадью 15 соток - кадастровый номер 50:14:0540529.03, расположенный в 15 км от МКАД в Щелковском районе Московской области, деревня Лучино, СНТ Экология-1, ориентировано на круглогодичное проживание. Категория земель: Земля населенных пунктов, ПЗМЗ. На участке: Плотная застройка: кирпичный, удобный выезд на Щелковское шоссе 3-5 минут. Асфальтовое покрытие и круглогодичный проезд. Плотной застройки нет, видны выходы от центра населенного пункта, редкое место. Хорошие соседи! Рядом расположены сбербанк, аптека, магазины, все документы готовы к сделке. Быстрый выезд на дорогу. Продавец в порядке ипотеки на выплаты для Вас. Удобное, безопасное место для отдыха и работы (ближе Раменское Московской области).

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
+7 929 656-50-00

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать недвижимость

3 500 000 Р

+7 929 656-50-00

ЦИАН ИПОТЕКА
Один платеж в день. Выгода 10 лет! На протяжении всего срока выплаты по ипотеке.

Ставка от 5,72%

ИД: 24191085

Ипотека - ставка 4,38%
Ипотечный кредит в размере 10 млн руб. Срок 10 лет. Первоначальный взнос 10%. Контактный номер: +7 929 656-50-00

Ипотека - ставка 4,38%
Ипотечный кредит в размере 10 млн руб. Срок 10 лет. Первоначальный взнос 10%. Контактный номер: +7 929 656-50-00

[illegible]

https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_2132893467

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Добавить в избранное Показать в 10:47



Площадь: 15 сот. Расстояние до МКАД: 12 км

Московская область, г. Щелково, д. Подар, территория СНТ Экология-1
Щелковское шоссе, 12 км

Ссылка на карту

3 500 000 ₽

Кредитование по заявке
Оформить в Тинькофф

8 926 142-50-00

Написать сообщение
статус: не отвечено

ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство

Подписаться на новости

№ 2132893467, 10:13 (14)

ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ
Группа компаний «ТСН Недвижимость» на рынке недвижимости услуг с ДНП-под. Мы работаем крупнейшим агентством Подмосковья (свердловского) недвижимости

Сделаем Помещение
на участке 3,0-2 м²
140 000 ₽

Сделаем Помещение
на участке 4,0-3 м²
18 000 000 ₽

Сделаем Помещение
на участке 2,0-1 м²
9 300 000 ₽

Аренда офиса в Москве
Аренда офиса в Москве от 50 до 1000 кв. м. в бизнес-центре рядом с метро. Выбери

Отправить

1790 руб.
Подарок

Сообщения

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Площадь: 15 сот. Расстояние до МКАД: 12 км

Московская область, г. Щелково, д. Подар, территория СНТ Экология-1
Щелковское шоссе, 12 км

Ссылка на карту

3 500 000 ₽

Кредитование по заявке
Оформить в Тинькофф

8 926 142-50-00

Написать сообщение
статус: не отвечено

ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство

Подписаться на новости

№ 2132893467, 10:13 (14)

ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ
Группа компаний «ТСН Недвижимость» на рынке недвижимости услуг с ДНП-под. Мы работаем крупнейшим агентством Подмосковья (свердловского) недвижимости

Сделаем Помещение
на участке 3,0-2 м²
140 000 ₽

Сделаем Помещение
на участке 4,0-3 м²
18 000 000 ₽

Сделаем Помещение
на участке 2,0-1 м²
9 300 000 ₽

Заказать расчет
Лазерная резка
металла в Москве
Высокая точность и скорость,
низкая цена

Сообщения

200006 - Продаётся земельный участок, площадью 15 соток - кадастровый номер 50/14/0040120/01, расположенный в 15 км от МКАД в Щелковском районе Московской области, д. Подар, СНТ Экология-1, ориентировано на круглогодичное проживание. Категория земли: Земли населенных пунктов, ПМЖ. Газ на участке. Прекрасное месторасположение, удобный выезд на Щелковское шоссе 3-5 минут. Асфальтированные дороги и круглогодичный подъезд. Прекрасное место для жизни, рядом от центра мегаполиса, тихое, зеленое место. Железные дороги расположены рядом, лес. Один собственник, все документы готовы к сделке, быстрый выезд на сделку. Помощь в оформлении ипотеки на выгодных для Вас условиях. Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гепард Риэлторов Московской Области.

6. <https://www.cian.ru/sale/suburban/255346428/>

Участок, 7,09 сот.
 Московская область, Щелковский городской округ, Виночки СПК, на кадастр
 Щелковский - 20 км, на трассе
 Щелковский район, 22 км от МКАД

1 700 000 Р
 Стоимость за квадратный метр
+7 906 721-76-98
 Подобрать варианты ипотеки на основании этой объявления
 Узнать больше

ЦИАН ИПОТЕКА
 Одна заявка в день бесплатно
 10 минут на рассмотрение заявки
 Ставки от 5,72%

БЕСТ-Недвижимость офис на Щелковке
 47
 На рынке с 2009 года
 Бюджет от 100 тысяч

Восточный Останок
 100
 На рынке с 2009 года
 Бюджет от 100 тысяч

Квартиры Мост 12
 Две новостройки в центре Москвы
 Ротонда исторического здания XIX в.
 В пешей доступности Большой театр,
 ЦДР и бизнес-центр ММД
 +7 495 512-04-99

Квартиры Мост 12
 Две новостройки в центре Москвы
 Ротонда исторического здания XIX в.
 В пешей доступности Большой театр,
 ЦДР и бизнес-центр ММД
 +7 495 512-04-99

9/9 «Белый марш»
 Качественная отделка и все в новинку
 Вокзал, метро, бизнес-центр, школа, сад,
 парковка, подземный гараж
 +7 495 255-34-89

Участок 7,1 сот. в СПК Виночки области Московской Окру. Новый газопровод проложен. Щелковский район, 22 км от МКАД.
 Участок 7,09 сотки, прямоугольный, угловой, ровный, сухой.
 Подведены электричество, канализация по границе участка.
 Вокруг заборы, заборы со стороны участка насаждения для сада. Размещено строительство жилого дома.
 В автобусной доступности развитая инфраструктура Новое городище: магазины, поликлиника, детский сад.
 Заемательное место близко лесного массива Лосинского Острова и насаждения Мещинский Остров.
 Один собственник. Номер лота 9838545

Наиболее полную информацию находите у владельца объявления
+7 906 721-76-98
 Подобрать варианты ипотеки на основании этой объявления

7. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_119_sot_izhs_2101616554

Участок 11,9 сот. (ИЖС) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

Участок 11,9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить закладку 17 апреля в 13:59



8 926 106-92-06

Написать сообщение
Отвечает сразу 30 минут

ПРОФИЛЬ
Агентство
на Авито с октября 2012

Подписаться на продавца

Выставлено на продажу
Ирина Олеговна
№ 2101616554 - ID: 1000 (v12)

Купите квартиру онлайн

PIK

Самая высокая мощность всасывания в процессе эксплуатации

dyson v11 absolute extra

Сообщения

Участок 11,9 сот. (ИЖС) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

Участок 11,9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить закладку



8 926 106-92-06

Написать сообщение
Отвечает сразу 30 минут

ПРОФИЛЬ
Агентство
на Авито с октября 2012

Подписаться на продавца

Выставлено на продажу
Ирина Олеговна
№ 2101616554 - ID: 1000 (v12)

Купите квартиру онлайн

PIK

Самая высокая мощность всасывания в процессе эксплуатации

dyson v11 absolute extra

Сообщения

Продается земельный участок 11,96 соток в Ценовском районе, рядом деревня Серово, расположенная в 20 километрах от МКАД по Ценовскому шоссе. Категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения предпринимательской (с/х) деятельности. Рядом гребной лес. Спортивный лагерь и усадьба для Васильев. № объекта: 4395

ВКонтакте

8. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_71_sot._izhs_2078515008

Участок 7,1 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 12 апреля в 19:20



Площадь: 7,1 сот. Расстояние до дороги: 11 км

Московская область, с/п. Шеново, д. Серово, СНТ
Жилищно-дачное:
Шеновское шоссе, 11 км

Скрыть карту

2 000 000 Р

8 958 482-16-11

Написать сообщение

LILYA
частное лицо
на Avito с октября 2019

№ 2078515008, 00 1589 (+7)

Аренда офиса в Москве
Аренда офиса в Москве от 50 до 1000 кв. м. в бизнес-центре рядом с метро. Выбери!

Открыть

БИЗНЕС-КЛАСС
Роскошь как образ жизни

Написать сообщение

Сообщения

Участок 7,1 сот. (ИЖС) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Avito



2 000 000 Р

8 958 482-16-11

Написать сообщение

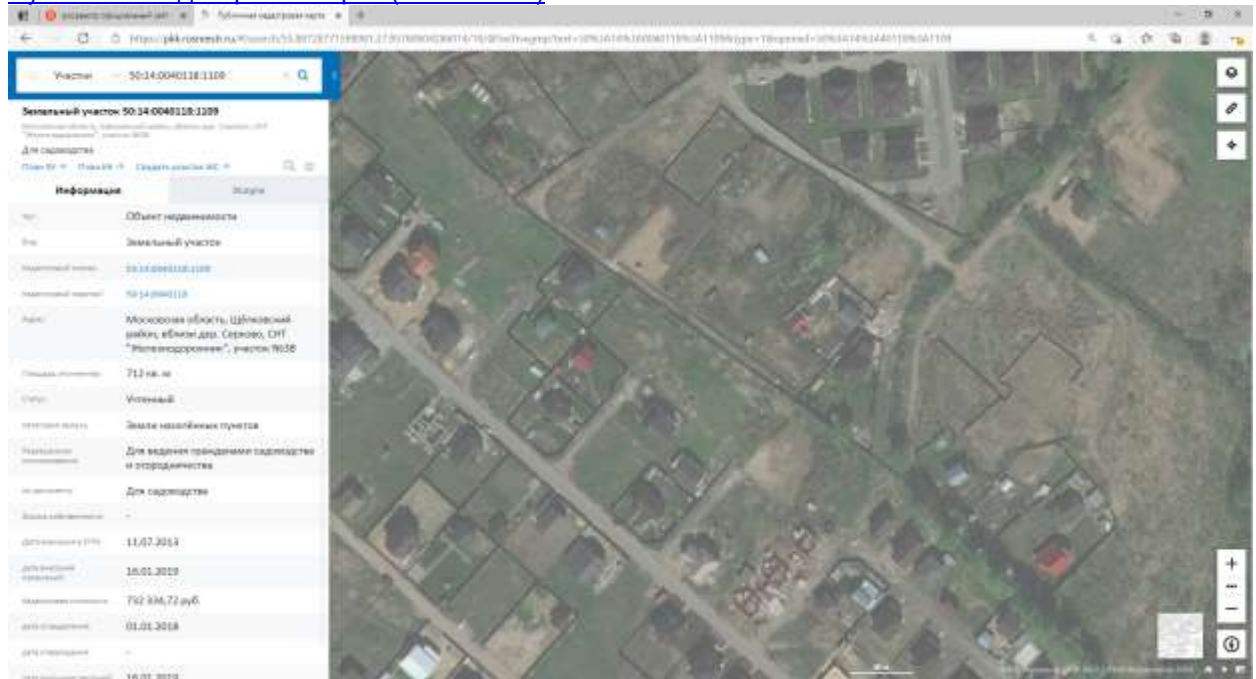
LILYA
частное лицо
на Avito с октября 2019

№ 2078515008, 00 1589 (+7)

Предмет земельный участок площадью 7,12 сотки под строительство дома. В непосредственной близости от западных Лосиный остров, не далеко от Москвы - от МКАД 17 км. Подъезд возможен как со стороны Ярославского, так и Шеновского шоссе. В 2022 году планируется расширение Шеновского шоссе. Удобная транспортная доступность: удаленно автомобильная остановка, вид платформы "Загорянская". Участок прямоугольной формы, в собственности более 8 лет, оформленная площадь - 7,12 соток, реально 6,5 близко в дальнейшем доформить официально. Участок крапчатый, с трех сторон заборы соседей, так что никто участка соседней дачи не и невид, что можно видеть не будет. Коммуникации: электричество 5 кВт, и близлежащие артезианские скважины подвода водопровода по границе участка, был вложен посредничестве компаний все по тарифу ДР-700, станция Загорянская - 5 км, д.п. Королёв - 7 км, п. Шеново - 2 км, курсирует автобус. В шаговой доступности аптека, магазин продуктов, в д. Серово 0,5 км школа, детский сад, остановки общественного транспорта до ст. Шеново, есть выход к природному водоему, густой лес вокруг, небольшие расстояния до склада птицы. Мадонина овраг и Подлесного оврага. Категория земель: земля населенных пунктов. С постоянной пропиской Участок в собственности, один взрослый собственник, обременение отсутствует. Документы готовы к сдаче. Рядом лес и озеро. Участок правильной формы, приближен к квадрату, ровный. Адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Шеновский район, область д.п. Серово, СНТ "Жилищно-дачное". Кадастровый реальный номер: 50:14:0040103 1108. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Небольшой торг есть. Агентство просит не беспокоить. Все дополнительные вопросы по телефону.

РАБОТА
В СЕРПЕНТИН
НАТОРОВАСТИ ИЕС ПОРАНИ

Сообщения

[Публичная кадастровая карта \(rosreestr.ru\)](https://rosreestr.ru)

9. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_2086161651

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Добавить заметку | 27 марта в 22:04



8 958 463-01-40

Написать сообщение
статьи о том же дне

Группа компаний "Тинькофф
офисы"
Агентство
на Авито с марта 2017

Подписаться на продавца

№ 2086161651, ID: 208 (495)

Группа компаний "Тинькофф
офисы"

Дом 260 м² на
участке 7,3 сот.
8 600 000 руб.

Дом 260 м² на
участке 7,3 сот.
15 000 000 руб.

Дом 260 м² на
участке 7,3 сот.
15 000 000 руб.

Аренда офиса в
Москве

Аренда офиса в Москве от 90 до
10000 кв. м. в бизнес центре
район (м.Троцкая, Бибирский)

Дополнительный выбор...

Сообщения

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра: 10 км

Московская область, г.о. Щелково, коттеджный пос. Лосиный
Пара-2
Щелковский шоссе, 10 км

Скачать карту

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра: 10 км

Московская область, г.о. Щелково, коттеджный пос. Лосиный
Пара-2
Щелковский шоссе, 10 км

Скачать карту

8 958 463-01-40

Написать сообщение
статьи о том же дне

Группа компаний "Тинькофф
офисы"
Агентство
на Авито с марта 2017

Подписаться на продавца

№ 2086161651, ID: 208 (495)

Группа компаний "Тинькофф
офисы"

Дом 260 м² на
участке 7,3 сот.
8 600 000 руб.

Дом 260 м² на
участке 7,3 сот.
15 000 000 руб.

Дом 260 м² на
участке 7,3 сот.
15 000 000 руб.

Аренда офиса в
Москве

Аренда офиса в Москве от 90 до
10000 кв. м. в бизнес центре
район (м.Троцкая, Бибирский)

Дополнительный выбор...

Сообщения

Продается участок 15,03 сотки в коттеджном поселке «Лосиный парк 2», в 4 км от с. Королёв, в 5 км от Щелково и в 13 км от МКАД. Подъезд к поселку можно как по Ярославскому шоссе, так и по Щелковскому.

Участок имеет прямоугольную форму. Коммуникации в поселке: центральное электроснабжение, водопровод, газ, канализация - проходит по границе участка. Со стороны поселка есть выход к большому Лосинскому саду с оборудованной зоной отдыха и велосипедной дорожкой на гравии. От участка до сада около 600 метров. Есть также детская площадка. Территория поселка закрытая, охраняется, ведется видеонаблюдение, дорожки чистятся, вывозятся мусор, улицы освещаются в вечернее время. В километре от поселка есть магазин и кафе, рядом Сергеевская школа, две детские сады, спортивный комплекс с бассейном, лыжная школа для детей и др. До станции Загорянская ехать 7-8 на автобусе. От Загорянской до Москвы (35-40) минут на электричке. Электричка проезжает на Ярославский вокзал у станции метро Бонховская.

11. <https://kvartelia.ru/schyolkovo/prodam/zemlya-sel'hoznaznacheniya-snt-dnp-12-sot-serkovo-ulitsa-slobodka-30-779127>

Продать землю сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП) в Загорском, г. Щелково, д. Серково, ул. Слободка, 30 - Квартилья

Земля сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП), 12 сот 2 000 000 ₽

Историческая область, Загорский, г. Щелково, д. Серково, ул. Слободка, 30

Анастасия +7(969)283-30-88



Описание
Продается участок 12 соток.
От МКАДа 12 км по Щелковскому шоссе. На участке СНТ «Агроферма Жигалово» для дачного строительства. Расположен при въезде в Щелково, поворот на Серково 1 км. Рядом лес и озеро. Соседи начали строительство - есть возможность подорожить там. Школа в Серове 1 км. Участок правильной формы, приближен к квадрату, ровный, сухой. Недалеко расположены коттеджный поселок «Поселок парки».
Земля чистая.
Собственность.

Параметры объекта
Площадь участка: 12 сот.
Удаленность от города: 12 км

Посмотреть фотогалерею

Начиная с 12 соток
2 000 000 ₽

Средняя оценка

Начиная с 12 соток
2 000 000 ₽

10-11 км. Загорский район

Тип-строительство 2021
Начиная с дачного строительства
и строительства
будущего. Сделай свою мечту!

Описание
Продается участок 12 соток.
От МКАДа 12 км по Щелковскому шоссе. На участке СНТ «Агроферма Жигалово» для дачного строительства. Расположен при въезде в Щелково, поворот на Серково 1 км. Рядом лес и озеро. Соседи начали строительство - есть возможность подорожить там. Школа в Серове 1 км. Участок правильной формы, приближен к квадрату, ровный, сухой. Недалеко расположены коттеджный поселок «Поселок парки».
Земля чистая.
Собственность.

Параметры объекта
Площадь участка: 12 сот.
Удаленность от города: 12 км

Расположение на карте



10-11 км. Загорский район

Тип-строительство 2021
Начиная с дачного строительства
и строительства
будущего. Сделай свою мечту!

12. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2006634928

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 23 марта в 19:15



2 650 000 ₽

8 958 710-47-44

Написать сообщение

ГРМ Парматрия
Агентство
на Avito с февраля 2012

Подписаться на подборки

Сопровождаю: Аня

ты дозвонишься, ☎ 4179 (14)

Площадь: 15 сот

Московская область, г.о. Щелковский, д. Долгие Язаны, Центральный урп.
Щелковский район

Скачать карту



Аренда офиса в Москве

Аренда офиса в Москве от 50 до 10000 кв. м. в бизнес центре рядом с метро. Выбери

Большой выбор...

Сообщения

Участок 15 сот. (ИЖС) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Avito

2 650 000 ₽

8 958 710-47-44

Написать сообщение

ГРМ Парматрия
Агентство
на Avito с февраля 2012

Подписаться на подборки

Сопровождаю: Аня

ты дозвонишься, ☎ 4179 (14)

Площадь: 15 сот

Московская область, г.о. Щелковский, д. Долгие Язаны, Центральный урп.
Щелковский район

Скачать карту

Продается участок под строительство загородного дома. Московская область, Щелковский район, СНТ "Зеленое-1", в 12 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Участок 15 сот. ровный, сухой. Подъезд к участку грунтовый, автобусная остановка в Москве в пешей доступности. Рядом развитая инфраструктура г. Щелково. Газ проходит по границе участка, электричество есть. Территория СНТ под круглосуточной охраной. Вокруг живописные места, лес, пруды, рыбное и ягод. рядом Подосиное озеро и Мадюкинское озеро, прекрасные места для рыбалки и отдыха. Соседи живут постоянно. Один взрослый собственник, более 5 лет Торг. Сопровождение сделки для покупателей — бесплатно. Помощь в оформлении ипотеки. Гарантия юридической чистоты и безопасности сделки. Звоните прямо сейчас!

Заказать расчет

Лазерная резка металла в Москве

Высокое качество и доступные цены

Сообщения

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

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 23.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 23.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
23.10.2020	№ 99/2020/355535302		
Кадастровый номер:		50:14:0040126:300	
Номер кадастрового квартала:		50:14:0040126	
Дата присвоения кадастрового номера:		11.01.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СТК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 32	
Площадь:		1200 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1723872	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:14:0040126:70	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
МП.			

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
23.10.2020	№ 99/2020/355535302		
Кадастровый номер:		50:14:0040126:300	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для дачного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, торговой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межгосударственной территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
МП.			

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:
23.10.2020	№ 99/2020/355535302	
Кадастровый номер:		50:14:0040126:300
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус "Актуальные несправедливоистинные". Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для дачного строительства». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:
23.10.2020	№ 99/2020/355535302	
Кадастровый номер:		50:14:0040126:300
1. Правообладатель (правообладатели):	Закртый пайевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-14/098/2014-263 от 04.08.2014	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Щелковский район, СПК "Агроформа Жегалово", поле № 48, уч. 32, кад. № 50:14:0040126:300, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1200 кв. м	
3. дата государственной регистрации:	08.08.2014	
3.1.1. номер государственной регистрации:	50-50-14/098/2014-263	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.08.2014	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
основание государственной регистрации:		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правоприращающие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.		

Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355535302			
Кадастровый номер:			50:14:0040126:300	
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия		

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
(наименование объекта недвижимости)							
Лист №		Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1 :		Всего разделов:	
23.10.2020		№ 99/2020/355535302					
Кадастровый номер:				50:14:0040126:300			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1238	1239	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1238	1257	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1239	1258	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1257	1258	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №		Раздел 3.2		Всего листов раздела 3.2 :
23.10.2020		№ 99/2020/355535302		
Кадастровый номер:		50:14:0040126:300		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	483287.22	2218185.43	данные отсутствуют	7.5
2	483303.36	2218164.2	данные отсутствуют	7.5
3	483267.54	2218136.96	данные отсутствуют	7.5
4	483251.4	2218158.19	данные отсутствуют	7.5
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	

М.П.

ФГИС ЕГРН		полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости					
Сведения о характеристиках объекта недвижимости					
На основании запроса от 23.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:					
Земельный участок					
(код объекта недвижимости)					
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
24.10.2020	№ 99/2020/355934995				
Кадстровый номер:			50:14:0040126:299		
Номер кадастрового квартала:		50:14:0040126			
Дата присвоения кадастрового номера:		11.01.2009			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Адрес:		устиновское относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СТК "Агрофирма Желтово", поле № 48, уч-к № 31			
Площадь:		1200 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:		1723872			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:14:0040126:70			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:					
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
М.П.					

ФГИС ЕГРН		полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости					
Сведения о характеристиках объекта недвижимости					
Земельный участок					
(код объекта недвижимости)					
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
24.10.2020	№ 99/2020/355934995				
Кадстровый номер:			50:14:0040126:299		
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:		Для дачного строительства			
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют			
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесозащитной:		данные отсутствуют			
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют			
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
М.П.					

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:
24.10.2020	№ 99/2020/355934995	
Кадстровый номер:		50:14:0040126:299
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус "Актуальные неэквивалентные". Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования "Для дачного строительства". Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 2
24.10.2020	№ 99/2020/355934995
Кадстровый номер:	50:14:0040126:299
1. Правообладатель (правообладатели):	Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-14/098/2014-264 от 04.08.2014
вид:	Доверительное управление, Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч. 31, кад. № 50:14:0040126:299, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1200 кв. м
3. 3.1.1. дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	08.08.2014 50-50-14/098/2014-264 с 08.08.2014 Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопридания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	

Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
24.10.2020	№ 99/2020/355934995		
Кадастровый номер:		50:14:0040126:299	
План (чертеж, схема) земельного участка 			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.1

Земельный участок							
(код объекта недвижимости)							
Лист №	Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
24.10.2020	№ 99/2020/355934995						
Кадастровый номер:			50:14:0040126:299				
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления из местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1237	1238	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1237	1256	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1238	1257	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1256	1257	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись				инициалы, фамилия	
М.П.							

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.2

Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.10.2020	№ 99/2020/355934995			
Кадастровый номер:		50:14:0040126:299		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	483271.07	2218206.66	данные отсутствуют	7.5
2	483287.22	2218185.43	данные отсутствуют	7.5
3	483251.4	2218158.19	данные отсутствуют	7.5
4	483235.25	2218179.41	данные отсутствуют	7.5
Государственный регистратор				ФГИС ЕЛРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП

Отдел по Щелковскому району Управления Роснедвижимости по МО

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

11 января 2009 г. № 14.1/09-73

1	Кадастровый номер	50:14:040126:300	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
Общие сведения								
4	Предшествующие номера:	50:14:040126:70	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:					
5			6	11.01.2009				
7	Местоположение:	обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч. № 32						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование:	Для личного строительства						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:							
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²):	237,93	14	Государственная, 1963 г.
	1200 кв.м.		(руб.): 285516.00					
15	Сведения о правах:							
16	Особые отметки:							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:	50:14:040126:269-50:14:040126:301				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	50:14:040126:70				

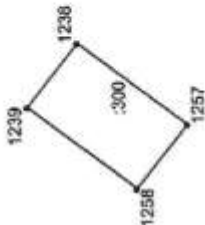
И.о. начальника отдела по Щелковскому району Управления Роснедвижимости по МО

(наименование должности)

М.П.

В.В. Петрова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**
 11 января 2009 г. № 14.1/09-73

1	Кадастровый номер	50:14:040126:300	2	Лист №	2	3	Всего листов	2
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
								
5	Масштаб		1:2000					



В.В. Петров
 (инициалы, фамилия)

В.В. Петров

М.П.

И.о. начальника отдела по Шелковскому району Управления Роснедвижимости по МО
 (наименование должности)

Масштаб 1:2000

Отдел по Щелковскому району Управления Роснедвижимости по МО

(уполномоченное лицо кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11 января 2009 г.

№ 14.1/09-72

В.1

1	Кадастровый номер	50:14:040126:299	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	50:14:040126:70						
5								
7	Местоположение:	обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч. № 31						
8	Категория земель:	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.01.2009						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование:	Для дачного строительства						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:							
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	285516.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	237.93	14
15	Сведения о правах:	Государственная, 1963 г.						
16	Особые отметки:							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:	50:14:040126:269-50:14:040126:301				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:					
		18.3	Номера участков, подлежащих слиянию с кадастрового учета:	50:14:040126:70				

И.о. начальника отдела по Щелковскому району Управления Роснедвижимости по МО

(подпись и должность)

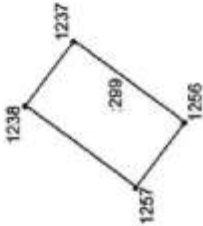
М.П.

В.В. Петров
(подпись, фамилия)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11 января 2009 г. № 14.1/09-72

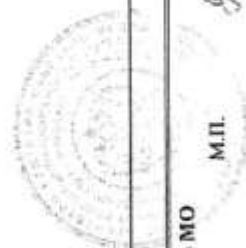
1	Кадастровый номер	50:14:040126:299	2	Лист №	2	3	Всего листов	2
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
								
5	Масштаб		1:2000					

И.о. начальника отдела по Щелковскому району Управления Роснедвижимости по МО

(подпись и должность)

М.П.

В.В. Петров
(подпись, фамилия)





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 № б/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 за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(документ, удостоверяющий личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа 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 НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



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.





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 200005-035-000172 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, 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 оценщиков 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 являлся оценщик на момент причинения ущерба. 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 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, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам 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 к 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: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховая премия 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 в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 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 исчисляется 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 Выгодоприобретателям, 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 повторно оказанных оценочных 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. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил 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.Блиновой.
Приложения:	«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 сельскохозяйственных рисков



М.П.

Д.И. Платонов

На основании Доверенности № 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 и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк 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, помещение 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 главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 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 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, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам 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 к 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 неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	досье 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 исчисляется 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 Выгодоприобретателям, т.е. расхода, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных 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. 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 настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Бинюевой.
Приложения:	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 сельскохозяйственных рисков



Д.И. Платонов

На основании Доверенности № 02-15/100-20-Е от 01.06.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
127 (Сто двадцать семь) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко