Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-149

от 11 июня 2021 года

Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости - 89 (Восьмидесяти девяти) самостоятельных земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	08 июня 2021 г.
Дата составления отчета:	11 июня 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 9
1.1. Задание на оценку 9
1.2. Применяемые стандарты оценки 14
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения 17
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке 18
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 19
1.7. Основные факты и выводы 19
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки 26
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки 26
1.10. Методология определения справедливой стоимости 27
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ 30
2.1. Общие положения 30
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки 30
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки 35
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки 56
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки 56
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ 57
3.1. Общие положения 57
3.2. Анализ рынка недвижимости 57
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок 57
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты 75
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений 78
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 93
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости 105
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 107
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных . 107
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ 109
5.1. Общие положения 109
5.2. Общие понятия оценки 109
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков 109
5.4. Выбор подходов и методов оценки 117
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ 118
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом 118
6.1.1 Общие положения 118
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок 118
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом 128
6.3. Согласование результатов оценки 128
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ 131
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ 133
ПРИЛОЖЕНИЯ

Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
господину Марусяку Р.Д.

«11» июня 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 149 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 – 89 (Восьмидесяти девяти) самостоятельных земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены ниже:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
1	50:15:0071201:1202	614	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
2	50:15:0071201:1216	624	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
3	50:15:0071201:1221	620	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
4	50:15:0071201:1223	615	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
5	50:15:0071201:1224	613	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
6	50:15:0071201:1225	606	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
7	50:15:0071201:1226	608	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
8	50:15:0071201:1228	634	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
9	50:15:0071201:1229	617	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
10	50:15:0071201:1230	605	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
11	50:15:0071201:1231	611	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
12	50:15:0071201:1232	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
13	50:15:0071201:1233	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
14	50:15:0071201:1234	602	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
15	50:15:0071201:1249	683	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
16	50:15:0071201:1255	869	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
17	50:15:0071201:1271	727	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
18	50:15:0071201:1282	735	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
19	50:15:0071201:1283	920	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
20	50:15:0071201:1284	661	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
21	50:15:0071201:1294	720	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
22	50:15:0071201:1297	772	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
23	50:15:0071201:1298	792	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
24	50:15:0071201:1299	789	земли населенных	для индивидуального жилищного строительства и размещения

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
			пунктов	объектов делового, общественного и коммерческого назначения
25	50:15:0071201:1300	925	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
26	50:15:0071201:1302	748	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
27	50:15:0071201:1303	772	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
28	50:15:0071201:1304	891	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
29	50:15:0071201:1307	703	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
30	50:15:0071201:1309	717	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
31	50:15:0071201:1311	715	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
32	50:15:0071201:1313	694	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
33	50:15:0071201:1315	809	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
34	50:15:0071201:1317	689	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
35	50:15:0071201:1318	674	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
36	50:15:0071201:1319	763	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
37	50:15:0071201:1320	758	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
38	50:15:0071201:1321	765	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
39	50:15:0071201:1322	779	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
40	50:15:0071201:1323	741	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
41	50:15:0071201:1324	767	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
42	50:15:0071201:1325	784	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
43	50:15:0071201:1326	776	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
44	50:15:0071201:1329	750	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
45	50:15:0071201:1330	874	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
46	50:15:0071201:1331	864	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
47	50:15:0071201:1332	884	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
48	50:15:0071201:1333	842	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
49	50:15:0071201:1334	859	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
50	50:15:0071201:1335	787	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
51	50:15:0071201:1336	801	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
52	50:15:0071201:1337	791	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
53	50:15:0071201:1338	811	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
54	50:15:0071201:1339	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
55	50:15:0071201:1340	829	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
56	50:15:0071201:1341	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
57	50:15:0071201:1342	860	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
58	50:15:0071201:1343	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
59	50:15:0071201:1344	870	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
60	50:15:0071201:1346	613	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
61	50:15:0071201:1358	622	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
62	50:15:0071201:1361	614	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
63	50:15:0071201:1362	718	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
64	50:15:0071201:1367	601	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
65	50:15:0071201:1387	676	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
66	50:15:0071201:1395	631	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
67	50:15:0071201:1396	855	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
68	50:15:0071201:1397	912	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
69	50:15:0071201:1398	876	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
70	50:15:0071201:1412	753	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
71	50:15:0071201:1414	622	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
72	50:15:0071201:1416	624	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
73	50:15:0071201:1417	609	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
74	50:15:0071201:1418	646	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
75	50:15:0071201:1419	622	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
76	50:15:0071201:1420	608	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
77	50:15:0071201:1421	619	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
78	50:15:0071201:1422	610	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
79	50:15:0071201:1427	640	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
80	50:15:0071201:1428	641	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
81	50:15:0071201:1429	864	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
82	50:15:0071201:1430	630	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
83	50:15:0071201:1435	796	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
84	50:15:0071201:1440	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
85	50:15:0071201:1462	601	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
86	50:15:0071201:1463	607	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
87	50:15:0071201:1473	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
88	50:15:0071201:1474	613	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
89	50:15:0071201:1478	614	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Оценка проведена по состоянию на 08 июня 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 застрахована ООО «Абсолют страхование». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости – 89 (Восьмидесяти девяти) самостоятельных земельных участков, 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:

79 940 310

(Семьдесят девять миллионов девятьсот сорок тысяч триста десять)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1202	614	761 360
2	50:15:0071201:1216	624	848 640
3	50:15:0071201:1221	620	613 800
4	50:15:0071201:1223	615	608 850
5	50:15:0071201:1224	613	606 870
6	50:15:0071201:1225	606	599 940
7	50:15:0071201:1226	608	601 920
8	50:15:0071201:1228	634	627 660
9	50:15:0071201:1229	617	610 830
10	50:15:0071201:1230	605	598 950
11	50:15:0071201:1231	611	604 890
12	50:15:0071201:1232	603	596 970
13	50:15:0071201:1233	603	596 970
14	50:15:0071201:1234	602	595 980
15	50:15:0071201:1249	683	928 880
16	50:15:0071201:1255	869	860 310
17	50:15:0071201:1271	727	988 720
18	50:15:0071201:1282	735	999 600
19	50:15:0071201:1283	920	1 140 800
20	50:15:0071201:1284	661	819 640
21	50:15:0071201:1294	720	979 200
22	50:15:0071201:1297	772	957 280
23	50:15:0071201:1298	792	982 080
24	50:15:0071201:1299	789	978 360
25	50:15:0071201:1300	925	1 147 000
26	50:15:0071201:1302	748	927 520

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
27	50:15:0071201:1303	772	957 280
28	50:15:0071201:1304	891	1 104 840
29	50:15:0071201:1307	703	956 080
30	50:15:0071201:1309	717	975 120
31	50:15:0071201:1311	715	972 400
32	50:15:0071201:1313	694	943 840
33	50:15:0071201:1315	809	1 100 240
34	50:15:0071201:1317	689	937 040
35	50:15:0071201:1318	674	916 640
36	50:15:0071201:1319	763	1 037 680
37	50:15:0071201:1320	758	1 030 880
38	50:15:0071201:1321	765	1 040 400
39	50:15:0071201:1322	779	1 059 440
40	50:15:0071201:1323	741	1 007 760
41	50:15:0071201:1324	767	1 043 120
42	50:15:0071201:1325	784	1 066 240
43	50:15:0071201:1326	776	1 055 360
44	50:15:0071201:1329	750	1 020 000
45	50:15:0071201:1330	874	1 188 640
46	50:15:0071201:1331	864	1 175 040
47	50:15:0071201:1332	884	1 202 240
48	50:15:0071201:1333	842	1 145 120
49	50:15:0071201:1334	859	1 168 240
50	50:15:0071201:1335	787	1 070 320
51	50:15:0071201:1336	801	1 089 360
52	50:15:0071201:1337	791	1 075 760
53	50:15:0071201:1338	811	1 102 960
54	50:15:0071201:1339	600	816 000
55	50:15:0071201:1340	829	1 127 440
56	50:15:0071201:1341	600	816 000
57	50:15:0071201:1342	860	1 169 600
58	50:15:0071201:1343	600	816 000
59	50:15:0071201:1344	870	1 183 200
60	50:15:0071201:1346	613	833 680
61	50:15:0071201:1358	622	615 780
62	50:15:0071201:1361	614	607 860
63	50:15:0071201:1362	718	710 820
64	50:15:0071201:1367	601	594 990
65	50:15:0071201:1387	676	838 240
66	50:15:0071201:1395	631	782 440
67	50:15:0071201:1396	855	1 060 200
68	50:15:0071201:1397	912	1 240 320
69	50:15:0071201:1398	876	1 191 360
70	50:15:0071201:1412	753	1 024 080
71	50:15:0071201:1414	622	771 280
72	50:15:0071201:1416	624	773 760
73	50:15:0071201:1417	609	755 160
74	50:15:0071201:1418	646	878 560
75	50:15:0071201:1419	622	771 280
76	50:15:0071201:1420	608	753 920
77	50:15:0071201:1421	619	767 560
78	50:15:0071201:1422	610	756 400
79	50:15:0071201:1427	640	793 600
80	50:15:0071201:1428	641	794 840

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
81	50:15:0071201:1429	864	1 175 040
82	50:15:0071201:1430	630	781 200
83	50:15:0071201:1435	796	987 040
84	50:15:0071201:1440	603	820 080
85	50:15:0071201:1462	601	817 360
86	50:15:0071201:1463	607	752 680
87	50:15:0071201:1473	600	816 000
88	50:15:0071201:1474	613	760 120
89	50:15:0071201:1478	614	761 360

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 № 149 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 – 89 (Восемьдесят девять) самостоятельных земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	50:15:0071201:1202	614	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
2	50:15:0071201:1216	624	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
3	50:15:0071201:1221	620	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
4	50:15:0071201:1223	615	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
5	50:15:0071201:1224	613	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
6	50:15:0071201:1225	606	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
7	50:15:0071201:1226	608	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
8	50:15:0071201:1228	634	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
9	50:15:0071201:1229	617	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
10	50:15:0071201:1230	605	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
11	50:15:0071201:1231	611	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
12	50:15:0071201:1232	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
13	50:15:0071201:1233	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
14	50:15:0071201:1234	602	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
15	50:15:0071201:1249	683	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
16	50:15:0071201:1255	869	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
17	50:15:0071201:1271	727	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
18	50:15:0071201:1282	735	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
19	50:15:0071201:1283	920	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
20	50:15:0071201:1284	661	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
21	50:15:0071201:1294	720	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
22	50:15:0071201:1297	772	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
23	50:15:0071201:1298	792	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
24	50:15:0071201:1299	789	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
25	50:15:0071201:1300	925	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
26	50:15:0071201:1302	748	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
27	50:15:0071201:1303	772	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
28	50:15:0071201:1304	891	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
29	50:15:0071201:1307	703	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
30	50:15:0071201:1309	717	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
31	50:15:0071201:1311	715	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
32	50:15:0071201:1313	694	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
33	50:15:0071201:1315	809	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
34	50:15:0071201:1317	689	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
35	50:15:0071201:1318	674	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
36	50:15:0071201:1319	763	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
37	50:15:0071201:1320	758	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
38	50:15:0071201:1321	765	земли населенных	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и	не определена

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
			пунктов	коммерческого назначения	
39	50:15:0071201:1322	779	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
40	50:15:0071201:1323	741	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
41	50:15:0071201:1324	767	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
42	50:15:0071201:1325	784	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
43	50:15:0071201:1326	776	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
44	50:15:0071201:1329	750	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
45	50:15:0071201:1330	874	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
46	50:15:0071201:1331	864	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
47	50:15:0071201:1332	884	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
48	50:15:0071201:1333	842	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
49	50:15:0071201:1334	859	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
50	50:15:0071201:1335	787	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
51	50:15:0071201:1336	801	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
52	50:15:0071201:1337	791	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
53	50:15:0071201:1338	811	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
54	50:15:0071201:1339	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
55	50:15:0071201:1340	829	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
56	50:15:0071201:1341	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
57	50:15:0071201:1342	860	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
58	50:15:0071201:1343	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
59	50:15:0071201:1344	870	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
60	50:15:0071201:1346	613	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
61	50:15:0071201:1358	622	земли	для индивидуального жилищного строительства и	не определена

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
			населенных пунктов	размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	
62	50:15:0071201:1361	614	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
63	50:15:0071201:1362	718	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
64	50:15:0071201:1367	601	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
65	50:15:0071201:1387	676	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
66	50:15:0071201:1395	631	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
67	50:15:0071201:1396	855	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
68	50:15:0071201:1397	912	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
69	50:15:0071201:1398	876	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
70	50:15:0071201:1412	753	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
71	50:15:0071201:1414	622	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
72	50:15:0071201:1416	624	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
73	50:15:0071201:1417	609	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
74	50:15:0071201:1418	646	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
75	50:15:0071201:1419	622	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
76	50:15:0071201:1420	608	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
77	50:15:0071201:1421	619	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
78	50:15:0071201:1422	610	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
79	50:15:0071201:1427	640	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
80	50:15:0071201:1428	641	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
81	50:15:0071201:1429	864	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
82	50:15:0071201:1430	630	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
83	50:15:0071201:1435	796	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
84	50:15:0071201:1440	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
85	50:15:0071201:1462	601	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
86	50:15:0071201:1463	607	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
87	50:15:0071201:1473	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
88	50:15:0071201:1474	613	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
89	50:15:0071201:1478	614	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	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 объекте недвижимости на каждый земельный участок;
- 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, а также без учета стоимости улучшений (коммуникаций, дорожной инфраструктуры посёлка, ограждения, освещения) и дополнительных затрат, необходимых для продажи объектов 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, в том числе для целей расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на ***08 июня 2021 г.***

10. Срок проведения оценки. Не позднее ***11 июня 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 неправомочных 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 населенных пунктов;
  - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения;
  - 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 индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения не выявлено;
  - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

Сведения об оценщике	
Общие сведения об Оценщике	**Маслова Антонина Викторовна** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006102-1 от 16 марта 2018 г. (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах» (с изменениями, внесенными с 8.02.2021 Постановлением Правительства России от 4.02.2021 №109; изменения распространяются на правоотношения, возникшие с 1.01.2021), срок действия квалаттестата продлен до 16.07.2021). Стаж работы оценщиком с 2012 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	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 200005-035-000171, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 30.11.2020 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр.1, 4-й этаж
Саморегулируемая организация оценщиков	**Маслова Антонина Викторовна** НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	**Маслова Антонина Викторовна** Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20, выдан 15.07.2020 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2020 г. по 22.08.2021 г., страховая сумма 10 000 000 (десять 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 № 149 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	11 июня 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-149

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объекты недвижимости – 89 (Восемьдесят девять) самостоятельных земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	50:15:0071201:1202	614	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
2	50:15:0071201:1216	624	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
3	50:15:0071201:1221	620	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
4	50:15:0071201:1223	615	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
5	50:15:0071201:1224	613	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
6	50:15:0071201:1225	606	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
7	50:15:0071201:1226	608	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
8	50:15:0071201:1228	634	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
9	50:15:0071201:1229	617	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
10	50:15:0071201:1230	605	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
11	50:15:0071201:1231	611	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
12	50:15:0071201:1232	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
13	50:15:0071201:1233	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
14	50:15:0071201:1234	602	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
15	50:15:0071201:1249	683	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
16	50:15:0071201:1255	869	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
17	50:15:0071201:1271	727	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
18	50:15:0071201:1282	735	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
19	50:15:0071201:1283	920	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
20	50:15:0071201:1284	661	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
21	50:15:0071201:1294	720	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
22	50:15:0071201:1297	772	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
23	50:15:0071201:1298	792	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
24	50:15:0071201:1299	789	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
25	50:15:0071201:1300	925	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
26	50:15:0071201:1302	748	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
27	50:15:0071201:1303	772	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
28	50:15:0071201:1304	891	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
29	50:15:0071201:1307	703	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
30	50:15:0071201:1309	717	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
31	50:15:0071201:1311	715	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
32	50:15:0071201:1313	694	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
33	50:15:0071201:1315	809	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
34	50:15:0071201:1317	689	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
35	50:15:0071201:1318	674	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
36	50:15:0071201:1319	763	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
37	50:15:0071201:1320	758	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
38	50:15:0071201:1321	765	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
39	50:15:0071201:1322	779	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
40	50:15:0071201:1323	741	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
41	50:15:0071201:1324	767	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
42	50:15:0071201:1325	784	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
43	50:15:0071201:1326	776	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
44	50:15:0071201:1329	750	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
45	50:15:0071201:1330	874	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
46	50:15:0071201:1331	864	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
47	50:15:0071201:1332	884	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
48	50:15:0071201:1333	842	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
49	50:15:0071201:1334	859	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
50	50:15:0071201:1335	787	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
51	50:15:0071201:1336	801	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
52	50:15:0071201:1337	791	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
53	50:15:0071201:1338	811	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
54	50:15:0071201:1339	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
55	50:15:0071201:1340	829	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
56	50:15:0071201:1341	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
57	50:15:0071201:1342	860	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
58	50:15:0071201:1343	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
59	50:15:0071201:1344	870	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
60	50:15:0071201:1346	613	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
61	50:15:0071201:1358	622	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
62	50:15:0071201:1361	614	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
63	50:15:0071201:1362	718	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
64	50:15:0071201:1367	601	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
65	50:15:0071201:1387	676	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
66	50:15:0071201:1395	631	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
67	50:15:0071201:1396	855	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
68	50:15:0071201:1397	912	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
69	50:15:0071201:1398	876	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
70	50:15:0071201:1412	753	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
71	50:15:0071201:1414	622	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
72	50:15:0071201:1416	624	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
73	50:15:0071201:1417	609	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
74	50:15:0071201:1418	646	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
75	50:15:0071201:1419	622	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
76	50:15:0071201:1420	608	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
77	50:15:0071201:1421	619	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
78	50:15:0071201:1422	610	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
79	50:15:0071201:1427	640	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
80	50:15:0071201:1428	641	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
81	50:15:0071201:1429	864	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
82	50:15:0071201:1430	630	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
83	50:15:0071201:1435	796	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
84	50:15:0071201:1440	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
85	50:15:0071201:1462	601	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
86	50:15:0071201:1463	607	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
87	50:15:0071201:1473	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
88	50:15:0071201:1474	613	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
89	50:15:0071201:1478	614	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1202	614	не применяется	761 360	не использовался	761 360
2	50:15:0071201:1216	624	не применяется	848 640	не использовался	848 640
3	50:15:0071201:1221	620	не применяется	613 800	не использовался	613 800
4	50:15:0071201:1223	615	не применяется	608 850	не использовался	608 850
5	50:15:0071201:1224	613	не применяется	606 870	не использовался	606 870
6	50:15:0071201:1225	606	не применяется	599 940	не использовался	599 940
7	50:15:0071201:1226	608	не применяется	601 920	не использовался	601 920
8	50:15:0071201:1228	634	не применяется	627 660	не использовался	627 660
9	50:15:0071201:1229	617	не применяется	610 830	не использовался	610 830
10	50:15:0071201:1230	605	не применяется	598 950	не использовался	598 950

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
11	50:15:0071201:1231	611	не применяется	604 890	не использовался	604 890
12	50:15:0071201:1232	603	не применяется	596 970	не использовался	596 970
13	50:15:0071201:1233	603	не применяется	596 970	не использовался	596 970
14	50:15:0071201:1234	602	не применяется	595 980	не использовался	595 980
15	50:15:0071201:1249	683	не применяется	928 880	не использовался	928 880
16	50:15:0071201:1255	869	не применяется	860 310	не использовался	860 310
17	50:15:0071201:1271	727	не применяется	988 720	не использовался	988 720
18	50:15:0071201:1282	735	не применяется	999 600	не использовался	999 600
19	50:15:0071201:1283	920	не применяется	1 140 800	не использовался	1 140 800
20	50:15:0071201:1284	661	не применяется	819 640	не использовался	819 640
21	50:15:0071201:1294	720	не применяется	979 200	не использовался	979 200
22	50:15:0071201:1297	772	не применяется	957 280	не использовался	957 280
23	50:15:0071201:1298	792	не применяется	982 080	не использовался	982 080
24	50:15:0071201:1299	789	не применяется	978 360	не использовался	978 360
25	50:15:0071201:1300	925	не применяется	1 147 000	не использовался	1 147 000
26	50:15:0071201:1302	748	не применяется	927 520	не использовался	927 520
27	50:15:0071201:1303	772	не применяется	957 280	не использовался	957 280
28	50:15:0071201:1304	891	не применяется	1 104 840	не использовался	1 104 840
29	50:15:0071201:1307	703	не применяется	956 080	не использовался	956 080
30	50:15:0071201:1309	717	не применяется	975 120	не использовался	975 120
31	50:15:0071201:1311	715	не применяется	972 400	не использовался	972 400
32	50:15:0071201:1313	694	не применяется	943 840	не использовался	943 840
33	50:15:0071201:1315	809	не применяется	1 100 240	не использовался	1 100 240
34	50:15:0071201:1317	689	не применяется	937 040	не использовался	937 040
35	50:15:0071201:1318	674	не применяется	916 640	не использовался	916 640
36	50:15:0071201:1319	763	не применяется	1 037 680	не использовался	1 037 680
37	50:15:0071201:1320	758	не применяется	1 030 880	не использовался	1 030 880
38	50:15:0071201:1321	765	не применяется	1 040 400	не использовался	1 040 400
39	50:15:0071201:1322	779	не применяется	1 059 440	не использовался	1 059 440
40	50:15:0071201:1323	741	не применяется	1 007 760	не использовался	1 007 760
41	50:15:0071201:1324	767	не применяется	1 043 120	не использовался	1 043 120
42	50:15:0071201:1325	784	не применяется	1 066 240	не использовался	1 066 240
43	50:15:0071201:1326	776	не применяется	1 055 360	не использовался	1 055 360
44	50:15:0071201:1329	750	не применяется	1 020 000	не использовался	1 020 000
45	50:15:0071201:1330	874	не применяется	1 188 640	не использовался	1 188 640
46	50:15:0071201:1331	864	не применяется	1 175 040	не использовался	1 175 040
47	50:15:0071201:1332	884	не применяется	1 202 240	не использовался	1 202 240
48	50:15:0071201:1333	842	не применяется	1 145 120	не использовался	1 145 120
49	50:15:0071201:1334	859	не применяется	1 168 240	не использовался	1 168 240
50	50:15:0071201:1335	787	не применяется	1 070 320	не использовался	1 070 320
51	50:15:0071201:1336	801	не применяется	1 089 360	не использовался	1 089 360

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
52	50:15:0071201:1337	791	не применяется	1 075 760	не использовался	1 075 760
53	50:15:0071201:1338	811	не применяется	1 102 960	не использовался	1 102 960
54	50:15:0071201:1339	600	не применяется	816 000	не использовался	816 000
55	50:15:0071201:1340	829	не применяется	1 127 440	не использовался	1 127 440
56	50:15:0071201:1341	600	не применяется	816 000	не использовался	816 000
57	50:15:0071201:1342	860	не применяется	1 169 600	не использовался	1 169 600
58	50:15:0071201:1343	600	не применяется	816 000	не использовался	816 000
59	50:15:0071201:1344	870	не применяется	1 183 200	не использовался	1 183 200
60	50:15:0071201:1346	613	не применяется	833 680	не использовался	833 680
61	50:15:0071201:1358	622	не применяется	615 780	не использовался	615 780
62	50:15:0071201:1361	614	не применяется	607 860	не использовался	607 860
63	50:15:0071201:1362	718	не применяется	710 820	не использовался	710 820
64	50:15:0071201:1367	601	не применяется	594 990	не использовался	594 990
65	50:15:0071201:1387	676	не применяется	838 240	не использовался	838 240
66	50:15:0071201:1395	631	не применяется	782 440	не использовался	782 440
67	50:15:0071201:1396	855	не применяется	1 060 200	не использовался	1 060 200
68	50:15:0071201:1397	912	не применяется	1 240 320	не использовался	1 240 320
69	50:15:0071201:1398	876	не применяется	1 191 360	не использовался	1 191 360
70	50:15:0071201:1412	753	не применяется	1 024 080	не использовался	1 024 080
71	50:15:0071201:1414	622	не применяется	771 280	не использовался	771 280
72	50:15:0071201:1416	624	не применяется	773 760	не использовался	773 760
73	50:15:0071201:1417	609	не применяется	755 160	не использовался	755 160
74	50:15:0071201:1418	646	не применяется	878 560	не использовался	878 560
75	50:15:0071201:1419	622	не применяется	771 280	не использовался	771 280
76	50:15:0071201:1420	608	не применяется	753 920	не использовался	753 920
77	50:15:0071201:1421	619	не применяется	767 560	не использовался	767 560
78	50:15:0071201:1422	610	не применяется	756 400	не использовался	756 400
79	50:15:0071201:1427	640	не применяется	793 600	не использовался	793 600
80	50:15:0071201:1428	641	не применяется	794 840	не использовался	794 840
81	50:15:0071201:1429	864	не применяется	1 175 040	не использовался	1 175 040
82	50:15:0071201:1430	630	не применяется	781 200	не использовался	781 200
83	50:15:0071201:1435	796	не применяется	987 040	не использовался	987 040
84	50:15:0071201:1440	603	не применяется	820 080	не использовался	820 080
85	50:15:0071201:1462	601	не применяется	817 360	не использовался	817 360
86	50:15:0071201:1463	607	не применяется	752 680	не использовался	752 680
87	50:15:0071201:1473	600	не применяется	816 000	не использовался	816 000
88	50:15:0071201:1474	613	не применяется	760 120	не использовался	760 120
89	50:15:0071201:1478	614	не применяется	761 360	не использовался	761 360
		Итого				**79 940 310**

** - 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 течение шести месяцев с даты оценки.

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

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 3.

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на каждый земельный участок	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
2	Информационное письмо Исх. № СЛХ -100621-01 от 10.06.2021 г.	представлено в Приложении 2 настоящего отчета	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 3, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 3), 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 источников[1], 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] Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

> 13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:
>
> (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
>
> (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).
>
> 14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);

- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные,

достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона 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 – 89 (Восемьдесят девять) самостоятельных земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	50:15:0071201:1202	614	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
2	50:15:0071201:1216	624	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
3	50:15:0071201:1221	620	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
4	50:15:0071201:1223	615	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
5	50:15:0071201:1224	613	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
6	50:15:0071201:1225	606	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
7	50:15:0071201:1226	608	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
8	50:15:0071201:1228	634	земли	для индивидуального жилищного строительства и	не определена

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
			населенных пунктов	размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	
9	50:15:0071201:1229	617	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
10	50:15:0071201:1230	605	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
11	50:15:0071201:1231	611	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
12	50:15:0071201:1232	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
13	50:15:0071201:1233	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
14	50:15:0071201:1234	602	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
15	50:15:0071201:1249	683	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
16	50:15:0071201:1255	869	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
17	50:15:0071201:1271	727	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
18	50:15:0071201:1282	735	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
19	50:15:0071201:1283	920	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
20	50:15:0071201:1284	661	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
21	50:15:0071201:1294	720	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
22	50:15:0071201:1297	772	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
23	50:15:0071201:1298	792	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
24	50:15:0071201:1299	789	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
25	50:15:0071201:1300	925	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
26	50:15:0071201:1302	748	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
27	50:15:0071201:1303	772	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
28	50:15:0071201:1304	891	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
29	50:15:0071201:1307	703	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
30	50:15:0071201:1309	717	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
31	50:15:0071201:1311	715	земли населенных	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и	не определена

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
			пунктов	коммерческого назначения	
32	50:15:0071201:1313	694	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
33	50:15:0071201:1315	809	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
34	50:15:0071201:1317	689	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
35	50:15:0071201:1318	674	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
36	50:15:0071201:1319	763	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
37	50:15:0071201:1320	758	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
38	50:15:0071201:1321	765	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
39	50:15:0071201:1322	779	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
40	50:15:0071201:1323	741	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
41	50:15:0071201:1324	767	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
42	50:15:0071201:1325	784	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
43	50:15:0071201:1326	776	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
44	50:15:0071201:1329	750	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
45	50:15:0071201:1330	874	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
46	50:15:0071201:1331	864	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
47	50:15:0071201:1332	884	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
48	50:15:0071201:1333	842	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
49	50:15:0071201:1334	859	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
50	50:15:0071201:1335	787	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
51	50:15:0071201:1336	801	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
52	50:15:0071201:1337	791	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
53	50:15:0071201:1338	811	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
54	50:15:0071201:1339	600	земли населенных	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и	не определена

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
			пунктов	коммерческого назначения	
55	50:15:0071201:1340	829	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
56	50:15:0071201:1341	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
57	50:15:0071201:1342	860	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
58	50:15:0071201:1343	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
59	50:15:0071201:1344	870	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
60	50:15:0071201:1346	613	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
61	50:15:0071201:1358	622	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
62	50:15:0071201:1361	614	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
63	50:15:0071201:1362	718	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
64	50:15:0071201:1367	601	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
65	50:15:0071201:1387	676	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
66	50:15:0071201:1395	631	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
67	50:15:0071201:1396	855	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
68	50:15:0071201:1397	912	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
69	50:15:0071201:1398	876	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
70	50:15:0071201:1412	753	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
71	50:15:0071201:1414	622	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
72	50:15:0071201:1416	624	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
73	50:15:0071201:1417	609	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
74	50:15:0071201:1418	646	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
75	50:15:0071201:1419	622	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
76	50:15:0071201:1420	608	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
77	50:15:0071201:1421	619	земли населенных	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и	не определена

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
			пунктов	коммерческого назначения	
78	50:15:0071201:1422	610	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
79	50:15:0071201:1427	640	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
80	50:15:0071201:1428	641	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
81	50:15:0071201:1429	864	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
82	50:15:0071201:1430	630	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
83	50:15:0071201:1435	796	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
84	50:15:0071201:1440	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
85	50:15:0071201:1462	601	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
86	50:15:0071201:1463	607	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
87	50:15:0071201:1473	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
88	50:15:0071201:1474	613	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
89	50:15:0071201:1478	614	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) 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».

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 ранее в табл. 1.

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

Земельные участки имеют обременения в виде *доверительного управления*.

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания

осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от 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. 3.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

табл. 5.

Таблица 5.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
1	50:15:0071201:1202	614	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
2	50:15:0071201:1216	624	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
3	50:15:0071201:1221	620	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
4	50:15:0071201:1223	615	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
5	50:15:0071201:1224	613	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
6	50:15:0071201:1225	606	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
7	50:15:0071201:1226	608	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
8	50:15:0071201:1228	634	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
9	50:15:0071201:1229	617	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
10	50:15:0071201:1230	605	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
11	50:15:0071201:1231	611	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
12	50:15:0071201:1232	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
13	50:15:0071201:1233	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
14	50:15:0071201:1234	602	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
15	50:15:0071201:1249	683	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
16	50:15:0071201:1255	869	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
17	50:15:0071201:1271	727	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
18	50:15:0071201:1282	735	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
19	50:15:0071201:1283	920	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
20	50:15:0071201:1284	661	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
21	50:15:0071201:1294	720	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
22	50:15:0071201:1297	772	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
23	50:15:0071201:1298	792	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
24	50:15:0071201:1299	789	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
25	50:15:0071201:1300	925	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
26	50:15:0071201:1302	748	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
27	50:15:0071201:1303	772	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
28	50:15:0071201:1304	891	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
29	50:15:0071201:1307	703	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
30	50:15:0071201:1309	717	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
31	50:15:0071201:1311	715	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
32	50:15:0071201:1313	694	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
33	50:15:0071201:1315	809	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
34	50:15:0071201:1317	689	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
35	50:15:0071201:1318	674	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
36	50:15:0071201:1319	763	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
37	50:15:0071201:1320	758	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
38	50:15:0071201:1321	765	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
39	50:15:0071201:1322	779	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
40	50:15:0071201:1323	741	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
41	50:15:0071201:1324	767	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
42	50:15:0071201:1325	784	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
43	50:15:0071201:1326	776	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
44	50:15:0071201:1329	750	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
45	50:15:0071201:1330	874	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
46	50:15:0071201:1331	864	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
47	50:15:0071201:1332	884	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
48	50:15:0071201:1333	842	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
49	50:15:0071201:1334	859	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
50	50:15:0071201:1335	787	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
51	50:15:0071201:1336	801	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
52	50:15:0071201:1337	791	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
53	50:15:0071201:1338	811	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
54	50:15:0071201:1339	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
55	50:15:0071201:1340	829	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
56	50:15:0071201:1341	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
57	50:15:0071201:1342	860	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
58	50:15:0071201:1343	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
59	50:15:0071201:1344	870	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
60	50:15:0071201:1346	613	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
61	50:15:0071201:1358	622	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
62	50:15:0071201:1361	614	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
63	50:15:0071201:1362	718	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
64	50:15:0071201:1367	601	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
65	50:15:0071201:1387	676	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
66	50:15:0071201:1395	631	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
67	50:15:0071201:1396	855	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
68	50:15:0071201:1397	912	земли населенных	для индивидуального жилищного строительства и размещения

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
			пунктов	объектов делового, общественного и коммерческого назначения
69	50:15:0071201:1398	876	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
70	50:15:0071201:1412	753	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
71	50:15:0071201:1414	622	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
72	50:15:0071201:1416	624	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
73	50:15:0071201:1417	609	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
74	50:15:0071201:1418	646	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
75	50:15:0071201:1419	622	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
76	50:15:0071201:1420	608	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
77	50:15:0071201:1421	619	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
78	50:15:0071201:1422	610	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
79	50:15:0071201:1427	640	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
80	50:15:0071201:1428	641	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
81	50:15:0071201:1429	864	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
82	50:15:0071201:1430	630	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
83	50:15:0071201:1435	796	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
84	50:15:0071201:1440	603	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
85	50:15:0071201:1462	601	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
86	50:15:0071201:1463	607	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
87	50:15:0071201:1473	600	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
88	50:15:0071201:1474	613	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
89	50:15:0071201:1478	614	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные Заказчика.

В табл. 6 представлено сопоставление нумерации земельных участков при перераспределении (№ п/п) с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка.

Таблица 6.

Сопоставление нумерации земельных участков при перераспределении с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ участка при перераспределении	№ участка на генеральном плане
1	50:15:0071201:1202	614	117	49
2	50:15:0071201:1216	624	13	246
3	50:15:0071201:1221	620	134	15
4	50:15:0071201:1223	615	136	11
5	50:15:0071201:1224	613	137	10
6	50:15:0071201:1225	606	138	9
7	50:15:0071201:1226	608	139	8
8	50:15:0071201:1228	634	140	7
9	50:15:0071201:1229	617	141	6
10	50:15:0071201:1230	605	142	5
11	50:15:0071201:1231	611	143	4
12	50:15:0071201:1232	603	144	3
13	50:15:0071201:1233	603	145	2

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ участка при перераспределении	№ участка на генеральном плане
14	50:15:0071201:1234	602	146	1
15	50:15:0071201:1249	683	16	261
16	50:15:0071201:1255	869	165	110
17	50:15:0071201:1271	727	18	220
18	50:15:0071201:1282	735	19	243
19	50:15:0071201:1283	920	190	139
20	50:15:0071201:1284	661	191	140
21	50:15:0071201:1294	720	20	219
22	50:15:0071201:1297	772	202	164
23	50:15:0071201:1298	792	203	170
24	50:15:0071201:1299	789	204	187
25	50:15:0071201:1300	925	205	188
26	50:15:0071201:1302	748	207	190
27	50:15:0071201:1303	772	208	191
28	50:15:0071201:1304	891	209	192
29	50:15:0071201:1307	703	211	221
30	50:15:0071201:1309	717	213	222
31	50:15:0071201:1311	715	215	223
32	50:15:0071201:1313	694	217	224
33	50:15:0071201:1315	809	219	225
34	50:15:0071201:1317	689	220	226
35	50:15:0071201:1318	674	221	248
36	50:15:0071201:1319	763	222	227
37	50:15:0071201:1320	758	223	249
38	50:15:0071201:1321	765	224	228
39	50:15:0071201:1322	779	225	250
40	50:15:0071201:1323	741	226	229
41	50:15:0071201:1324	767	227	251
42	50:15:0071201:1325	784	228	230
43	50:15:0071201:1326	776	229	252
44	50:15:0071201:1329	750	231	266
45	50:15:0071201:1330	874	232	254
46	50:15:0071201:1331	864	233	255
47	50:15:0071201:1332	884	234	268
48	50:15:0071201:1333	842	235	256
49	50:15:0071201:1334	859	236	269
50	50:15:0071201:1335	787	237	257
51	50:15:0071201:1336	801	238	270
52	50:15:0071201:1337	791	239	271
53	50:15:0071201:1338	811	24	217
54	50:15:0071201:1339	600	240	283
55	50:15:0071201:1340	829	241	272
56	50:15:0071201:1341	600	242	284
57	50:15:0071201:1342	860	243	273
58	50:15:0071201:1343	600	244	285
59	50:15:0071201:1344	870	245	274
60	50:15:0071201:1346	613	247	287
61	50:15:0071201:1358	622	258	231
62	50:15:0071201:1361	614	260	233
63	50:15:0071201:1362	718	261	234
64	50:15:0071201:1367	601	266	237
65	50:15:0071201:1387	676	285	167
66	50:15:0071201:1395	631	292	182
67	50:15:0071201:1396	855	293	165
68	50:15:0071201:1397	912	294	275

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ участка при перераспределении	№ участка на генеральном плане
69	50:15:0071201:1398	876	295	267
70	50:15:0071201:1412	753	34	216
71	50:15:0071201:1414	622	36	181
72	50:15:0071201:1416	624	38	180
73	50:15:0071201:1417	609	39	196
74	50:15:0071201:1418	646	4	265
75	50:15:0071201:1419	622	40	179
76	50:15:0071201:1420	608	41	195
77	50:15:0071201:1421	619	42	178
78	50:15:0071201:1422	610	43	194
79	50:15:0071201:1427	640	48	175
80	50:15:0071201:1428	641	49	155
81	50:15:0071201:1429	864	5	277
82	50:15:0071201:1430	630	50	174
83	50:15:0071201:1435	796	55	152
84	50:15:0071201:1440	603	6	262
85	50:15:0071201:1462	601	8	264
86	50:15:0071201:1463	607	80	119
87	50:15:0071201:1473	600	9	263
88	50:15:0071201:1474	613	90	93
89	50:15:0071201:1478	614	94	91

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные Заказчика.

Межевой план поселка, который был использован при составлении Решения № СЛХ-01р об образовании самостоятельных земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:153960, 50:15:0000000:153961, 50:15:0071201:421 от «15» марта 2021 г. представлен на рис. 1. Генеральный план поселка представлен на рис. 2.

Рис. 1. Межевой план поселка.

Рис. 2. Генеральный план поселка.

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

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

Таблица 6

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

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

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

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

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

	также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города **может быть только один** в отличии от любой другой зоны.	
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. 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. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, мотели и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, 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	VI

708/20 ООО "Центр оценки инвестиций"

	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.

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. 7.

Таблица 7.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Адрес объекта
Все объекты, указанные в задании на оценку		Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна City»)

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.

Оцениваемые земельные участки входят в состав коттеджного поселка «Купавна-Сити».
Коттеджный поселок «Купавна City» - это отличное место для загородного жилья для себя и своей семьи, вблизи столицы, с хорошей транспортной доступностью и многофункциональной окружающей инфраструктурой. Коттеджный посёлок «Купавна City» расположен в Балашихинском районе в 17 км от МКАД по Носовихинскому шоссе.
Общая площадь коттеджного поселка составляет 35 Га, разделен на 350 участков от 6 до 12 соток. Покупая участок, Вы получаете возможность строительства собственного загородного дома в поселке, расположенном в получасе езды на автомобиле до Москвы.

Местоположение объектов оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 3, 4).

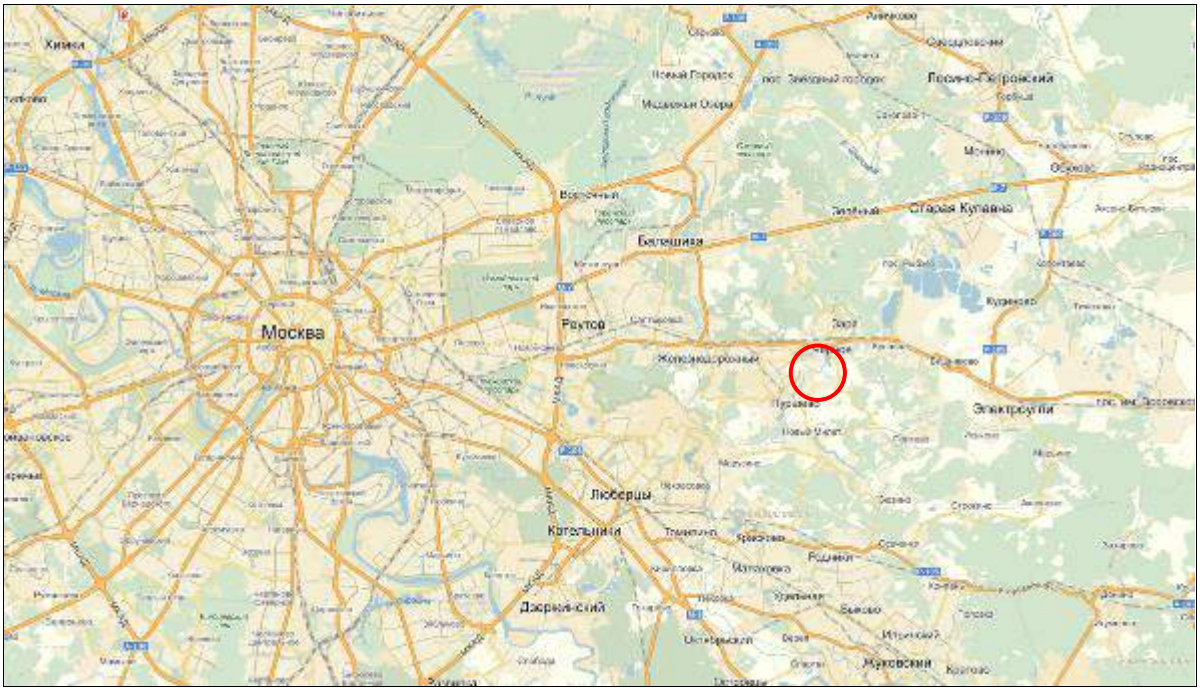


Рис. 3. Местоположение объектов оценки.

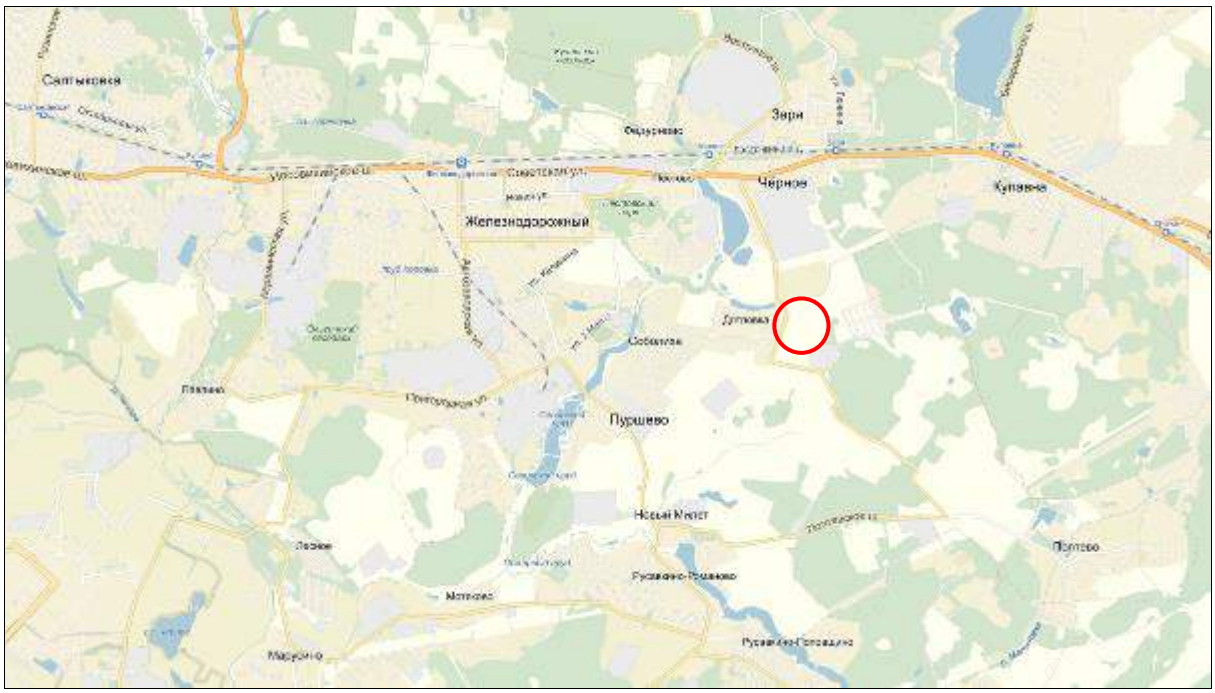


Рис. 4. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 8.

В рамках настоящего отчета все оцениваемые земельные участки были поделены на группы, в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные на первой линии (по периметру поселка);
- подгруппа 2 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в нижней части – ниже КПП);
- подгруппа 3 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в верхней части – выше КПП);

Таблица 8.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на генплане посёлка	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение внутри поселка (группа по местоположению)
1	50:15:0071201:1202	614	49	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
2	50:15:0071201:1216	624	246	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
3	50:15:0071201:1221	620	15	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
4	50:15:0071201:1223	615	11	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
5	50:15:0071201:1224	613	10	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
6	50:15:0071201:1225	606	9	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
7	50:15:0071201:1226	608	8	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
8	50:15:0071201:1228	634	7	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
9	50:15:0071201:1229	617	6	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
10	50:15:0071201:1230	605	5	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
11	50:15:0071201:1231	611	4	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на генплане посёлка	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение внутри поселка (группа по местоположению)
12	50:15:0071201:1232	603	3	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
13	50:15:0071201:1233	603	2	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
14	50:15:0071201:1234	602	1	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
15	50:15:0071201:1249	683	261	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
16	50:15:0071201:1255	869	110	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
17	50:15:0071201:1271	727	220	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
18	50:15:0071201:1282	735	243	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
19	50:15:0071201:1283	920	139	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
20	50:15:0071201:1284	661	140	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
21	50:15:0071201:1294	720	219	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
22	50:15:0071201:1297	772	164	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
23	50:15:0071201:1298	792	170	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
24	50:15:0071201:1299	789	187	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
25	50:15:0071201:1300	925	188	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
26	50:15:0071201:1302	748	190	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
27	50:15:0071201:1303	772	191	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
28	50:15:0071201:1304	891	192	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
29	50:15:0071201:1307	703	221	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
30	50:15:0071201:1309	717	222	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
31	50:15:0071201:1311	715	223	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
32	50:15:0071201:1313	694	224	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
33	50:15:0071201:1315	809	225	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
34	50:15:0071201:1317	689	226	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
35	50:15:0071201:1318	674	248	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
36	50:15:0071201:1319	763	227	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
37	50:15:0071201:1320	758	249	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на генплане посёлка	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение внутри поселка (группа по местоположению)
38	50:15:0071201:1321	765	228	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
39	50:15:0071201:1322	779	250	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
40	50:15:0071201:1323	741	229	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
41	50:15:0071201:1324	767	251	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
42	50:15:0071201:1325	784	230	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
43	50:15:0071201:1326	776	252	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
44	50:15:0071201:1329	750	266	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
45	50:15:0071201:1330	874	254	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
46	50:15:0071201:1331	864	255	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
47	50:15:0071201:1332	884	268	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
48	50:15:0071201:1333	842	256	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
49	50:15:0071201:1334	859	269	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
50	50:15:0071201:1335	787	257	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
51	50:15:0071201:1336	801	270	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
52	50:15:0071201:1337	791	271	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
53	50:15:0071201:1338	811	217	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
54	50:15:0071201:1339	600	283	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
55	50:15:0071201:1340	829	272	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
56	50:15:0071201:1341	600	284	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
57	50:15:0071201:1342	860	273	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
58	50:15:0071201:1343	600	285	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
59	50:15:0071201:1344	870	274	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
60	50:15:0071201:1346	613	287	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
61	50:15:0071201:1358	622	231	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
62	50:15:0071201:1361	614	233	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
63	50:15:0071201:1362	718	234	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на генплане посёлка	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение внутри поселка (группа по местоположению)
64	50:15:0071201:1367	601	237	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
65	50:15:0071201:1387	676	167	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
66	50:15:0071201:1395	631	182	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
67	50:15:0071201:1396	855	165	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
68	50:15:0071201:1397	912	275	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
69	50:15:0071201:1398	876	267	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
70	50:15:0071201:1412	753	216	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
71	50:15:0071201:1414	622	181	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
72	50:15:0071201:1416	624	180	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
73	50:15:0071201:1417	609	196	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
74	50:15:0071201:1418	646	265	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
75	50:15:0071201:1419	622	179	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
76	50:15:0071201:1420	608	195	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
77	50:15:0071201:1421	619	178	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
78	50:15:0071201:1422	610	194	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
79	50:15:0071201:1427	640	175	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
80	50:15:0071201:1428	641	155	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
81	50:15:0071201:1429	864	277	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
82	50:15:0071201:1430	630	174	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
83	50:15:0071201:1435	796	152	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
84	50:15:0071201:1440	603	262	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
85	50:15:0071201:1462	601	264	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
86	50:15:0071201:1463	607	119	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
87	50:15:0071201:1473	600	263	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3
88	50:15:0071201:1474	613	93	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
89	50:15:0071201:1478	614	91	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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 земельных участков и иных характеристик.

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

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

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:15:0071201:1202	614	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
2	50:15:0071201:1216	624	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
3	50:15:0071201:1221	620	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
4	50:15:0071201:1223	615	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
5	50:15:0071201:1224	613	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
6	50:15:0071201:1225	606	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
7	50:15:0071201:1226	608	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
8	50:15:0071201:1228	634	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
9	50:15:0071201:1229	617	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
10	50:15:0071201:1230	605	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
11	50:15:0071201:1231	611	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
12	50:15:0071201:1232	603	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
13	50:15:0071201:1233	603	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
14	50:15:0071201:1234	602	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
15	50:15:0071201:1249	683	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
16	50:15:0071201:1255	869	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
17	50:15:0071201:1271	727	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
18	50:15:0071201:1282	735	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
19	50:15:0071201:1283	920	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
20	50:15:0071201:1284	661	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
21	50:15:0071201:1294	720	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
22	50:15:0071201:1297	772	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
23	50:15:0071201:1298	792	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
24	50:15:0071201:1299	789	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
25	50:15:0071201:1300	925	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
26	50:15:0071201:1302	748	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
27	50:15:0071201:1303	772	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
28	50:15:0071201:1304	891	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
29	50:15:0071201:1307	703	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
30	50:15:0071201:1309	717	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
31	50:15:0071201:1311	715	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
32	50:15:0071201:1313	694	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
33	50:15:0071201:1315	809	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
34	50:15:0071201:1317	689	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
35	50:15:0071201:1318	674	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
36	50:15:0071201:1319	763	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
37	50:15:0071201:1320	758	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
38	50:15:0071201:1321	765	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
39	50:15:0071201:1322	779	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
40	50:15:0071201:1323	741	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
41	50:15:0071201:1324	767	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
42	50:15:0071201:1325	784	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
43	50:15:0071201:1326	776	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
44	50:15:0071201:1329	750	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
45	50:15:0071201:1330	874	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
46	50:15:0071201:1331	864	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
47	50:15:0071201:1332	884	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
48	50:15:0071201:1333	842	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
49	50:15:0071201:1334	859	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
50	50:15:0071201:1335	787	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
51	50:15:0071201:1336	801	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
52	50:15:0071201:1337	791	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
53	50:15:0071201:1338	811	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
54	50:15:0071201:1339	600	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
55	50:15:0071201:1340	829	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
56	50:15:0071201:1341	600	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
57	50:15:0071201:1342	860	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
58	50:15:0071201:1343	600	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
59	50:15:0071201:1344	870	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
60	50:15:0071201:1346	613	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
61	50:15:0071201:1358	622	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
62	50:15:0071201:1361	614	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
63	50:15:0071201:1362	718	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
64	50:15:0071201:1367	601	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
65	50:15:0071201:1387	676	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
66	50:15:0071201:1395	631	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
67	50:15:0071201:1396	855	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
68	50:15:0071201:1397	912	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
69	50:15:0071201:1398	876	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
70	50:15:0071201:1412	753	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
71	50:15:0071201:1414	622	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
72	50:15:0071201:1416	624	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
73	50:15:0071201:1417	609	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
74	50:15:0071201:1418	646	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
75	50:15:0071201:1419	622	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
76	50:15:0071201:1420	608	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
77	50:15:0071201:1421	619	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
78	50:15:0071201:1422	610	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
79	50:15:0071201:1427	640	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
80	50:15:0071201:1428	641	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
81	50:15:0071201:1429	864	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
82	50:15:0071201:1430	630	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
83	50:15:0071201:1435	796	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
84	50:15:0071201:1440	603	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
85	50:15:0071201:1462	601	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
86	50:15:0071201:1463	607	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
87	50:15:0071201:1473	600	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
88	50:15:0071201:1474	613	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка
89	50:15:0071201:1478	614	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ранее на межевом плане поселка

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные Заказчика.

Фотографии КП «Купавна City» представлены ниже на фото 1-15.

Фото 1.

Фото 2.

Фото 3.

Фото 4.

Фото 5.

Фото 6.

Фото 7.

Фото 8.

Фото 9.

Фото 10.

Фото 11.

Фото 12.

Фото 13.

Фото 14.

Фото 15.

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

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

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты, указанные в задании на оценку		земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Площадь, кв. м	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты, указанные в задании на оценку		отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объекту (объектам) оценки, а так же о наличии улучшений в виде водоемов, рек и т.д. (табл. 12).

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты, указанные в задании на оценку		в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные Заказчика.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

При анализе прочих данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на 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 определение 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 объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007-2020 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.

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%.

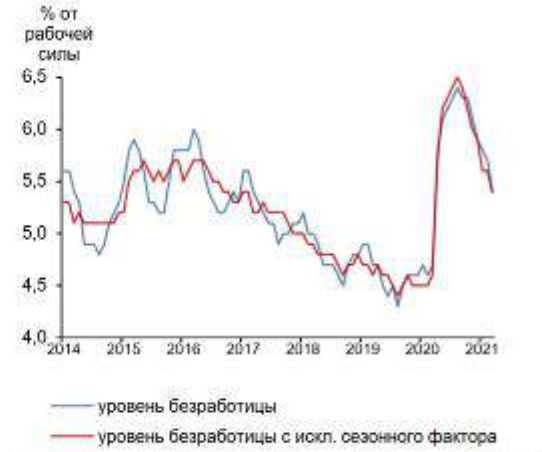
2. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2021 г.

Экономическая активность.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп 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/г1 в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г(в 4кв20, 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 1кв21 – 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. 21).

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале2 и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20). Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г). В сельском хозяйстве в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). 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 1кв21 – снижение на -4,3% г/г). Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв21: -6,0% г/г).

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

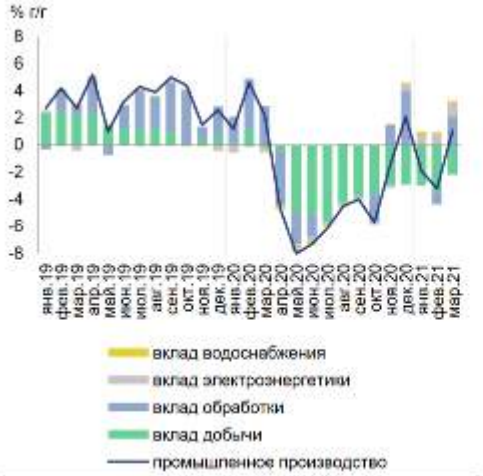


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

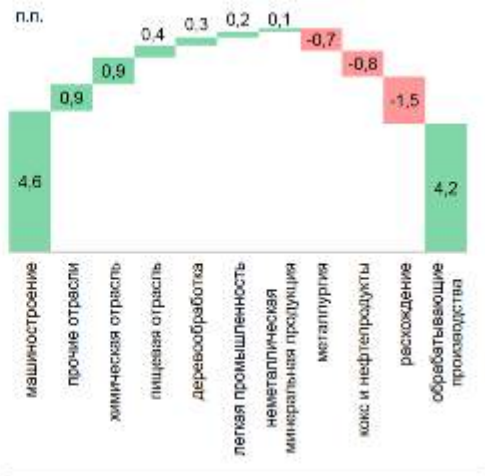
Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г3 на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

О динамике промышленного производства.

Промышленное производство в марте 2021 г. выросло на 1,1% г/г (после снижения на -3,2% в феврале 2021 г.1; в 1кв21 –снижение на -1,3% г/г). В обрабатывающей промышленности в марте наблюдалось улучшение динамики (рост составил 4,2% г/г после -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21–0,9% г/г). Основными драйверами как по итогам марта, так и в 1кв21 выступали отрасли машиностроительного и химического комплексов. Показатели машиностроительного комплекса в марте 2021 г. выросли на 28,9% г/г, что, в основном, связано с завершением ряда долгосрочных контрактов, а по итогам 1кв21выпуск машиностроительных производств увеличился на 13,9% г/г. В химическом комплексе рост производства в марте составил8,4% г/г(12,2% г/г в 1кв21), в том числе, производство химических веществ увеличилось на 5,4%г/г(6,7% г/г в 1кв21), производство резиновых и пластмассовых изделий –на 11,5% г/г(10,3% г/г в 1кв21), фармацевтическое производство –на 18,8% г/г(40,7% г/г в 1кв21). Кроме того, положительные темпы роста показали отрасли легкой промышленности (12,2% г/гв марте, 8,8% г/г в 1кв21)и пищевой промышленности (2,5% г/гв марте, 0,8% г/г в 1кв21). При этом продолжился спад в секторе нефтепереработки (-3,7% г/г в марте, -7,0% г/г в 1кв21) и металлургическом комплексе (-3,5% г/г в марте, -4,1% г/г в 1кв21). Влияние на годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в марте текущего года также оказали ограничительные меры, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, введенные в конце марта 2020 года2.В добывающих производствах также наблюдалось улучшение ситуации –спад в этих отраслях замедлился до -5,6% г/г в марте после -9,0% в феврале текущего года, завершив 1кв21 снижением на -7,3% г/г. На динамику показателей добывающих производств продолжает оказывать влияние действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка. Вместе с тем поддержку выпуску оказали добыча угля (11,3% г/г в марте, 9,5% г/г в 1кв21) и прочих полезных ископаемых(2,3% г/гв марте, 2,5% г/г в 1кв21). Также в марте в положительную область вышли темпы роста добычи металлических руд (1,5% г/гв марте, -0,6% г/г в 1кв21).



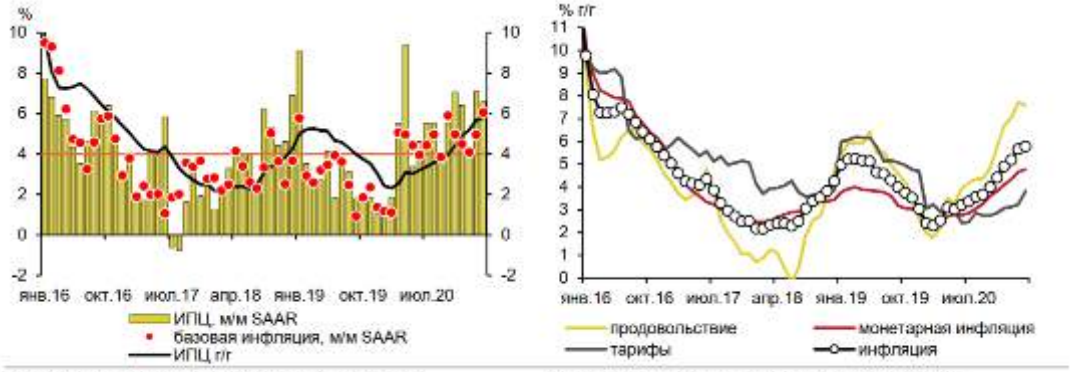
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции.

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA1 (0,57% м/м SA месяцем ранее).Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее). Сдерживающее влияние оказало удешевление плодоовощной продукции (-1,7% м/м после роста на 5,6% м/м в феврале). В марте снизились цены на огурцы и помидоры после значительного роста в предшествующие периоды. При этом по отдельным продуктам плодоовощной группы, как и месяцем ранее, сохраняются повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, капуста, лук). Вместе с тем темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в марте увеличились за счет удорожания мясопродуктов (в том числе – куриного мяса), яиц и ряда других социально значимых товаров. В марте возобновился рост цен на сахар (+2,1% м/м в марте после -6,4% за предшествующие три месяца), при этом цены сохраняются ниже декабрьских пиков. Ускорился рост цен на подсолнечное масло (1,2% в марте после 0,2% м/м соответственно). Давление на динамику цен на данные товары оказывает внешнеэкономическая конъюнктура: так, рост экспортных цен на подсолнечное масло с начала года составил 22,1%, цены фьючерсных контрактов на сахар на Межконтинентальной бирже выросли с начала года на 2,7%. Сдерживающее влияние на рост внутренних цен на сахар и подсолнечное масло оказывают реализованные Правительством Российской Федерации меры, направленные на сглаживание негативного влияния внешнеэкономической конъюнктуры. С учетом складывающейся ситуации на мировых рынках принят ряд дополнительных решений: действия соглашений по сахару продлено до 1 июня, по подсолнечному маслу – до 1 октября. Вводятся субсидии производителям данных товаров. Определены параметры демпферного механизма по подсолнечному маслу и семенам подсолнечника, который в будущем позволит оперативно и в автоматическом режиме реагировать на колебания мировых цен. В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале. Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале).В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции зафиксировано ускорение роста цен на строительные товары, а также на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию. Вместе с тем продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы и средства связи. Темп роста цен на услуги составил 0,4% м/м четвертый месяц подряд, с исключением сезонного фактора – 0,37 % м/м SA с 0,34% м/м SA в феврале. Сохраняется повышенный рост цен на туристические услуги: услуги зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта, услуги гостиниц. При этом рост цен на санаторно-курортные и медицинские услуги замедлился, экскурсионные услуги начали дешеветь. По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в помесячном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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% SA4после 5,6% SA месяцем ранее). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятыхс 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.

Источники:

https://www.economy.gov.ru/material/file/ddb44750baefde486bad23a6ce0a95ed/20210406.pdf

https://www.economy.gov.ru/material/file/55e1ccb806fe03e358f4e5e7b636c613/20210415.pdf

https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf

Вывод:

В 1 кв. 2021 г. темп роста ВВП впервые с конца 1 кв. 2020 г. перешел в положительную область. По итогам 1 кв. 2021 снижение ВВП замедлилось. Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. В обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение. Основными драйверами выступали отрасли машиностроительного и химического комплексов. При этом продолжился спад в секторе нефтепереработки и металлургическом комплексе. Так же снижается оборот розничной торговли.

3. 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 участок (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

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

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

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

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

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

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

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам IV квартала 2020 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – https://analytics.brn.media/edition2365/article2381.html.

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

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ЛУЩЕНКО Р.

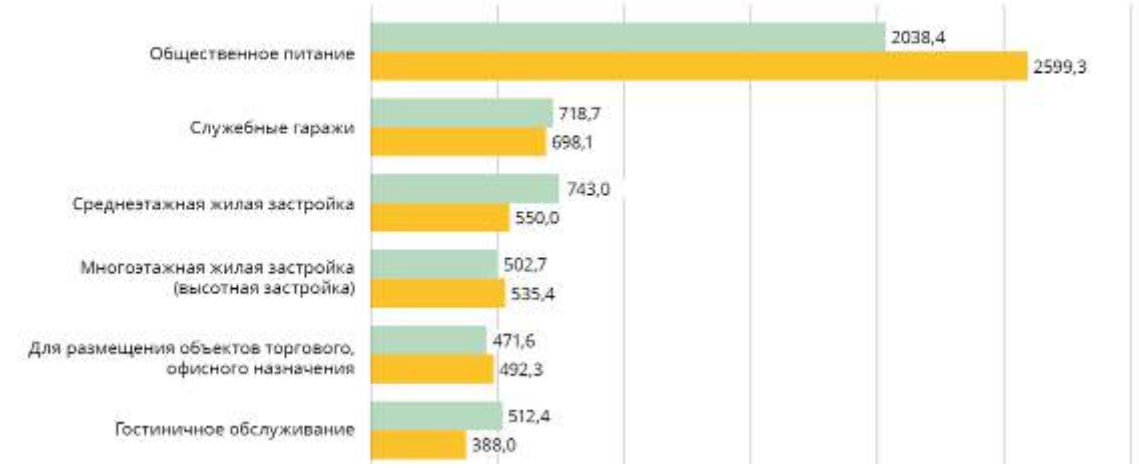
Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

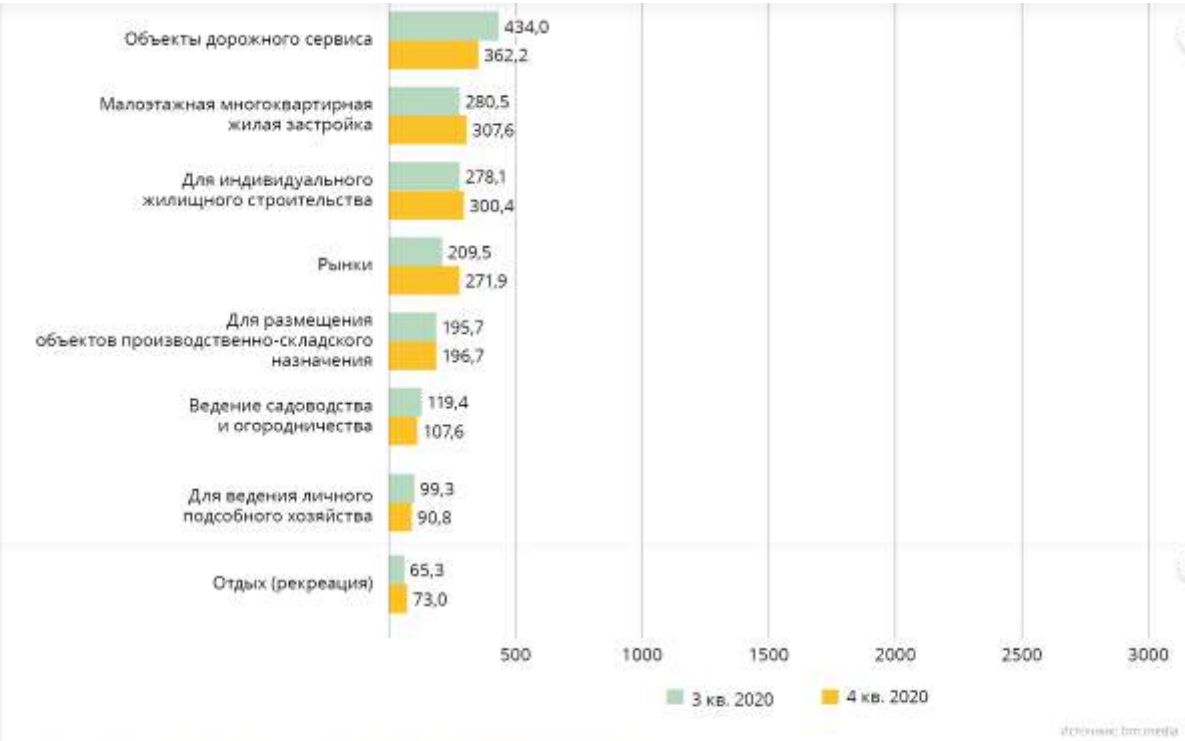
Цены предложения по ВРИ

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	2976	4 575 180	107 552	9,9%
Для индивидуального жилищного строительства	2500	9 916 538	300 429	8,0%
Для ведения личного подсобного хозяйства	3000	4 000 000	90 779	-8,6%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	19 048	1 797 010	307 578	9,7%
Среднеэтажная жилая застройка	100 000	1 700 000	550 000	-26,0%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	300 000	2 000 000	535 422	6,5%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	40 000	4 000 000	492 347	4,4%
Рынки	232 394	300 000	271 930	29,8%
Общественное питание	891 667	3 947 368	2 599 265	27,5%
Гостиничное обслуживание	251 323	1 000 000	388 008	-24,3%
Отдых (рекреация)	13 483	1 100 000	73 019	11,9%
Служебные гаражи	40 000	1 550 000	698 129	2,9%
Объекты дорожного сервиса	71 805	2 173 913	362 193	-16,9%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	8000	1 283 333	196 679	0,5%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3-4 кв. 2020 г., тыс. руб./сот.





Цены предложения по муниципальным образованиям

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	102 901	2,8%	124 155	10,2%	128 473	28,5%
Волоколамский г.о.	46 548	58,1% 1	64 905	2,1%	56 748	3,6%
г.о. Балашиха	564 390	28,4%	606 595	24,5%	608 909	5,1%
г.о. Бронницы	75 400	-10,6%	85 618	2,9%	-	-
г.о. Воскресенск	60 464	11,4%	57 535	-0,8%	50 489	-13,1%
г.о. Долгопрудный	580 435	24,5%	669 099	12,1%	-	-
г.о. Домодедово	155 812	4,0%	128 091	38,0% 2	171 044	5,7%
г.о. Дубна	57 658	8,9%	155 330	-24,1%	-	-
г.о. Егорьевск	67 658	24,4%	59 443	4,6%	40 803	13,0%
г.о. Жуковский	178 452	-4,3%	246 749	-12,9%	-	-
г.о. Зарайск	20 521	26,5%	54 955	17,0%	24 525	-11,0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Ивантеевка	153 950	-13,2%	362 723	51,1% (1)	-	-
г.о. Истра	129 666	-15,2%	505 560	25,8%	176 851	10,8%
г.о. Кашира	34 936	-13,8%	42 006	17,0%	32 367	30,9% (2)
г.о. Клин	49 283	18,1%	55 473	-6,8%	42 722	-11,2%
г.о. Королёв	525 210	9,9%	615 388	-13,9%	500 000	-6,3%
г.о. Котельники	-	-	842 856	4,8%	-	-
г.о. Красноармейск	107 607	-23,3%	211 685	-15,0%	-	-
г.о. Красногорск	519 889	-23,1%	1 083 475	9,0%	468 877	-20,7%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Лобня	330 935	20,7%	278 892	-12,0%	262 500	-26,2%
г.о. Лосино-Петровский	-	-	156 386	-2,1%	212 375	-2,9%
г.о. Ногинск	21 477	-8,6%	38 045	-14,4%	33 029	0,2%
г.о. Луховицы	32 637	-17,9%	47 802	-9,0%	34 742	4,2%
г.о. Лыткарино	276 894	44,0% (1)	267 568	9,3%	-	-
г.о. Люберцы	345 988	8,7%	598 355	19,2%	250 000	47,7% (2)
г.о. Мытищи	149 224	-18,8%	551 736	15,5%	344 807	-23,0%
г.о. Озёры	42 397	24,9%	80 817	10,0%	46 625	-15,2%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Павловский Посад	51 403	52,7% (1)	134 079	0,3%	61 686	4,6%
г.о. Подольск	167 442	1,0%	316 472	35,7% (3)	248 848	-8,6%
г.о. Протвино	39 034	-7,5%	47 007	13,1%	51 546	-19,5%
г.о. Пущино	40 443	-17,9%	51 333	1,9%	16 909	н/д
г.о. Серебряные Пруды	25 052	-2,6%	28 074	-9,3%	20 225	-27,7%
г.о. Серпухов	45 168	15,9%	54 965	21,5%	60 951	1,7%
г.о. Солнечногорск	110 961	28,4%	187 951	5,5%	148 397	-2,2%
г.о. Ступино	82 662	14,8%	69 351	23,5%	70 467	-9,8%

г.о. Фрязино	167 742	53,8% (2)	166 570	-5,9%	-	-
г.о. Химки	607 400	21,4%	1 045 562	47,5% (4)	457 900	-8,2%

Источник: bn.mosru

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Чернноголовка	100 000	н/д	163 731	27,1%	130 385	16,3%
г.о. Чехов	42 458	-19,5%	106 662	3,6%	82 672	5,7%
г.о. Шатура	22 723	-9,6%	28 309	-4,8%	17 293	-6,4%
г.о. Шаховская	18 875	25,0%	23 522	22,6%	28 014	10,5%
г.о. Щёлково	94 074	-17,9%	137 045	-13,0%	127 294	-18,0%
г.о. Электрогорск	50 170	-2,1%	65 821	8,5%	-	-
г.о. Электросталь	56 715	-16,7%	80 935	-29,1%	71 091	7,5%
Дмитровский г.о.	14 383	-29,8%	168 248	77,4%	67 974	-4,0%
ЗАТО Краснознаменск	-	-	670 873	15,0%	-	-
Клязьминский г.о.	51 759	-10,2%	61 663	8,0%	27 142	-18,7%

Источник: bn.mosru

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Лотошинский г.о.	362 497	1,4%	365 683	16,6%	447 236	7,8%
Можайский г.о.	52 113	9,4%	53 643	29,0%	48 912	-12,4%
Нро-Фоминский г.о.	66 823	19,6%	201 055	-13,8%	106 130	-12,6%
Одинцовский г.о.	538 312	-13,7%	1 321 395	25,6% (1)	345 103	17,8%
Орехово-Зуевский г.о.	40 080	35,2%	87 137	9,1%	55 607	-2,8%
Пушкинский г.о.	201 980	-5,9%	134 566	8,7%	209 231	7,1%
Раменский г.о.	95 749	26,7%	157 397	-0,5%	119 848	0,3%
Рузский г.о.	69 167	8,5%	89 223	-5,4%	79 731	6,9%
Сергиево-Посадский г.о.	31 641	15,1%	84 190	-14,3%	57 585	6,1%
Талдомский г.о.	47 175	9,6%	44 013	13,4%	37 348	6,8%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	111 365	31,1%	-	-	470 769	18,4%
Волоколамский г.о.	-	-	100 000	н/д	-	-
г.о. Балашиха	790 000	н/д	-	-	1 213 592	0,0%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	236 550	5,2%	-	-	924 176	0,4%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-

Источник: bm.media

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Ивантеевка	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	216 045	-13,6%	-	-	-	-
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-
г.о. Королёв	-	-	-	-	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-
г.о. Красноармейск	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	475 000	-46,5%	-	-	-	-

Источник: bm.media

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-
г.о. Лосино-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-
г.о. Лыткарино	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	-	-	-	-	419 295	-16,1%
г.о. Мытищи	-	-	-	-	-	-
г.о. Озёры	19 453	2,1%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	80 827	7,5%	-	-	1 180 000	н/д
г.о. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пущино	-	-	-	-	-	-
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	232 588	7,6%	-	-	614 754	11,4%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	1 700 000	0,0%	500 000	0,0%

Источник: base.mosreg

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	74 510	0,0%	-	-	-	-
г.о. Шатура	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о. Щёлково	70 000	0,0%	-	-	-	-
г.о. Электрогорск	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-
Дмитровский г.о.	91 719	6,6%	-	-	-	-
ЗАТО Краснознаменск	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Ленинский г.о.	360 656	н/д	-	-	-	-
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	120 467	-36,6% (1)	-	-	-	-
Одинцовский г.о.	586 032	-13,5%	694 118	0,0%	1 875 000	0,0%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	400 000	0,0%
Пушкинский г.о.	199 372	-6,0%	-	-	2 000 000	н/д
Раменский г.о.	119 847	56,4% (2)	-	-	379 751	-32,0% (3)
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-

Сергиево-Посадский г.о.	60 000	н/д	-	-	510 204	н/д
Талдомский г.о.	47 368	0,5%	-	-	-	-

Источник: bn.media

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	191 186	-14,9%	-	-	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	264 759	21,5%	-	-	-	-	-	-
г.о. Балашиха	1 024 376	10,2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	71 739	15,3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	519 918	-14,4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубна	596 134	-18,2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	1 459 193	-1,9%	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	529 412	н/д	-	-	-	-	-	-

Источник: bn.media

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Истра	492 122	-24,4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Кашира	1 142 857	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	225 792	-0,1%	-	-	-	-	-	-
г.о. Королев	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	1 551 247	5,5%	-	-	-	-	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	94 444	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	553 419	21,8%	-	-	-	-	-	-
г.о. Мытищи	582 291	19,9%	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	757 576	-20,8%	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	822 345	-5,7%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Реутов	250 000	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Серебряные Пруды	150 000	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	825 471	79,0%	-	-	-	-	294 118	н/д
г.о. Солнечногорск	367 436	28,9%	300 000	0,0%	-	-	351 931	-9,8%
г.о. Ступино	86 667	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	467 908	3,3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	172 207	-15,7%	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Щёлково	294 524	-26,6%	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	469 818	23,0%	-	-	-	-	-	-

Источник: bn.media

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Дмитровский г.о.	313 113	-10,2%	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	1 333 333	н/д	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	642 056	0,0%	-	-	-	-	1 000 000	-29,6%
Можайский г.о.	293 881	-21,4%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	170 068	0,0%	-	-	-	-	-	-
Одинцовский г.о.	1 042 028	8,0%	-	-	3 947 368	0,0%	-	-
Орехово-Зуевский г.о.	410 968	19,7%	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	588 297	-16,1%	-	-	-	-	-	-
Раменский г.о.	127 287	24,6%	-	-	891 667	0,0%	-	-
Рузский г.о.	401 565	22,7%	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	506 226	18,9%	232 394	н/д	-	-	713 433	-4,0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	-	-	-	-	-	-	135 515	-10,0%
Волоколамский г.о.	245 649	-9,0%	-	-	-	-	46 000	-4,6%
г.о. Балашиха	-	-	761 124	0,0%	1 767 188	-10,0%	645 804	-9,0%
г.о. Воскресенск	-	-	153 846	0,0%	-	-	34 249	22,1%
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	300 000	0,0%
г.о. Домодедово	136 118	240,3% 1	-	-	99 638	-12,0%	216 896	28,0%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	40 000	н/д	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: Бонитеты

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Истра	-	-	-	-	846 154	0,0%	479 095	31,5% 2
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-	30 436	19,4%
г.о. Коломна	-	-	-	-	-	-	505 151	-41,5% 3
г.о. Красногорск	-	-	-	-	400 993	-32,2% 1	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	432 092	37,5% 4
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-	24 993	-32,5% 5
г.о. Люберцы	-	-	-	-	-	-	214 843	4,8%
г.о. Мытищи	40 484	0,0%	-	-	900 000	0,0%	347 467	39,1% 6
г.о. Орехово-Зуевский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	-	-	-	-	233 506	17,6%

Источник: Бонитеты

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Реутов	-	-	-	-	562 500	29,7%	-	-
г.о. Серебряные	-	-	-	-	-	-	145 445	5,3%

г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-	40 164	38,1% (3)
г.о. Солнечногорск	132 505	9,3%	-	-	258 817	-55,5% (2)	166 765	-14,9%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	55 000	9,8%
г.о. Химки	-	-	800 000	86,7% (1)	1 707 317	0,0%	447 976	14,8%
г.о. Чехов	-	-	-	-	93 320	-4,1%	95 533	35,4% (4)
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-	14 250	65,3% (5)
г.о. Щёлково	-	-	500 000	0,0%	-	-	97 659	-6,2%
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-	113 352	12,5%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Дмитровский г.о.	-	-	-	-	-	-	148 217	-0,5%
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	54 075	-9,5%
Ленинский г.о.	380 000	-16,0%	-	-	630 870	23,9%	327 709	-4,7%
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-	40 000	15,7%
Наро-Фоминский г.о.	21 277	н/д	-	-	-	-	188 431	0,7%
Одинцовский г.о.	296 935	6,9%	-	-	514 113	24,1%	501 716	43,8% (1)
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	900 000	0,0%	75 000	-3,8%
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	857 143	0,0%	289 459	-15,2%
Раменский г.о.	29 412	0,0%	-	-	94 053	-28,0%	171 066	-8,7%
Руский г.о.	100 000	н/д	-	-	89 344	0,0%	112 667	27,0%
Сергиево-Посадский г.о.	23 204	10,5%	-	-	-	-	17 949	44,1% (2)

Источник: bm.mobi

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	219 771	1,9%	350 410	7,1%	228 779	0,1%
> 5 ≤ 10	117 146	-6,2%	168 918	-6,1%	142 323	-13,2%
> 10 ≤ 15	119 447	-2,5%	146 469	-11,3%	92 123	-12,3%
> 15 ≤ 30	148 712	-25,7%	226 224	-19,0%	71 523	-13,6%
> 30 ≤ 50	269 897	-23,0%	862 941	8,2%	126 462	24,5%
> 50 ≤ 100	491 161	-15,4%	1 144 912	11,0%	86 622	20,5%
> 100 ≤ 300	84 317	-13,8%	563 489	-7,3%	80 800	101,7% (4)
> 300 ≤ 500	39 076	-1,0%	187 635	28,4%	43 232	27,0%
> 500 ≤ 1000	68 283	-56,8% (1)	273 681	0,4%	121 387	н/д
> 1000	12 367	-55,7% (2)	133 361	78,0% (3)	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	-	-	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	736 451	33,4% (1)	-	-	-	-
> 10 ≤ 15	338 129	41,7% (2)	-	-	-	-
> 15 ≤ 30	242 299	-43,9% (3)	-	-	1 220 744	250,4% (7)
> 30 ≤ 50	128 571	40,2% (4)	1 700 000	0,0%	959 596	25,5%
> 50 ≤ 100	287 266	25,0%	-	-	794 833	17,2%
> 100 ≤ 300	381 080	20,4%	-	-	670 478	11,8%
> 300 ≤ 500	281 596	-10,7%	100 000	н/д	-	-
> 500 ≤ 1000	141 692	-35,4% (5)	694 118	0,0%	689 711	-52,0% (8)
> 1000	488 356	66,5% (6)	-	-	415 251	-14,9%

Источник: bn.media

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	1 008 853	28,6%	-	-	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	557 389	-4,4%	-	-	-	-	587 500	-5,1%
> 10 ≤ 15	416 202	-24,1%	-	-	891 667	-45,2% (2)	654 545	3,1%
> 15 ≤ 30	703 623	-1,7%	232 394	н/д	3 947 368	53,0% (3)	720 930	5,4%
> 30 ≤ 50	423 927	-11,8%	300 000	0,0%	-	-	-	-
> 50 ≤ 100	576 910	7,8%	-	-	-	-	-	-
> 100 ≤ 300	579 125	7,2%	-	-	-	-	251 323	н/д
> 300 ≤ 500	407 340	-29,3%	-	-	-	-	350 000	0,0%
> 500 ≤ 1000	661 690	-44,4% (1)	-	-	-	-	-	-
> 1000	291 081	-15,0%	-	-	-	-	-	-

Источник: bn.media

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	-	-	1 550 000	н/д	757 759	28,7%	352 258	7,5%
> 5 ≤ 10	380 000	-16,0%	500 000	0,0%	534 210	-21,4%	267 343	-21,0%

> 10 ≤ 15	600 000	20,6%	-	-	599 327	-35,5% (3)	391 791	41,7% (5)
> 15 ≤ 30	-	-	153 846	-43,5% (2)	639 976	-21,6%	354 102	-0,4%
> 30 ≤ 50	1 100 000	22,2%	-	-	775 705	2,9%	228 699	-4,3%
> 50 ≤ 100	-	-	40 000	н/д	349 201	-2,4%	248 068	3,2%
> 100 ≤ 300	180 770	73,7% (1)	-	-	933 380	-0,4%	231 836	17,6%
> 300 ≤ 500	139 779	0,0%	-	-	-	-	194 809	15,3%
> 500 ≤ 1000	16 347	21,2%	761 124	0,0%	-	-	210 300	-5,4%
> 1000	63 032	15,4%	-	-	71 805	-66,6% (4)	140 804	-20,7%

Источник: 1. https://analytics.brn.media/edition2365/article2381.html

4. 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.

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 для улучшений

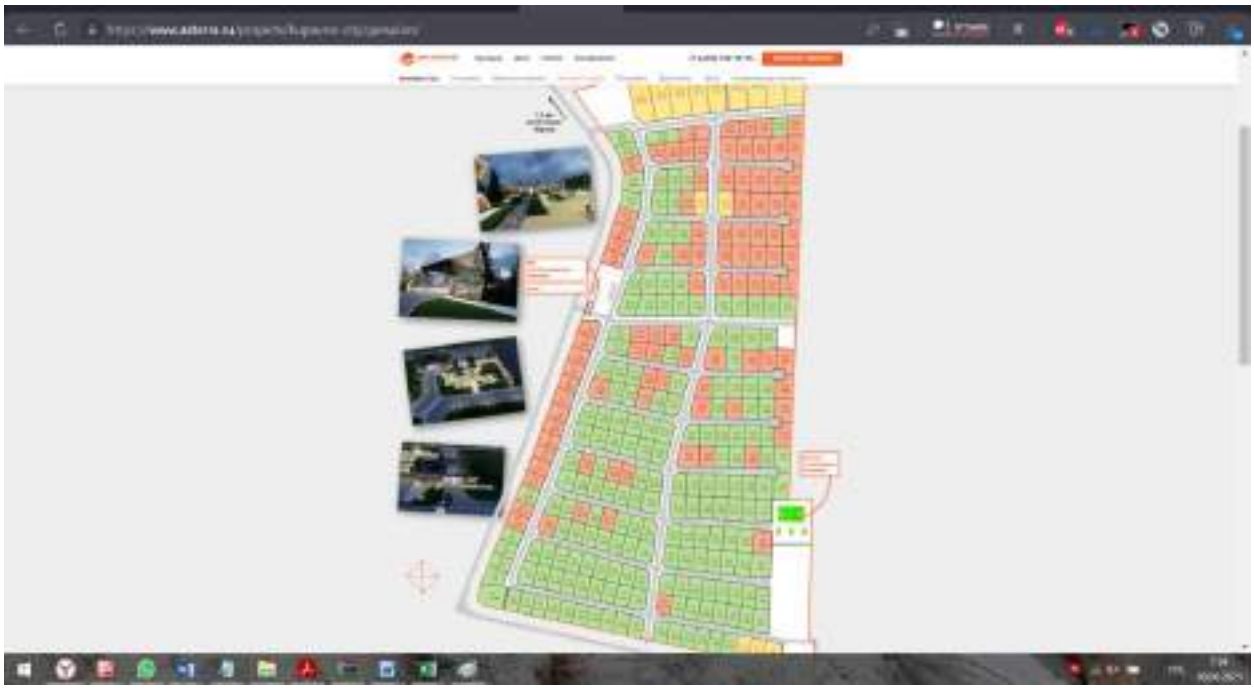
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)
ценовая зона в пределах области	в пределах от 16 до 30 км от МКАД
типовая зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	17 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовалось
форма объекта	не локализовалось

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 источника информации использовался информационный сайт: https://www.asterra.ru.

На указанном выше ресурсе актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа:

https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/genplan/



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 продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – 23. 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
Все объекты анализа	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)

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	Расположение внутри поселка
Все объекты анализа	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 17 км от МКАД	представлено выше на схеме поселка

Источник: 1. Анализ Оценщик

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

№ объекта анализа	Площадь, кв. м	№ на генплане поселка	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта
Объекты-аналоги, расположенные по периметру КП:					
1	628	13	электричество и газификация, освещение и	ровный	относительно

№ объекта анализа	Площадь, кв. м	№ на генплане поселка	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта
			ограждение территории КП		правильная
2	621	16	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
3	621	17	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
4	620	18	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
5	721	19	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
6	626	21	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
7	621	22	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
8	616	23	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
9	627	24	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
10	622	25	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
11	622	26	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
12	615	27	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
13	614	28	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
14	614	29	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
15	635	30	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
16	640	40	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
17	623	41	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
18	635	42	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
19	647	43	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
20	660	44	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
21	670	45	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
22	690	239	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
23	624	238	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
24	806	236	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
25	743	235	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
Объекты-аналоги, расположенные внутри КП ниже КПП:					
1	765	31	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
2	648	32	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
3	640	33	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
4	648	34	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
5	639	35	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
6	627	36	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
7	614	37	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
8	607	38	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
9	705	39	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная

№ объекта анализа	Площадь, кв. м	№ на генплане поселка	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта
10	612	50	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
11	615	51	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
12	606	52	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
13	613	53	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
14	621	54	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
15	640	55	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
16	813	56	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
17	607	57	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
18	652	58	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
19	644	59	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
20	650	60	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
21	638	61	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
22	625	62	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
23	611	63	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
24	604	64	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
25	607	65	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
26	603	67	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
27	607	68	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
28	602	69	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
29	607	70	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
30	609	71	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
31	617	72	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
32	736	73	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
33	614	74	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
34	602	75	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
35	609	76	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
36	607	77	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
37	619	78	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
38	631	79	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
39	639	80	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
40	622	81	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
41	685	82	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
42	663	83	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
43	674	84	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
44	686	85	электричество и газификация, освещение и	ровный	относительно

№ объекта анализа	Площадь, кв. м	№ на генплане поселка	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта
			ограждение территории КП		правильная
45	697	86	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
46	778	87	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
47	952	88	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
48	609	89	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
49	607	90	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
50	609	92	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
51	613	94	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
52	620	95	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
53	608	96	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
54	766	97	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
55	608	98	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
56	603	99	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
57	605	100	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
58	607	101	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
59	609	102	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
60	748	103	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
61	644	104	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
62	667	105	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
63	686	106	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
64	696	107	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
65	704	108	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
66	782	109	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
67	706	111	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
68	647	112	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
69	650	113	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
70	662	114	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
71	674	115	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
72	685	116	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
73	653	118	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
74	611	120	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
75	606	123	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
76	636	124	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
77	748	125	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
78	684	126	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная

№ объекта анализа	Площадь, кв. м	№ на генплане поселка	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта
79	684	127	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
80	698	128	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
81	712	129	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
82	706	130	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
83	611	131	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
84	654	132	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
85	662	133	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
86	670	134	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
87	679	135	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
88	689	136	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
89	789	137	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
90	873	138	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
91	663	141	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
92	663	142	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
93	632	144	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
94	771	145	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
95	674	146	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
96	698	147	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
97	702	148	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
98	701	149	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
99	701	150	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
100	738	151	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
101	616	153	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
102	629	154	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
103	653	156	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
104	663	157	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
105	683	158	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
106	657	159	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
107	658	160	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
108	659	161	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
109	660	162	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
110	639	163	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
111	678	166	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
112	675	168	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
113	688	169	электричество и газификация, освещение и	ровный	относительно

№ объекта анализа	Площадь, кв. м	№ на генплане поселка	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта
			ограждение территории КП		правильная
114	664	171	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
115	620	172	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
116	622	173	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
117	720	176	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
118	673	177	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
119	677	183	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
120	676	184	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
121	674	185	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
122	696	186	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
123	746	189	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
124	600	193	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
125	764	197	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
126	680	203	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
127	738	204	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
128	764	205	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
129	760	206	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
Объекты-аналоги, расположенные внутри КП выше КПП:					
1	831	198	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
2	854	199	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
3	714	200	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
4	711	201	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
5	718	202	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
6	732	207	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
7	717	208	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
8	715	209	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
9	712	210	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
10	750	211	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
11	621	212	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
12	707	213	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
13	711	214	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
14	724	215	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
15	865	218	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
16	631	240	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
17	735	241	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная

№ объекта анализа	Площадь, кв. м	№ на генплане поселка	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта
18	734	242	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
19	750	244	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
20	650	245	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
21	614	258	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
22	657	259	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
23	668	260	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
24	857	276	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная
25	605	286	электричество и газификация, освещение и ограждение территории КП	ровный	относительно правильная

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 действующим 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 прочих характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные о ценах объектов анализа

№ объекта анализа	№ на генплане поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объекты-аналоги, расположенные по периметру КП:			
1	13	1 978 200	3 150,00
2	16	1 956 150	3 150,00
3	17	1 956 150	3 150,00
4	18	1 953 000	3 150,00
5	19	2 271 150	3 150,00
6	21	1 971 900	3 150,00
7	22	1 956 150	3 150,00
8	23	1 940 400	3 150,00
9	24	1 975 050	3 150,00
10	25	1 959 300	3 150,00
11	26	1 959 300	3 150,00
12	27	1 937 250	3 150,00
13	28	1 934 100	3 150,00
14	29	1 934 100	3 150,00
15	30	2 000 250	3 150,00
16	40	2 016 000	3 150,00
17	41	1 962 450	3 150,00

№ объекта анализа	№ на генплане поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
18	42	2 000 250	3 150,00
19	43	2 038 050	3 150,00
20	44	2 079 000	3 150,00
21	45	2 110 500	3 150,00
22	239	2 173 500	3 150,00
23	238	1 965 600	3 150,00
24	236	2 538 900	3 150,00
25	235	2 340 450	3 150,00
		мин	3 150,00
		макс	3 150,00
		среднее	3 150,00
		медиана	3 150,00
		стандартное отклонение	0,00
Объекты-аналоги, расположенные внутри КП ниже КПП:			
1	31	2 792 250	3 650,00
2	32	2 365 200	3 650,00
3	33	2 336 000	3 650,00
4	34	2 365 200	3 650,00
5	35	2 332 350	3 650,00
6	36	2 288 550	3 650,00
7	37	2 241 100	3 650,00
8	38	2 445 500	4 028,83
9	39	2 737 500	3 882,98
10	50	2 233 800	3 650,00
11	51	2 244 750	3 650,00
12	52	2 409 000	3 975,25
13	53	2 237 450	3 650,00
14	54	2 266 650	3 650,00
15	55	2 336 000	3 650,00
16	56	2 967 450	3 650,00
17	57	2 445 500	4 028,83
18	58	2 379 800	3 650,00
19	59	2 350 600	3 650,00
20	60	2 372 500	3 650,00
21	61	2 328 700	3 650,00
22	62	2 281 250	3 650,00
23	63	2 230 150	3 650,00
24	64	2 336 000	3 867,55
25	65	2 445 500	4 028,83
26	67	2 299 500	3 813,43
27	68	2 445 500	4 028,83
28	69	2 263 000	3 759,14
29	70	2 276 250	3 750,00
30	71	2 283 750	3 750,00
31	72	2 252 050	3 650,00
32	73	2 686 400	3 650,00
33	74	2 241 100	3 650,00
34	75	2 263 000	3 759,14
35	76	2 518 500	4 135,47

№ объекта анализа	№ на генплане поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
36	77	2 445 500	4 028,83
37	78	2 259 350	3 650,00
38	79	2 303 150	3 650,00
39	80	2 332 350	3 650,00
40	81	2 270 300	3 650,00
41	82	2 500 250	3 650,00
42	83	2 419 950	3 650,00
43	84	2 460 100	3 650,00
44	85	2 503 900	3 650,00
45	86	2 544 050	3 650,00
46	87	2 839 700	3 650,00
47	88	3 474 800	3 650,00
48	89	2 518 500	4 135,47
49	90	2 445 500	4 028,83
50	92	2 518 500	4 135,47
51	94	2 237 450	3 650,00
52	95	2 263 000	3 650,00
53	96	2 482 000	4 082,24
54	97	2 795 900	3 650,00
55	98	2 219 200	3 650,00
56	99	2 200 950	3 650,00
57	100	2 208 250	3 650,00
58	101	2 215 550	3 650,00
59	102	2 222 850	3 650,00
60	103	2 730 200	3 650,00
61	104	2 350 600	3 650,00
62	105	2 434 550	3 650,00
63	106	2 503 900	3 650,00
64	107	2 540 400	3 650,00
65	108	2 569 600	3 650,00
66	109	2 854 300	3 650,00
67	111	2 576 900	3 650,00
68	112	2 361 550	3 650,00
69	113	2 372 500	3 650,00
70	114	2 416 300	3 650,00
71	115	2 460 100	3 650,00
72	116	2 500 250	3 650,00
73	118	2 383 450	3 650,00
74	120	2 230 150	3 650,00
75	123	2 211 900	3 650,00
76	124	2 321 400	3 650,00
77	125	2 730 200	3 650,00
78	126	2 496 600	3 650,00
79	127	2 496 600	3 650,00
80	128	2 547 700	3 650,00
81	129	2 598 800	3 650,00
82	130	2 576 900	3 650,00
83	131	2 230 150	3 650,00
84	132	2 387 100	3 650,00

№ объекта анализа	№ на генплане поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
85	133	2 416 300	3 650,00
86	134	2 445 500	3 650,00
87	135	2 478 350	3 650,00
88	136	2 514 850	3 650,00
89	137	2 879 850	3 650,00
90	138	3 186 450	3 650,00
91	141	2 419 950	3 650,00
92	142	2 419 950	3 650,00
93	144	2 306 800	3 650,00
94	145	2 814 150	3 650,00
95	146	2 460 100	3 650,00
96	147	2 547 700	3 650,00
97	148	2 562 300	3 650,00
98	149	2 558 650	3 650,00
99	150	2 558 650	3 650,00
100	151	2 693 700	3 650,00
101	153	2 248 400	3 650,00
102	154	2 295 850	3 650,00
103	156	2 383 450	3 650,00
104	157	2 299 500	3 468,33
105	158	2 492 950	3 650,00
106	159	2 398 050	3 650,00
107	160	2 401 700	3 650,00
108	161	2 405 350	3 650,00
109	162	2 409 000	3 650,00
110	163	2 697 350	4 221,21
111	166	2 474 700	3 650,00
112	168	2 463 750	3 650,00
113	169	2 511 200	3 650,00
114	171	2 423 600	3 650,00
115	172	2 263 000	3 650,00
116	173	2 270 300	3 650,00
117	176	2 628 000	3 650,00
118	177	2 456 450	3 650,00
119	183	2 471 050	3 650,00
120	184	2 467 400	3 650,00
121	185	2 460 100	3 650,00
122	186	2 540 400	3 650,00
123	189	2 722 900	3 650,00
124	193	2 190 000	3 650,00
125	197	2 788 600	3 650,00
126	203	3 139 000	4 616,18
127	204	2 693 700	3 650,00
128	205	2 711 950	3 549,67
129	206	2 774 000	3 650,00
		мин	3 468,33
		макс	4 616,18
		среднее	3 702,52
		медиана	3 650,00

№ объекта анализа	№ на генплане поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
		стандартное отклонение	152,58
Объекты-аналоги, расположенные внутри КП выше КПП:			
1	198	3 033 150	3 650,00
2	199	3 117 100	3 650,00
3	200	2 606 100	3 650,00
4	201	2 595 150	3 650,00
5	202	2 602 450	3 624,58
6	207	2 671 800	3 650,00
7	208	2 617 050	3 650,00
8	209	2 609 750	3 650,00
9	210	2 598 800	3 650,00
10	211	2 737 500	3 650,00
11	212	2 390 850	3 850,00
12	213	2 721 950	3 850,00
13	214	2 737 350	3 850,00
14	215	2 787 400	3 850,00
15	218	3 330 250	3 850,00
16	240	2 429 350	3 850,00
17	241	2 829 750	3 850,00
18	242	2 825 900	3 850,00
19	244	2 887 500	3 850,00
20	245	2 502 500	3 850,00
21	258	2 363 900	3 850,00
22	259	2 529 450	3 850,00
23	260	2 571 800	3 850,00
24	276	3 299 450	3 850,00
25	286	2 329 250	3 850,00
		мин	3 624,58
		макс	3 850,00
		среднее	3 768,98
		медиана	3 850,00
		стандартное отклонение	101,39

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 23, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в следующих интервалах:

- земельные участки, расположенные по периметру КП – по 3 150 руб./кв. м;
- земельные участки, расположенные внутри КП ниже КПП – от 3 468,33 руб./кв. м до 4 616,18 руб./кв. м.
- земельные участки, расположенные внутри КП выше КПП – от 3 624,58 руб./кв. м до 3 850,00 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок на торг, но с учетом того, что в указанную цену входят:

- затраты на услуги по заключению сделки – 90 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты по инв.договору, включающему создание дорожной инфраструктуры внутри посёлка – 750 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

Данная информация получена от представителя отдела продаж КП «Купавна Cyti» (тел. +7 (495) 152-42-03).

Скорректированные (уменьшенные) стоимости объектов анализа на величину указанных дополнительных затрат (платежей) представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Данные о скорректированных ценах объектов анализа

№ объекта анализа	№ на генплане поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объекты-аналоги, расположенные по периметру КПП:					
1	13	1 978 200	840 000	1 138 200	1 812,42
2	16	1 956 150	840 000	1 116 150	1 797,34
3	17	1 956 150	840 000	1 116 150	1 797,34
4	18	1 953 000	840 000	1 113 000	1 795,16
5	19	2 271 150	840 000	1 431 150	1 984,95
6	21	1 971 900	840 000	1 131 900	1 808,15
7	22	1 956 150	840 000	1 116 150	1 797,34
8	23	1 940 400	840 000	1 100 400	1 786,36
9	24	1 975 050	840 000	1 135 050	1 810,29
10	25	1 959 300	840 000	1 119 300	1 799,52
11	26	1 959 300	840 000	1 119 300	1 799,52
12	27	1 937 250	840 000	1 097 250	1 784,15
13	28	1 934 100	840 000	1 094 100	1 781,92
14	29	1 934 100	840 000	1 094 100	1 781,92
15	30	2 000 250	840 000	1 160 250	1 827,17
16	40	2 016 000	840 000	1 176 000	1 837,50
17	41	1 962 450	840 000	1 122 450	1 801,69
18	42	2 000 250	840 000	1 160 250	1 827,17
19	43	2 038 050	840 000	1 198 050	1 851,70
20	44	2 079 000	840 000	1 239 000	1 877,27
21	45	2 110 500	840 000	1 270 500	1 896,27
22	239	2 173 500	840 000	1 333 500	1 932,61
23	238	1 965 600	840 000	1 125 600	1 803,85
24	236	2 538 900	840 000	1 698 900	2 107,82
25	235	2 340 450	840 000	1 500 450	2 019,45
				мин	1 781,92
				макс	2 107,82
				среднее	1 844,76
				медиана	1 808,15
				стандартное отклонение	83,39
Объекты-аналоги, расположенные внутри КП ниже КПП:					
1	31	2 792 250	840 000	1 952 250	2 551,96
2	32	2 365 200	840 000	1 525 200	2 353,70
3	33	2 336 000	840 000	1 496 000	2 337,50
4	34	2 365 200	840 000	1 525 200	2 353,70
5	35	2 332 350	840 000	1 492 350	2 335,45
6	36	2 288 550	840 000	1 448 550	2 310,29
7	37	2 241 100	840 000	1 401 100	2 281,92
8	38	2 445 500	840 000	1 605 500	2 644,98
9	39	2 737 500	840 000	1 897 500	2 691,49
10	50	2 233 800	840 000	1 393 800	2 277,45
11	51	2 244 750	840 000	1 404 750	2 284,15
12	52	2 409 000	840 000	1 569 000	2 589,11
13	53	2 237 450	840 000	1 397 450	2 279,69
14	54	2 266 650	840 000	1 426 650	2 297,34
15	55	2 336 000	840 000	1 496 000	2 337,50

№ объекта анализа	№ на генплане поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
16	56	2 967 450	840 000	2 127 450	2 616,79
17	57	2 445 500	840 000	1 605 500	2 644,98
18	58	2 379 800	840 000	1 539 800	2 361,66
19	59	2 350 600	840 000	1 510 600	2 345,65
20	60	2 372 500	840 000	1 532 500	2 357,69
21	61	2 328 700	840 000	1 488 700	2 333,39
22	62	2 281 250	840 000	1 441 250	2 306,00
23	63	2 230 150	840 000	1 390 150	2 275,20
24	64	2 336 000	840 000	1 496 000	2 476,82
25	65	2 445 500	840 000	1 605 500	2 644,98
26	67	2 299 500	840 000	1 459 500	2 420,40
27	68	2 445 500	840 000	1 605 500	2 644,98
28	69	2 263 000	840 000	1 423 000	2 363,79
29	70	2 276 250	840 000	1 436 250	2 366,14
30	71	2 283 750	840 000	1 443 750	2 370,69
31	72	2 252 050	840 000	1 412 050	2 288,57
32	73	2 686 400	840 000	1 846 400	2 508,70
33	74	2 241 100	840 000	1 401 100	2 281,92
34	75	2 263 000	840 000	1 423 000	2 363,79
35	76	2 518 500	840 000	1 678 500	2 756,16
36	77	2 445 500	840 000	1 605 500	2 644,98
37	78	2 259 350	840 000	1 419 350	2 292,97
38	79	2 303 150	840 000	1 463 150	2 318,78
39	80	2 332 350	840 000	1 492 350	2 335,45
40	81	2 270 300	840 000	1 430 300	2 299,52
41	82	2 500 250	840 000	1 660 250	2 423,72
42	83	2 419 950	840 000	1 579 950	2 383,03
43	84	2 460 100	840 000	1 620 100	2 403,71
44	85	2 503 900	840 000	1 663 900	2 425,51
45	86	2 544 050	840 000	1 704 050	2 444,84
46	87	2 839 700	840 000	1 999 700	2 570,31
47	88	3 474 800	840 000	2 634 800	2 767,65
48	89	2 518 500	840 000	1 678 500	2 756,16
49	90	2 445 500	840 000	1 605 500	2 644,98
50	92	2 518 500	840 000	1 678 500	2 756,16
51	94	2 237 450	840 000	1 397 450	2 279,69
52	95	2 263 000	840 000	1 423 000	2 295,16
53	96	2 482 000	840 000	1 642 000	2 700,66
54	97	2 795 900	840 000	1 955 900	2 553,39
55	98	2 219 200	840 000	1 379 200	2 268,42
56	99	2 200 950	840 000	1 360 950	2 256,97
57	100	2 208 250	840 000	1 368 250	2 261,57
58	101	2 215 550	840 000	1 375 550	2 266,14
59	102	2 222 850	840 000	1 382 850	2 270,69
60	103	2 730 200	840 000	1 890 200	2 527,01
61	104	2 350 600	840 000	1 510 600	2 345,65
62	105	2 434 550	840 000	1 594 550	2 390,63
63	106	2 503 900	840 000	1 663 900	2 425,51
64	107	2 540 400	840 000	1 700 400	2 443,10

№ объекта анализа	№ на генплане поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
65	108	2 569 600	840 000	1 729 600	2 456,82
66	109	2 854 300	840 000	2 014 300	2 575,83
67	111	2 576 900	840 000	1 736 900	2 460,20
68	112	2 361 550	840 000	1 521 550	2 351,70
69	113	2 372 500	840 000	1 532 500	2 357,69
70	114	2 416 300	840 000	1 576 300	2 381,12
71	115	2 460 100	840 000	1 620 100	2 403,71
72	116	2 500 250	840 000	1 660 250	2 423,72
73	118	2 383 450	840 000	1 543 450	2 363,63
74	120	2 230 150	840 000	1 390 150	2 275,20
75	123	2 211 900	840 000	1 371 900	2 263,86
76	124	2 321 400	840 000	1 481 400	2 329,25
77	125	2 730 200	840 000	1 890 200	2 527,01
78	126	2 496 600	840 000	1 656 600	2 421,93
79	127	2 496 600	840 000	1 656 600	2 421,93
80	128	2 547 700	840 000	1 707 700	2 446,56
81	129	2 598 800	840 000	1 758 800	2 470,22
82	130	2 576 900	840 000	1 736 900	2 460,20
83	131	2 230 150	840 000	1 390 150	2 275,20
84	132	2 387 100	840 000	1 547 100	2 365,60
85	133	2 416 300	840 000	1 576 300	2 381,12
86	134	2 445 500	840 000	1 605 500	2 396,27
87	135	2 478 350	840 000	1 638 350	2 412,89
88	136	2 514 850	840 000	1 674 850	2 430,84
89	137	2 879 850	840 000	2 039 850	2 585,36
90	138	3 186 450	840 000	2 346 450	2 687,80
91	141	2 419 950	840 000	1 579 950	2 383,03
92	142	2 419 950	840 000	1 579 950	2 383,03
93	144	2 306 800	840 000	1 466 800	2 320,89
94	145	2 814 150	840 000	1 974 150	2 560,51
95	146	2 460 100	840 000	1 620 100	2 403,71
96	147	2 547 700	840 000	1 707 700	2 446,56
97	148	2 562 300	840 000	1 722 300	2 453,42
98	149	2 558 650	840 000	1 718 650	2 451,71
99	150	2 558 650	840 000	1 718 650	2 451,71
100	151	2 693 700	840 000	1 853 700	2 511,79
101	153	2 248 400	840 000	1 408 400	2 286,36
102	154	2 295 850	840 000	1 455 850	2 314,55
103	156	2 383 450	840 000	1 543 450	2 363,63
104	157	2 299 500	840 000	1 459 500	2 201,36
105	158	2 492 950	840 000	1 652 950	2 420,13
106	159	2 398 050	840 000	1 558 050	2 371,46
107	160	2 401 700	840 000	1 561 700	2 373,40
108	161	2 405 350	840 000	1 565 350	2 375,34
109	162	2 409 000	840 000	1 569 000	2 377,27
110	163	2 697 350	840 000	1 857 350	2 906,65
111	166	2 474 700	840 000	1 634 700	2 411,06
112	168	2 463 750	840 000	1 623 750	2 405,56
113	169	2 511 200	840 000	1 671 200	2 429,07

№ объекта анализа	№ на генплане поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
114	171	2 423 600	840 000	1 583 600	2 384,94
115	172	2 263 000	840 000	1 423 000	2 295,16
116	173	2 270 300	840 000	1 430 300	2 299,52
117	176	2 628 000	840 000	1 788 000	2 483,33
118	177	2 456 450	840 000	1 616 450	2 401,86
119	183	2 471 050	840 000	1 631 050	2 409,23
120	184	2 467 400	840 000	1 627 400	2 407,40
121	185	2 460 100	840 000	1 620 100	2 403,71
122	186	2 540 400	840 000	1 700 400	2 443,10
123	189	2 722 900	840 000	1 882 900	2 523,99
124	193	2 190 000	840 000	1 350 000	2 250,00
125	197	2 788 600	840 000	1 948 600	2 550,52
126	203	3 139 000	840 000	2 299 000	3 380,88
127	204	2 693 700	840 000	1 853 700	2 511,79
128	205	2 711 950	840 000	1 871 950	2 450,20
129	206	2 774 000	840 000	1 934 000	2 544,74
				мин	2 201,36
				макс	3 380,88
				среднее	2 431,59
				медиана	2 403,71
				стандартное отклонение	156,72
Объекты-аналоги, расположенные внутри КП выше КПП:					
1	198	3 033 150	840 000	2 193 150	2 639,17
2	199	3 117 100	840 000	2 277 100	2 666,39
3	200	2 606 100	840 000	1 766 100	2 473,53
4	201	2 595 150	840 000	1 755 150	2 468,57
5	202	2 602 450	840 000	1 762 450	2 454,67
6	207	2 671 800	840 000	1 831 800	2 502,46
7	208	2 617 050	840 000	1 777 050	2 478,45
8	209	2 609 750	840 000	1 769 750	2 475,17
9	210	2 598 800	840 000	1 758 800	2 470,22
10	211	2 737 500	840 000	1 897 500	2 530,00
11	212	2 390 850	840 000	1 550 850	2 497,34
12	213	2 721 950	840 000	1 881 950	2 661,88
13	214	2 737 350	840 000	1 897 350	2 668,57
14	215	2 787 400	840 000	1 947 400	2 689,78
15	218	3 330 250	840 000	2 490 250	2 878,90
16	240	2 429 350	840 000	1 589 350	2 518,78
17	241	2 829 750	840 000	1 989 750	2 707,14
18	242	2 825 900	840 000	1 985 900	2 705,59
19	244	2 887 500	840 000	2 047 500	2 730,00
20	245	2 502 500	840 000	1 662 500	2 557,69
21	258	2 363 900	840 000	1 523 900	2 481,92
22	259	2 529 450	840 000	1 689 450	2 571,46
23	260	2 571 800	840 000	1 731 800	2 592,51
24	276	3 299 450	840 000	2 459 450	2 869,84
25	286	2 329 250	840 000	1 489 250	2 461,57
				мин	2 454,67

№ объекта анализа	№ на генплане поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
				макс	2 878,90
				среднее	2 590,06
				медиана	2 557,69
				стандартное отклонение	125,68

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится (без учета цены дополнительных платежей (затрат) в следующих интервалах:

- земельные участки, расположенные по периметру КП – от 1 781,92 руб./кв. м до 2 107,82 руб./ кв. м;
- земельные участки, расположенные внутри КП ниже КПП – от 2 201,36 руб./кв. м до 3 380,88 руб./кв. м.
- земельные участки, расположенные внутри КП выше КПП – от 2 454,67 руб./кв. м до 2 878,90 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок на торг и без учета цены дополнительных платежей (затрат) в виде:

- затраты на услуги по заключению сделки – 90 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты по инв.договору, включающему создание дорожной инфраструктуры внутри посёлка – 750 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

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 уравновешивании 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 в диапазоне от «средняя» до «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градации сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 25).

Таблица 25.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*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.*
- разрешенное использование объекта	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*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.*
Местоположение:					
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сyti»)*	*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.*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*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.*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*

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
- удаление от МКАД, км	*17*	*17*	*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.*
- расположение внутри поселка	*различное*	*различное*	*Для каждой группы участков подбирались аналоги, сопоставимые по местоположению внутри поселка. Таким образом, отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	*от 600 до 925 («до 1 500 кв. м»)*	*от 600 до 865 («до 1 500 кв. м»)*	*Отличия несущественные, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- наличие коммуникаций	*нет*	*электричество и газификация*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- наличие других улучшений	*оценивается без учета улучшений в соответствии с Заданием на оценку*	*освещение и ограждение территории КП*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*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.*
- форма объекта	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*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.*
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*

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 факторов, повышающих стоимость объектов.	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 26 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- наличие других улучшений (физическая характеристика).

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.

Таблица 27.

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

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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под 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	0,77	0,74	0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	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 II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 12 (продолжение)

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

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

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

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

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

иные условия).

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

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

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

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

Данные представленны 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)

Справочник оценщика 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%	8,8%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,6%	14,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

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 скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5%	14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6%	12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,8%	18,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,2%	11,4%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4%	12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,2%	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%	16,7%
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,3%	16,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,2%	9,2%	15,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,1%	15,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,3%	9,8%	16,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,9%	15,8%

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

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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

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

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

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Средние значения	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,52

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

индустриальная застройка		аналог I	аналог II	аналог III	аналог IV	аналог V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,41	1,67	2,04
	II	0,81	1,00	1,14	1,36	1,65
	III	0,71	0,88	1,00	1,18	1,45
	IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,69	0,82	1,00

Таблица 17

офисно-торговая застройка		аналог I	аналог II	аналог III	аналог IV	аналог V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,50	0,62	0,69	0,82	1,00

Таблица 18

жилая застройка		аналог I	аналог II	аналог III	аналог IV	аналог V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,08
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,69
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,50
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,27
	V	0,48	0,59	0,67	0,79	1,00

Таблица 19

под объекты рекреации		аналог I	аналог II	аналог III	аналог IV	аналог V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
	II	0,80	1,00	1,13	1,33	1,67
	III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,48
	IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
	V	0,48	0,60	0,68	0,80	1,00

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

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

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Средние значения	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,85	0,88
Зоны автономизаций	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,79
Окраины города, промзоны	0,75	0,73	0,77
Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Зоны автономизаций	0,77	0,75	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71	0,75
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,78
Окраины города, промзоны	0,67	0,65	0,69
Под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автономизаций	0,72	0,70	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73	0,78
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,77	0,81
Окраины города, промзоны	0,66	0,64	0,68

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 64

индустриальная застройка		аналог I	аналог II	аналог III	аналог IV	аналог V	аналог VI
объект оценки	I	1,00	1,18	1,25	1,33	1,38	1,33
	II	0,85	1,00	1,08	1,15	1,12	1,13
	III	0,80	0,93	1,00	1,07	1,04	1,05
	IV	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	0,98
	V	0,77	0,90	0,96	1,03	1,00	1,03
	VI	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00

Таблица 65

офисно-торговая застройка		аналог I	аналог II	аналог III	аналог IV	аналог V	аналог VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,20	1,33	1,38	1,45
	II	0,88	1,00	1,14	1,21	1,14	1,23
	III	0,77	0,88	1,00	1,06	1,00	1,10
	IV	0,73	0,83	0,92	1,00	0,96	1,04
	V	0,77	0,88	1,00	1,06	1,00	1,10
	VI	0,67	0,76	0,87	0,92	0,87	1,00

Таблица 66

жилая застройка		аналог I	аналог II	аналог III	аналог IV	аналог V	аналог VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,28	1,38	1,27	1,42
	II	0,88	1,00	1,22	1,18	1,11	1,23
	III	0,78	0,82	1,00	0,96	0,90	1,05
	IV	0,73	0,85	1,04	1,00	0,96	1,15
	V	0,79	0,90	1,10	1,04	1,00	1,20
	VI	0,68	0,78	0,95	0,87	0,84	1,00

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России[4]							
Площадь, кв.м		аналог					
		<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	1,28	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		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,65
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<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

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

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью[6]

Таблица 36

Земельные участки г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<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

Таблица 37

Земельные участки Московской области						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<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

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

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербург						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<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

Таблица 39

Земельные участки в городах миллионниках						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,56	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

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,56	1,62
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,64	0,78	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00

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

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,56	1,63
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,28	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,64	0,78	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах-миллионниках					
Площадь, кв.м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
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
	>6000	0,68	0,83	0,94	1,00

ООО "Центр оценки инвестиций"

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

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел.					
Площадь, кв.м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	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

Земельные участки под ИЖС г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,25	1,35	1,39
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,18	1,22
	3000-6000	0,80	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,74	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,72	0,82	0,90	0,97	1,00

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,19	1,34	1,47	1,52
	1500-3000	0,84	1,00	1,12	1,23	1,28
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,68	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,66	0,78	0,88	0,96	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.

Наличие коммуникаций

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

Вышеуказанные исследования представлены в табл. 35.

Таблица 33.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличие только одного вида коммуникаций			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,25	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,15	1,09

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2476-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-goda

Наличие других улучшений

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

Вышеуказанные исследования представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, 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 внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью, - **для участков производственного и складского назначения**	1,06	1,19	1,12
6	**Ограждённые** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	1,17
7	Ограждённые по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, решетчатым или листовым)	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой **освещения** территории (в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

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

Рельеф объекта

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. 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 изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	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 изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	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 изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	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 изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,14	1,11	1,16

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. 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 изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	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 изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	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 изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	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 изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,14	1,03	1,24

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию 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 изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)				
№	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.

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. 36.

Таблица 36.

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

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

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную 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. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,81	0,88
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80	0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,76	0,84

Таблица 112

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

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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 (водоем, 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 (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,22	1,28

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов.[38]

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,24	1,16	1,31
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	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. 38.

Таблица 38.

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	0,76
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. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[40]

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, 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				
№	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. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации, 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				
№	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	0,73	0,69	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	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.

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 содержаться 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 уравновешивании 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 ИЖС в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается около 5 месяцев. Подтверждение данной информации представлено ниже:

Класс: Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) — Внимание! Для отображения таблицы нужно выбрать корректный класс.

Московская область. Земли под жилищное строительство. Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Типовой сроки экспозоции, II 2020, дней

		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения
Вид права - долг.	<50 сот.	180	150
	50-80 сот.	180	150
	>80 сот.	180	150
Вид права - собс.	<50 сот.	150	120
	50-80 сот.	150	120
	>80 сот.	150	120

Использованы данные следующих открытых ресурсов: https://cfr.ru, https://www.n1.ru, https://www.cian.ru, https://www.domofond.ru, https://www.ru, и другие (всего 41 источник)

Источник: 1. https://imr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо улучшения (здания).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения».

2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения».

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 населенных пунктов***, вид разрешенного использования – ***для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения***.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения», 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 индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 39.

Таблица 39.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с индивидуальным жилищным строительства и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Деятельность, не связанная с индивидуальным жилищным строительства и размещением объектов делового, общественного и коммерческого 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 индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого 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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках сравнительно 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 участок может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

$\sum_{j=1}^{m} \Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{оа}^{j})$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога, рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_{i} - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного

методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

д) *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 40.

Таблица 40.

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 нецелесообразно	
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 нецелесообразно	
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 нецелесообразно	
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 нецелесообразно	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 нецелесообразно	
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 нецелесообразно	

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 рамках настоящего отчета все оцениваемые земельные участки были поделены на группы в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные на первой линии (по периметру поселка);
- подгруппа 2 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в нижней части – ниже КПП);
- подгруппа 3 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в верхней части – выше КПП).

В сводном виде, распределение оцениваемых объектов по группам в зависимости от их расположения внутри поселка/назначения, представлено в табл. 8.

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

Выбор объектов-аналогов проводился с учетом соответствия объектов-аналогов критерию «расположение внутри поселка», а также с учетом рекомендуемого на практике количества аналогов

(от 3 до 5) и принципа замещения, согласно которому максимальная цена объекта оценки определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен объект-аналог, соответственно, выбирались объекты из табл. 24 с минимальной удельной стоимостью.

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 41-43.

Таблица 41.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, расположенных по периметру КП

Объект-аналог	Объект анализа из соответствующей по местоположению группы	Цена объекта анализа*, руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа*, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 4	1 113 000	620	1 795,16
Объект-аналог 2	Объект анализа 8	1 100 400	616	1 786,36
Объект-аналог 3	Объект анализа 12	1 097 250	615	1 784,15
Объект-аналог 4	Объект анализа 13	1 094 100	614	1 781,92
Объект-аналог 5	Объект анализа 14	1 094 100	614	1 781,92

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 42.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, расположенных внутри КП ниже КПП

Объект-аналог	Объект анализа из соответствующей по местоположению группы	Цена объекта анализа*, руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа*, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 56	1 360 950	603	2 256,97
Объект-аналог 2	Объект анализа 57	1 368 250	605	2 261,57
Объект-аналог 3	Объект анализа 75	1 371 900	606	2 263,86
Объект-аналог 4	Объект анализа 104	1 459 500	663	2 201,36
Объект-аналог 5	Объект анализа 124	1 350 000	600	2 250,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 43.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, расположенных внутри КП выше КПП

Объект-аналог	Объект анализа из соответствующей по местоположению группы	Цена объекта анализа*, руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа*, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 3	1 766 100	714	2 473,53
Объект-аналог 2	Объект анализа 4	1 755 150	711	2 468,57
Объект-аналог 3	Объект анализа 5	1 762 450	718	2 454,67
Объект-аналог 4	Объект анализа 9	1 758 800	712	2 470,22
Объект-аналог 5	Объект анализа 25	1 489 250	605	2 461,57

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

** Цены предложений указаны с учетом стоимости улучшений, без учета стоимости дополнительных затрат: оплаты инв.договора и затрат на сопровождение сделки*

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

$S_{ЗУ}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения

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

следующим характеристикам:

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

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора не 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
				сопоставимых объектов невозможно	необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*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.*
- разрешенное использование объекта	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*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.*
Местоположение:					
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*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.*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*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.*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- удаление от МКАД, км	*17*	*17*	*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.*
- расположение внутри поселка	*различное*	*различное*	*Для каждой группы участков подбирались аналоги, сопоставимые по местоположению внутри поселка. Таким образом, отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	*от 600 до 925 («до 1 500 кв. м»)*	*от 600 до 865 («до 1 500 кв. м»)*	*Отличия несущественные, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- наличие коммуникаций	*нет*	*электричество и газификация*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- наличие других улучшений	*оценивается без учета улучшений в соответствии с Заданием на оценку*	*освещение и ограждение территории КП*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*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.*
- форма объекта	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*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.*
Экономические					

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
характеристики					
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Данные представленные в табл. 44 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- наличие других улучшений (физическая характеристика).

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.

Данные представленны 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. 45.

Таблица 45.

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

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

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок		
	Средние	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	[illegible]	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	[illegible]	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

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 условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным максимальному значению данной поправки при продаже земельных участков под ИЖС в размере (минус) 15%, учитывая большое количество предложений по продаже участков в районе расположения Объектов оценки.

Поправка на наличие коммуникаций и других улучшений.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций и других улучшений на стоимость земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены в табл. 46 и 47.

Таблица 46.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,08	1,25	1,15
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,15	1,09

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2476-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-goda

Таблица 47.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, 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 внутриплощадочной ж/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 каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, решетчатым, листовым)	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

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

В соответствии с Заданием на оценку стоимость определяется без учета стоимости улучшений (коммуникаций, дорожной инфраструктуры посёлка, ограждения, освещения), Оценщик использовал корректировку на наличие коммуникаций и улучшений.

Учитывая важность вышеописанных коммуникаций и улучшений для участков под ИЖС, Оценщик считает целесообразным использовать максимальные корректировки, а именно:

- наличие газоснабжения увеличивает стоимость участка на 25%;
- наличие электроснабжения (трехфазное напряжение) увеличивает стоимость участка на 16%;
- наличие ограждения по периметру КП увеличивает стоимость участка на 9%;
- наличие системы освещения территории увеличивает стоимость участка на 5%.

Итоговая корректировка определялась как сумма вышеприведенных поправок, поскольку указаны корректировки для каждого из улучшений по отдельности, т.е. наличие только газоснабжения увеличивает стоимость на 25% по сравнению с участками без газоснабжения, независимо от наличия других коммуникаций, аналогично с другими улучшениями.

Таким образом, стоимость аналогов по сравнению с оцениваемыми участками выше на 25% + 16% + 9% + 5% = 55%. Соответственно, корректировка для перехода к стоимости оцениваемых участков составит с учетом округления (1 / 1,55 – 1) * 100% = -35%.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 48-50.

Таблица 48.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, расположенных по периметру КП

№ аналога	Площадь, кв.м.	Цена предложения без учёта оплаты инв.договора и сопровождения сделки, руб. (см.табл.24)	Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	Скидка на торг, %	Корректировка на улучшения, %	Скорректи-рованная удельная стоимость, руб./кв.м.
Аналог №1	620	1 113 000	1 795,16	-15	-35	991,83
Аналог №2	616	1 100 400	1 786,36	-15	-35	986,96
Аналог №3	615	1 097 250	1 784,15	-15	-35	985,74
Аналог №4	614	1 094 100	1 781,92	-15	-35	984,51
Аналог №5	614	1 094 100	1 781,92	-15	-35	984,51

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 49.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, расположенных внутри КП ниже КПП

№ аналога	Площадь, кв.м.	Цена предложения без учёта оплаты инв.договора и сопровождения сделки, руб. (см.табл.24)	Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	Скидка на торг, %	Корректировка на улучшения, %	Скорректи-рованная удельная стоимость, руб./кв.м.
Аналог №1	603	1 360 950	2 256,97	-15	-35	1 246,98

№ аналога	Площадь, кв.м.	Цена предложения без учёта оплаты инв.договора и сопровождения сделки, руб. (см.табл.24)	Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	Скидка на торг, %	Корректировка на улучшения, %	Скорректи-рованная удельная стоимость, руб./кв.м.
Аналог №2	605	1 368 250	2 261,57	-15	-35	1 249,52
Аналог №3	606	1 371 900	2 263,86	-15	-35	1 250,78
Аналог №4	663	1 459 500	2 201,36	-15	-35	1 216,25
Аналог №5	600	1 350 000	2 250,00	-15	-35	1 243,13

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 50.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, расположенных внутри КП выше КПП

№ аналога	Площадь, кв.м.	Цена предложения без учёта оплаты инв.договора и сопровождения сделки, руб. (см.табл.24)	Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	Скидка на торг, %	Корректировка на улучшения, %	Скорректи-рованная удельная стоимость, руб./кв.м.
Аналог №1	714	1 766 100	2 473,53	-15	-35	1 366,63
Аналог №2	711	1 755 150	2 468,57	-15	-35	1 363,88
Аналог №3	718	1 762 450	2 454,67	-15	-35	1 356,21
Аналог №4	712	1 758 800	2 470,22	-15	-35	1 364,80
Аналог №5	605	1 489 250	2 461,57	-15	-35	1 360,02

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оцени 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. 51-53.

Таблица 51.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, расположенных по периметру КП

№ аналога	Удельная цена предложения без учета дополнительных затрат, руб.	Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м.	Модуль отклонения по объекту сравнения, руб./кв.м.	Веса	Взвешенная удельная рыночная стоимость, руб./кв.м.
Аналог №1	1 795,16	991,83	803,33	0,2010	199,36
Аналог №2	1 786,36	986,96	799,40	0,2001	197,49
Аналог №3	1 784,15	985,74	798,41	0,1998	196,95
Аналог №4	1 781,92	984,51	797,41	0,1996	196,51
Аналог №5	1 781,92	984,51	797,41	0,1995	196,41
Итого			**3 995,96**	**1,0000**	**986,72**
			Удельная рыночная стоимость, округленно, руб./кв.м.		**990**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 52.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, расположенных внутри КП ниже КПП

№ аналога	Удельная цена предложения без учета дополнительных затрат, руб.	Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м.	Модуль отклонения по объекту сравнения, руб./кв.м.	Веса	Взвешенная удельная рыночная стоимость, руб./кв.м.
Аналог №1	2 256,97	1 246,98	1 009,99	0,2009	250,52
Аналог №2	2 261,57	1 249,52	1 012,05	0,2013	251,53
Аналог №3	2 263,86	1 250,78	1 013,08	0,2015	252,03
Аналог №4	2 201,36	1 216,25	985,11	0,1960	238,39
Аналог №5	2 250,00	1 243,13	1 006,87	0,2003	249,00
Итого			**5 027,10**	**1,0000**	**1 241,47**
		Удельная рыночная стоимость, округленно, руб./кв.м.			**1 240**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 53.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, расположенных внутри КП выше КПП

№ аналога	Удельная цена предложения без учета дополнительных затрат, руб.	Скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м.	Модуль отклонения по объекту сравнения, руб./кв.м.	Веса	Взвешенная удельная рыночная стоимость, руб./кв.м.
Аналог №1	2 473,53	1 366,63	1 106,90	0,2006	274,15
Аналог №2	2 468,57	1 363,88	1 104,69	0,2002	273,05
Аналог №3	2 454,67	1 356,21	1 098,46	0,1991	270,02
Аналог №4	2 470,22	1 364,80	1 105,42	0,2004	273,51
Аналог №5	2 461,57	1 360,02	1 101,55	0,1997	271,60
Итого			**5 517,02**	**1,0000**	**1 362,33**
		Удельная рыночная стоимость, округленно, руб./кв.м.			**1 360**

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 для каждого оцениваемого земельного участка представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета стоимости для каждого оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Подгруппа по местоположению*	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб./к.
1	50:15:0071201:1202	614	2	1 240	761 360
2	50:15:0071201:1216	624	3	1 360	848 640
3	50:15:0071201:1221	620	1	990	613 800
4	50:15:0071201:1223	615	1	990	608 850
5	50:15:0071201:1224	613	1	990	606 870
6	50:15:0071201:1225	606	1	990	599 940
7	50:15:0071201:1226	608	1	990	601 920
8	50:15:0071201:1228	634	1	990	627 660
9	50:15:0071201:1229	617	1	990	610 830
10	50:15:0071201:1230	605	1	990	598 950
11	50:15:0071201:1231	611	1	990	604 890
12	50:15:0071201:1232	603	1	990	596 970
13	50:15:0071201:1233	603	1	990	596 970
14	50:15:0071201:1234	602	1	990	595 980

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Подгруппа по местоположению*	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб./к.
15	50:15:0071201:1249	683	3	1 360	928 880
16	50:15:0071201:1255	869	1	990	860 310
17	50:15:0071201:1271	727	3	1 360	988 720
18	50:15:0071201:1282	735	3	1 360	999 600
19	50:15:0071201:1283	920	2	1 240	1 140 800
20	50:15:0071201:1284	661	2	1 240	819 640
21	50:15:0071201:1294	720	3	1 360	979 200
22	50:15:0071201:1297	772	2	1 240	957 280
23	50:15:0071201:1298	792	2	1 240	982 080
24	50:15:0071201:1299	789	2	1 240	978 360
25	50:15:0071201:1300	925	2	1 240	1 147 000
26	50:15:0071201:1302	748	2	1 240	927 520
27	50:15:0071201:1303	772	2	1 240	957 280
28	50:15:0071201:1304	891	2	1 240	1 104 840
29	50:15:0071201:1307	703	3	1 360	956 080
30	50:15:0071201:1309	717	3	1 360	975 120
31	50:15:0071201:1311	715	3	1 360	972 400
32	50:15:0071201:1313	694	3	1 360	943 840
33	50:15:0071201:1315	809	3	1 360	1 100 240
34	50:15:0071201:1317	689	3	1 360	937 040
35	50:15:0071201:1318	674	3	1 360	916 640
36	50:15:0071201:1319	763	3	1 360	1 037 680
37	50:15:0071201:1320	758	3	1 360	1 030 880
38	50:15:0071201:1321	765	3	1 360	1 040 400
39	50:15:0071201:1322	779	3	1 360	1 059 440
40	50:15:0071201:1323	741	3	1 360	1 007 760
41	50:15:0071201:1324	767	3	1 360	1 043 120
42	50:15:0071201:1325	784	3	1 360	1 066 240
43	50:15:0071201:1326	776	3	1 360	1 055 360
44	50:15:0071201:1329	750	3	1 360	1 020 000
45	50:15:0071201:1330	874	3	1 360	1 188 640
46	50:15:0071201:1331	864	3	1 360	1 175 040
47	50:15:0071201:1332	884	3	1 360	1 202 240
48	50:15:0071201:1333	842	3	1 360	1 145 120
49	50:15:0071201:1334	859	3	1 360	1 168 240
50	50:15:0071201:1335	787	3	1 360	1 070 320
51	50:15:0071201:1336	801	3	1 360	1 089 360
52	50:15:0071201:1337	791	3	1 360	1 075 760
53	50:15:0071201:1338	811	3	1 360	1 102 960
54	50:15:0071201:1339	600	3	1 360	816 000
55	50:15:0071201:1340	829	3	1 360	1 127 440
56	50:15:0071201:1341	600	3	1 360	816 000
57	50:15:0071201:1342	860	3	1 360	1 169 600
58	50:15:0071201:1343	600	3	1 360	816 000
59	50:15:0071201:1344	870	3	1 360	1 183 200
60	50:15:0071201:1346	613	3	1 360	833 680
61	50:15:0071201:1358	622	1	990	615 780
62	50:15:0071201:1361	614	1	990	607 860
63	50:15:0071201:1362	718	1	990	710 820
64	50:15:0071201:1367	601	1	990	594 990
65	50:15:0071201:1387	676	2	1 240	838 240
66	50:15:0071201:1395	631	2	1 240	782 440
67	50:15:0071201:1396	855	2	1 240	1 060 200
68	50:15:0071201:1397	912	3	1 360	1 240 320
69	50:15:0071201:1398	876	3	1 360	1 191 360

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Подгруппа по местоположению*	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб./к.
70	50:15:0071201:1412	753	3	1 360	1 024 080
71	50:15:0071201:1414	622	2	1 240	771 280
72	50:15:0071201:1416	624	2	1 240	773 760
73	50:15:0071201:1417	609	2	1 240	755 160
74	50:15:0071201:1418	646	3	1 360	878 560
75	50:15:0071201:1419	622	2	1 240	771 280
76	50:15:0071201:1420	608	2	1 240	753 920
77	50:15:0071201:1421	619	2	1 240	767 560
78	50:15:0071201:1422	610	2	1 240	756 400
79	50:15:0071201:1427	640	2	1 240	793 600
80	50:15:0071201:1428	641	2	1 240	794 840
81	50:15:0071201:1429	864	3	1 360	1 175 040
82	50:15:0071201:1430	630	2	1 240	781 200
83	50:15:0071201:1435	796	2	1 240	987 040
84	50:15:0071201:1440	603	3	1 360	820 080
85	50:15:0071201:1462	601	3	1 360	817 360
86	50:15:0071201:1463	607	2	1 240	752 680
87	50:15:0071201:1473	600	3	1 360	816 000
88	50:15:0071201:1474	613	2	1 240	760 120
89	50:15:0071201:1478	614	2	1 240	761 360
	Итого				**79 940 310**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.
**Примечание:*
1 – по периметру
2 – внутри, ниже КПП
3 – внутри, выше КПП

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 – 89 (Восьмидесяти девяти) самостоятельных земельных участков, 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:

79 940 310 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1202	614	761 360
2	50:15:0071201:1216	624	848 640
3	50:15:0071201:1221	620	613 800
4	50:15:0071201:1223	615	608 850
5	50:15:0071201:1224	613	606 870
6	50:15:0071201:1225	606	599 940
7	50:15:0071201:1226	608	601 920
8	50:15:0071201:1228	634	627 660
9	50:15:0071201:1229	617	610 830
10	50:15:0071201:1230	605	598 950

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
11	50:15:0071201:1231	611	604 890
12	50:15:0071201:1232	603	596 970
13	50:15:0071201:1233	603	596 970
14	50:15:0071201:1234	602	595 980
15	50:15:0071201:1249	683	928 880
16	50:15:0071201:1255	869	860 310
17	50:15:0071201:1271	727	988 720
18	50:15:0071201:1282	735	999 600
19	50:15:0071201:1283	920	1 140 800
20	50:15:0071201:1284	661	819 640
21	50:15:0071201:1294	720	979 200
22	50:15:0071201:1297	772	957 280
23	50:15:0071201:1298	792	982 080
24	50:15:0071201:1299	789	978 360
25	50:15:0071201:1300	925	1 147 000
26	50:15:0071201:1302	748	927 520
27	50:15:0071201:1303	772	957 280
28	50:15:0071201:1304	891	1 104 840
29	50:15:0071201:1307	703	956 080
30	50:15:0071201:1309	717	975 120
31	50:15:0071201:1311	715	972 400
32	50:15:0071201:1313	694	943 840
33	50:15:0071201:1315	809	1 100 240
34	50:15:0071201:1317	689	937 040
35	50:15:0071201:1318	674	916 640
36	50:15:0071201:1319	763	1 037 680
37	50:15:0071201:1320	758	1 030 880
38	50:15:0071201:1321	765	1 040 400
39	50:15:0071201:1322	779	1 059 440
40	50:15:0071201:1323	741	1 007 760
41	50:15:0071201:1324	767	1 043 120
42	50:15:0071201:1325	784	1 066 240
43	50:15:0071201:1326	776	1 055 360
44	50:15:0071201:1329	750	1 020 000
45	50:15:0071201:1330	874	1 188 640
46	50:15:0071201:1331	864	1 175 040
47	50:15:0071201:1332	884	1 202 240
48	50:15:0071201:1333	842	1 145 120
49	50:15:0071201:1334	859	1 168 240
50	50:15:0071201:1335	787	1 070 320
51	50:15:0071201:1336	801	1 089 360
52	50:15:0071201:1337	791	1 075 760
53	50:15:0071201:1338	811	1 102 960
54	50:15:0071201:1339	600	816 000
55	50:15:0071201:1340	829	1 127 440
56	50:15:0071201:1341	600	816 000
57	50:15:0071201:1342	860	1 169 600
58	50:15:0071201:1343	600	816 000
59	50:15:0071201:1344	870	1 183 200
60	50:15:0071201:1346	613	833 680
61	50:15:0071201:1358	622	615 780
62	50:15:0071201:1361	614	607 860
63	50:15:0071201:1362	718	710 820
64	50:15:0071201:1367	601	594 990

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
65	50:15:0071201:1387	676	838 240
66	50:15:0071201:1395	631	782 440
67	50:15:0071201:1396	855	1 060 200
68	50:15:0071201:1397	912	1 240 320
69	50:15:0071201:1398	876	1 191 360
70	50:15:0071201:1412	753	1 024 080
71	50:15:0071201:1414	622	771 280
72	50:15:0071201:1416	624	773 760
73	50:15:0071201:1417	609	755 160
74	50:15:0071201:1418	646	878 560
75	50:15:0071201:1419	622	771 280
76	50:15:0071201:1420	608	753 920
77	50:15:0071201:1421	619	767 560
78	50:15:0071201:1422	610	756 400
79	50:15:0071201:1427	640	793 600
80	50:15:0071201:1428	641	794 840
81	50:15:0071201:1429	864	1 175 040
82	50:15:0071201:1430	630	781 200
83	50:15:0071201:1435	796	987 040
84	50:15:0071201:1440	603	820 080
85	50:15:0071201:1462	601	817 360
86	50:15:0071201:1463	607	752 680
87	50:15:0071201:1473	600	816 000
88	50:15:0071201:1474	613	760 120
89	50:15:0071201:1478	614	761 360

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 – 89 (Восьмидесяти девяти) самостоятельных земельных участков, 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:

79 940 310
(Семьдесят девять миллионов девятьсот сорок тысяч триста десять)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1202	614	761 360
2	50:15:0071201:1216	624	848 640
3	50:15:0071201:1221	620	613 800
4	50:15:0071201:1223	615	608 850
5	50:15:0071201:1224	613	606 870
6	50:15:0071201:1225	606	599 940
7	50:15:0071201:1226	608	601 920
8	50:15:0071201:1228	634	627 660
9	50:15:0071201:1229	617	610 830
10	50:15:0071201:1230	605	598 950
11	50:15:0071201:1231	611	604 890
12	50:15:0071201:1232	603	596 970
13	50:15:0071201:1233	603	596 970
14	50:15:0071201:1234	602	595 980
15	50:15:0071201:1249	683	928 880
16	50:15:0071201:1255	869	860 310
17	50:15:0071201:1271	727	988 720
18	50:15:0071201:1282	735	999 600
19	50:15:0071201:1283	920	1 140 800
20	50:15:0071201:1284	661	819 640
21	50:15:0071201:1294	720	979 200
22	50:15:0071201:1297	772	957 280
23	50:15:0071201:1298	792	982 080
24	50:15:0071201:1299	789	978 360
25	50:15:0071201:1300	925	1 147 000
26	50:15:0071201:1302	748	927 520
27	50:15:0071201:1303	772	957 280
28	50:15:0071201:1304	891	1 104 840
29	50:15:0071201:1307	703	956 080
30	50:15:0071201:1309	717	975 120
31	50:15:0071201:1311	715	972 400
32	50:15:0071201:1313	694	943 840
33	50:15:0071201:1315	809	1 100 240
34	50:15:0071201:1317	689	937 040
35	50:15:0071201:1318	674	916 640
36	50:15:0071201:1319	763	1 037 680
37	50:15:0071201:1320	758	1 030 880
38	50:15:0071201:1321	765	1 040 400
39	50:15:0071201:1322	779	1 059 440
40	50:15:0071201:1323	741	1 007 760
41	50:15:0071201:1324	767	1 043 120
42	50:15:0071201:1325	784	1 066 240
43	50:15:0071201:1326	776	1 055 360
44	50:15:0071201:1329	750	1 020 000
45	50:15:0071201:1330	874	1 188 640
46	50:15:0071201:1331	864	1 175 040
47	50:15:0071201:1332	884	1 202 240
48	50:15:0071201:1333	842	1 145 120
49	50:15:0071201:1334	859	1 168 240

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
50	50:15:0071201:1335	787	1 070 320
51	50:15:0071201:1336	801	1 089 360
52	50:15:0071201:1337	791	1 075 760
53	50:15:0071201:1338	811	1 102 960
54	50:15:0071201:1339	600	816 000
55	50:15:0071201:1340	829	1 127 440
56	50:15:0071201:1341	600	816 000
57	50:15:0071201:1342	860	1 169 600
58	50:15:0071201:1343	600	816 000
59	50:15:0071201:1344	870	1 183 200
60	50:15:0071201:1346	613	833 680
61	50:15:0071201:1358	622	615 780
62	50:15:0071201:1361	614	607 860
63	50:15:0071201:1362	718	710 820
64	50:15:0071201:1367	601	594 990
65	50:15:0071201:1387	676	838 240
66	50:15:0071201:1395	631	782 440
67	50:15:0071201:1396	855	1 060 200
68	50:15:0071201:1397	912	1 240 320
69	50:15:0071201:1398	876	1 191 360
70	50:15:0071201:1412	753	1 024 080
71	50:15:0071201:1414	622	771 280
72	50:15:0071201:1416	624	773 760
73	50:15:0071201:1417	609	755 160
74	50:15:0071201:1418	646	878 560
75	50:15:0071201:1419	622	771 280
76	50:15:0071201:1420	608	753 920
77	50:15:0071201:1421	619	767 560
78	50:15:0071201:1422	610	756 400
79	50:15:0071201:1427	640	793 600
80	50:15:0071201:1428	641	794 840
81	50:15:0071201:1429	864	1 175 040
82	50:15:0071201:1430	630	781 200
83	50:15:0071201:1435	796	987 040
84	50:15:0071201:1440	603	820 080
85	50:15:0071201:1462	601	817 360
86	50:15:0071201:1463	607	752 680
87	50:15:0071201:1473	600	816 000
88	50:15:0071201:1474	613	760 120
89	50:15:0071201:1478	614	761 360

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 А.В. Маслова

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

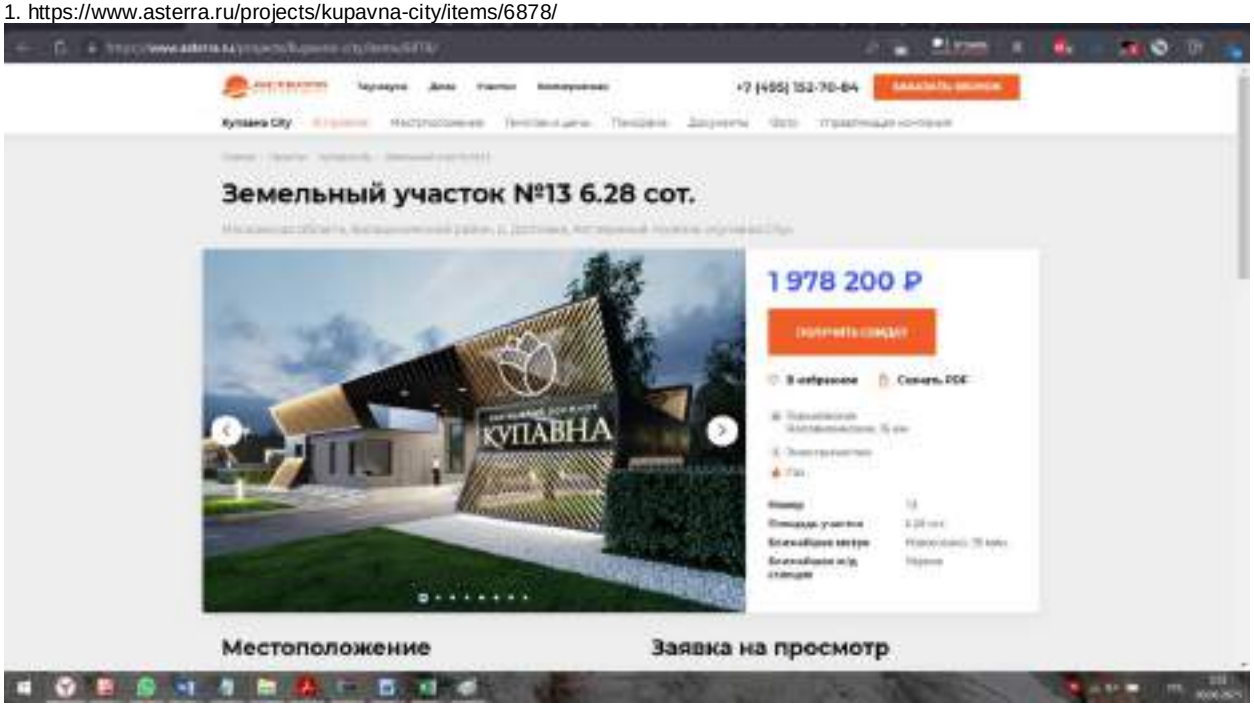
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка 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

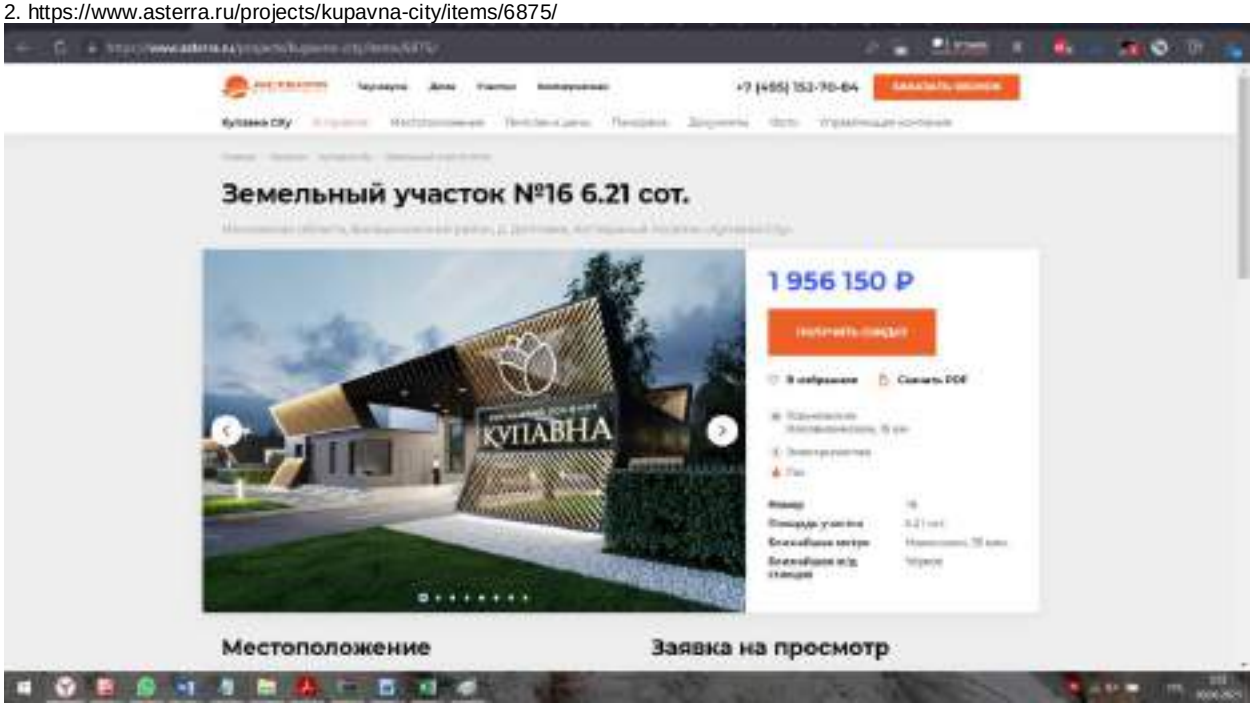
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

Объекты-аналоги, расположенные по периметру КП:

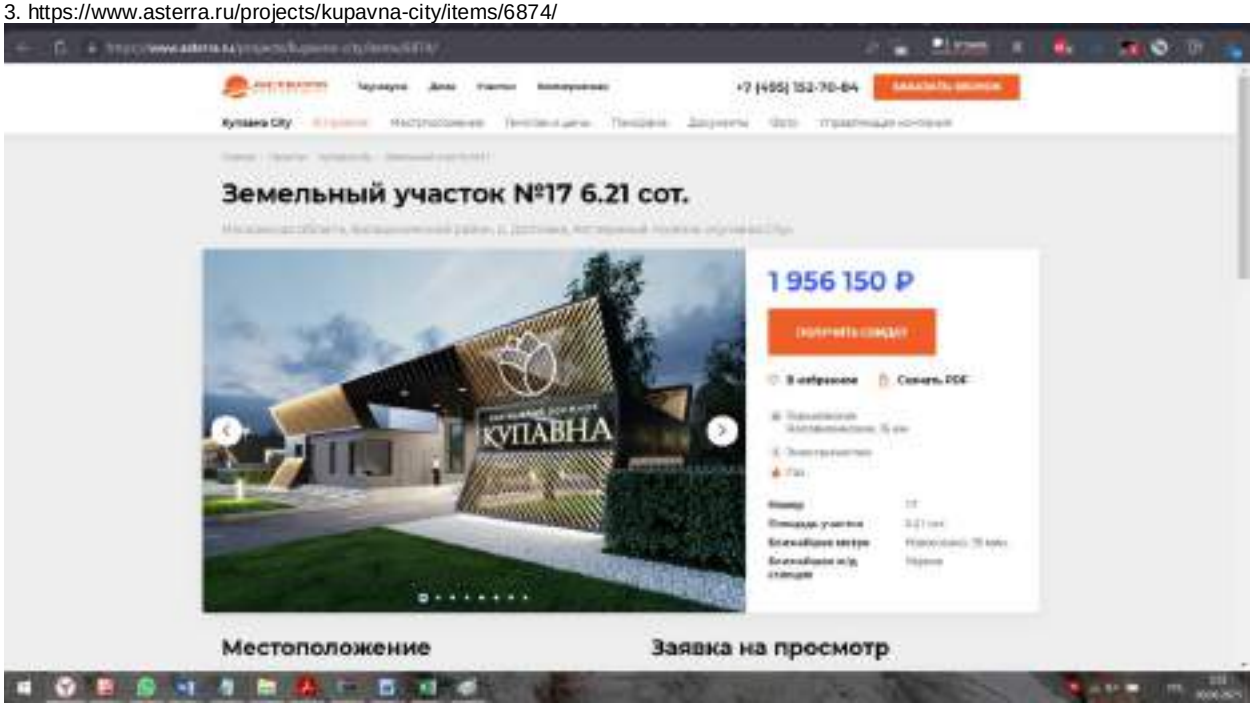
1. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6878/



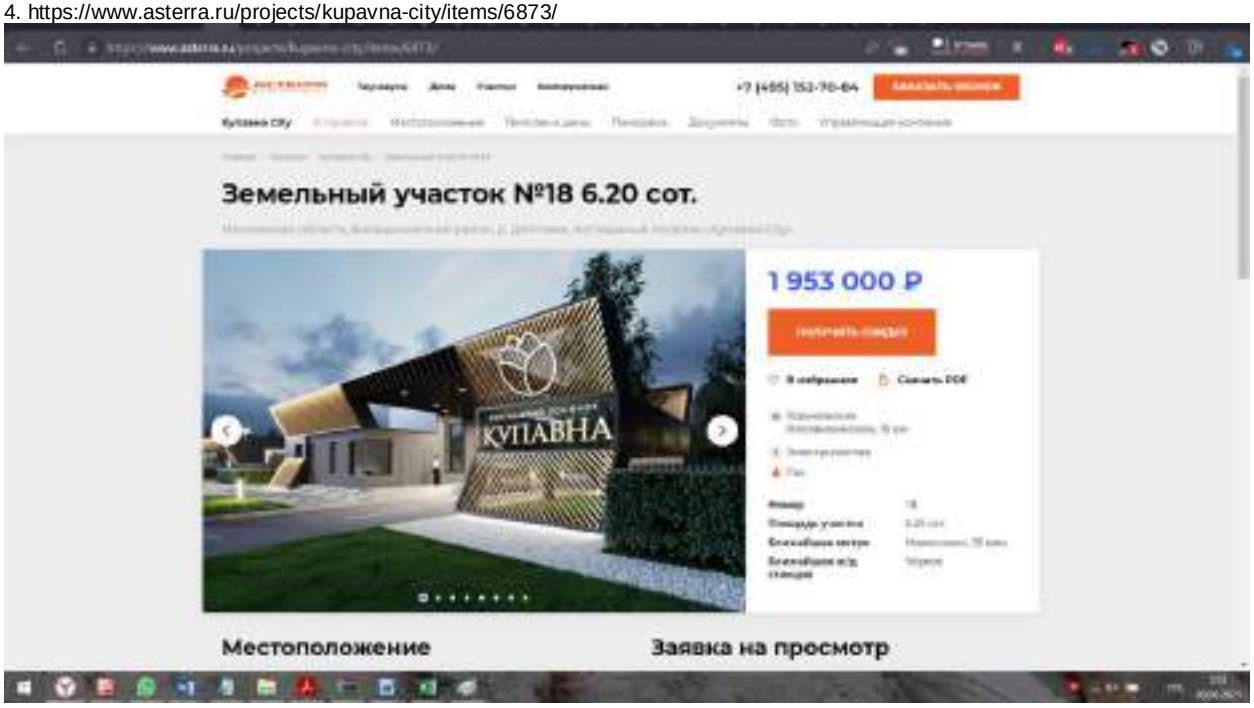
2. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6875/



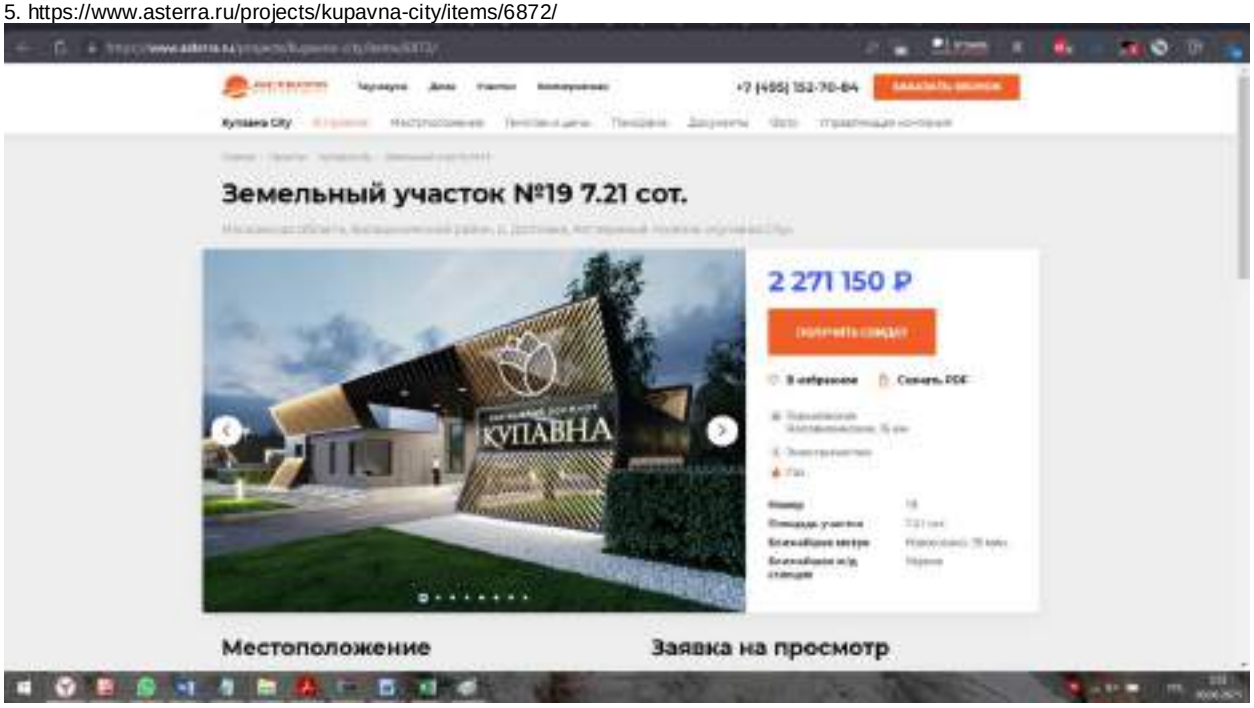
3. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6874/



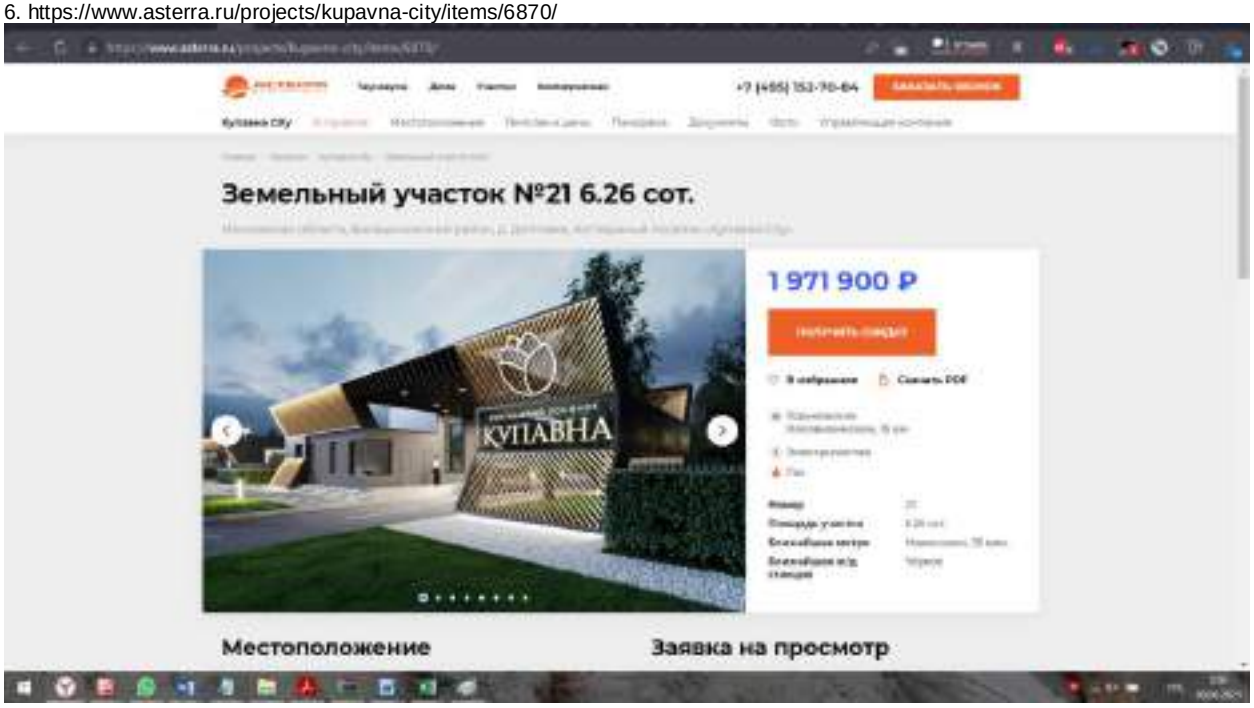
4. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6873/



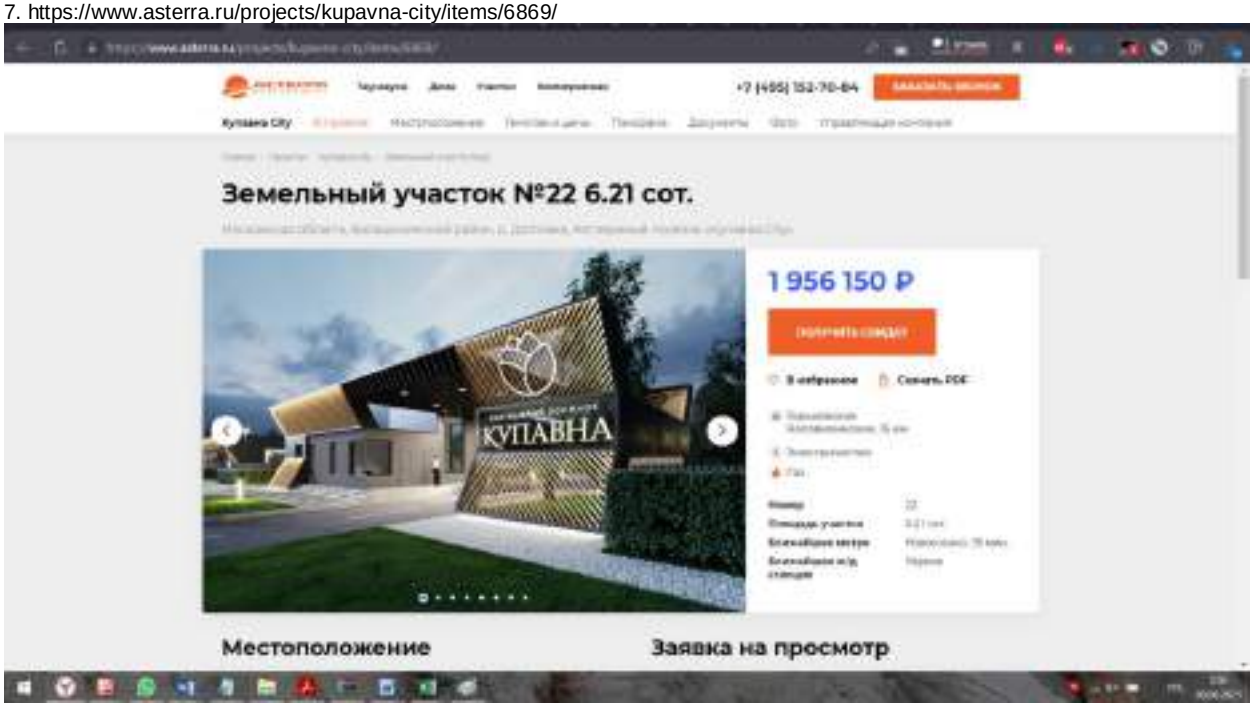
5. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6872/



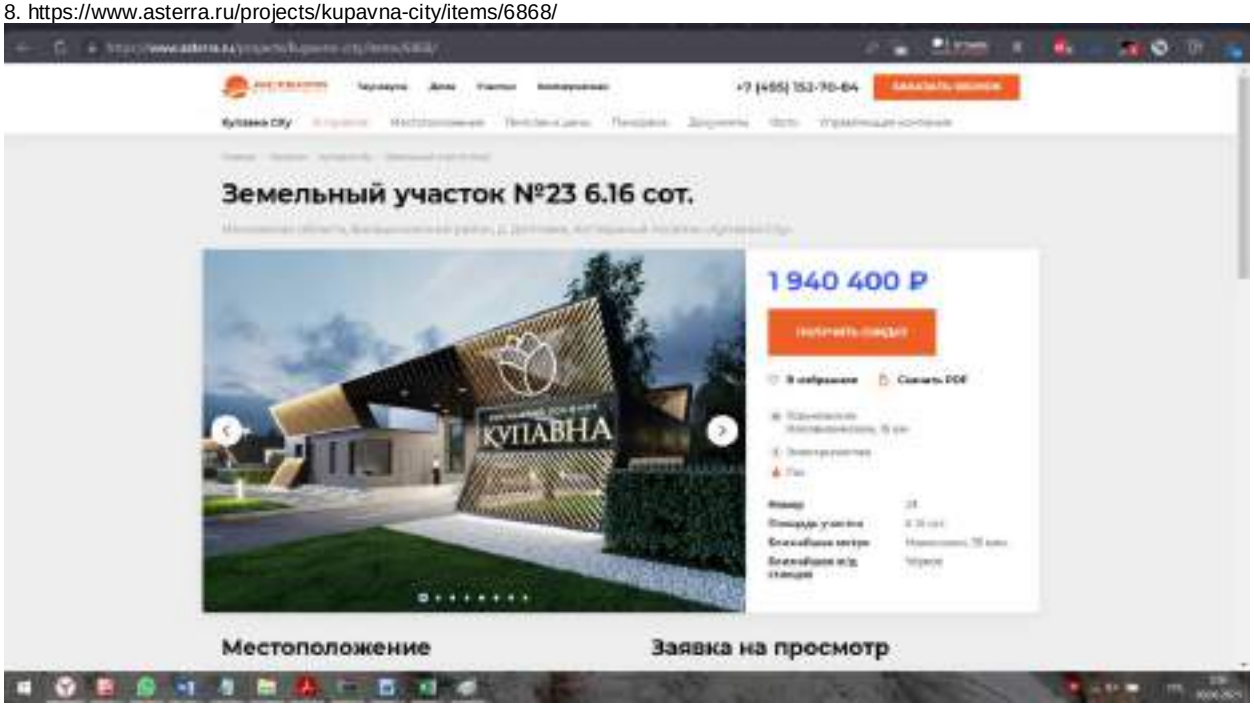
6. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6870/



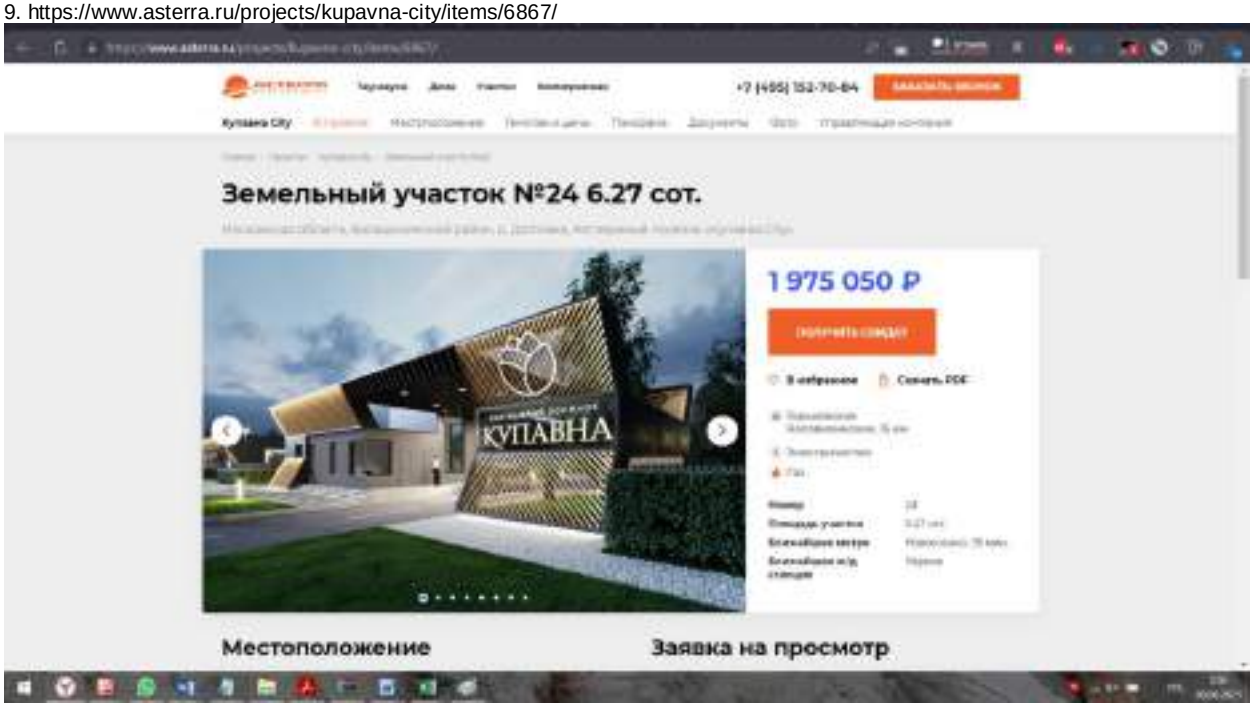
7. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6869/



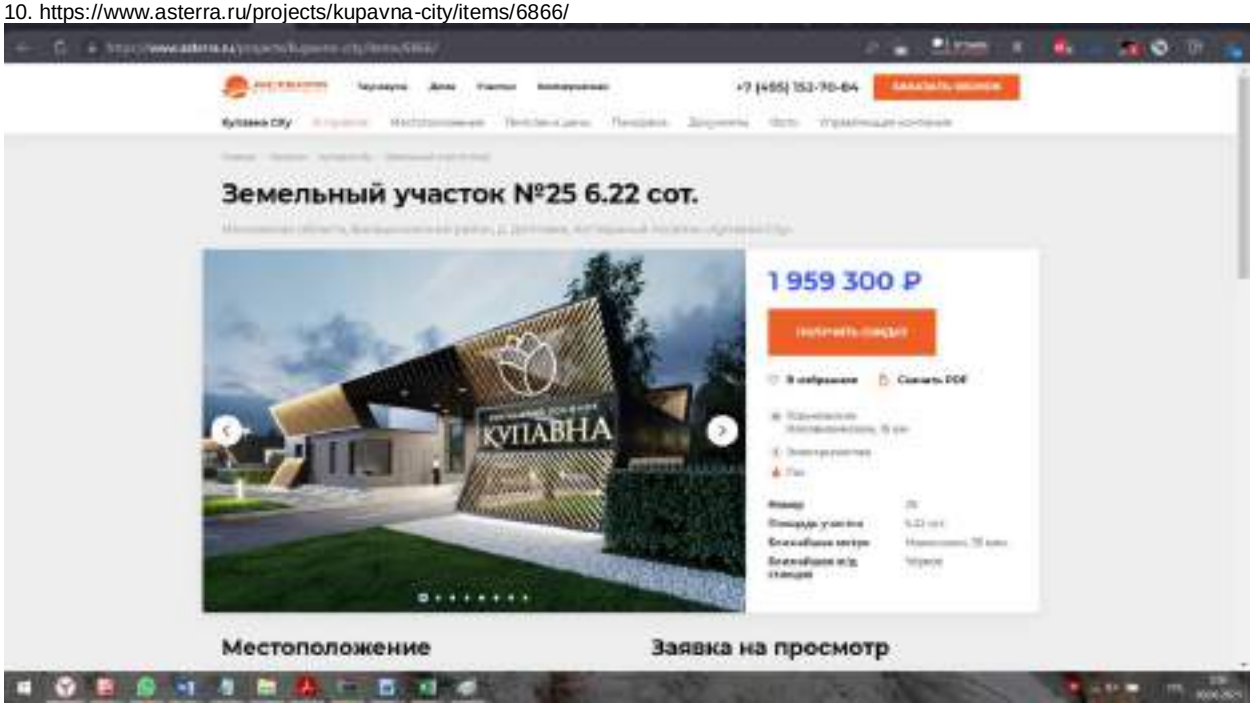
8. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6868/



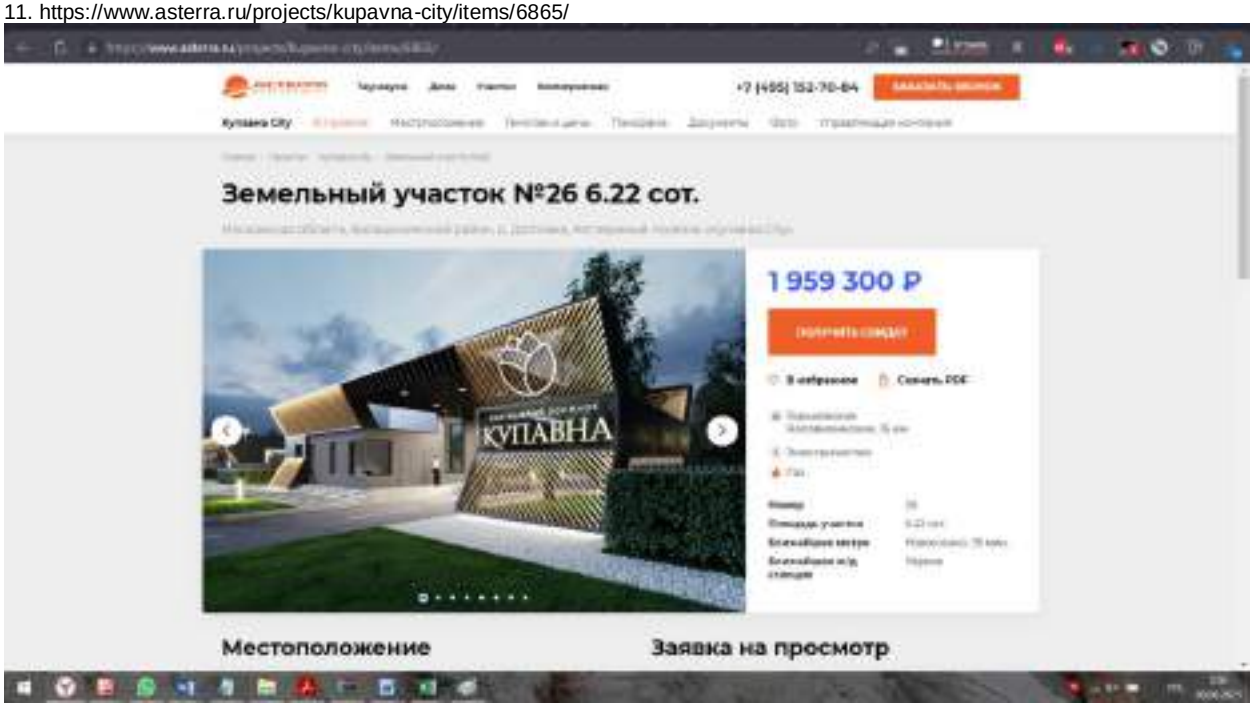
9. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6867/



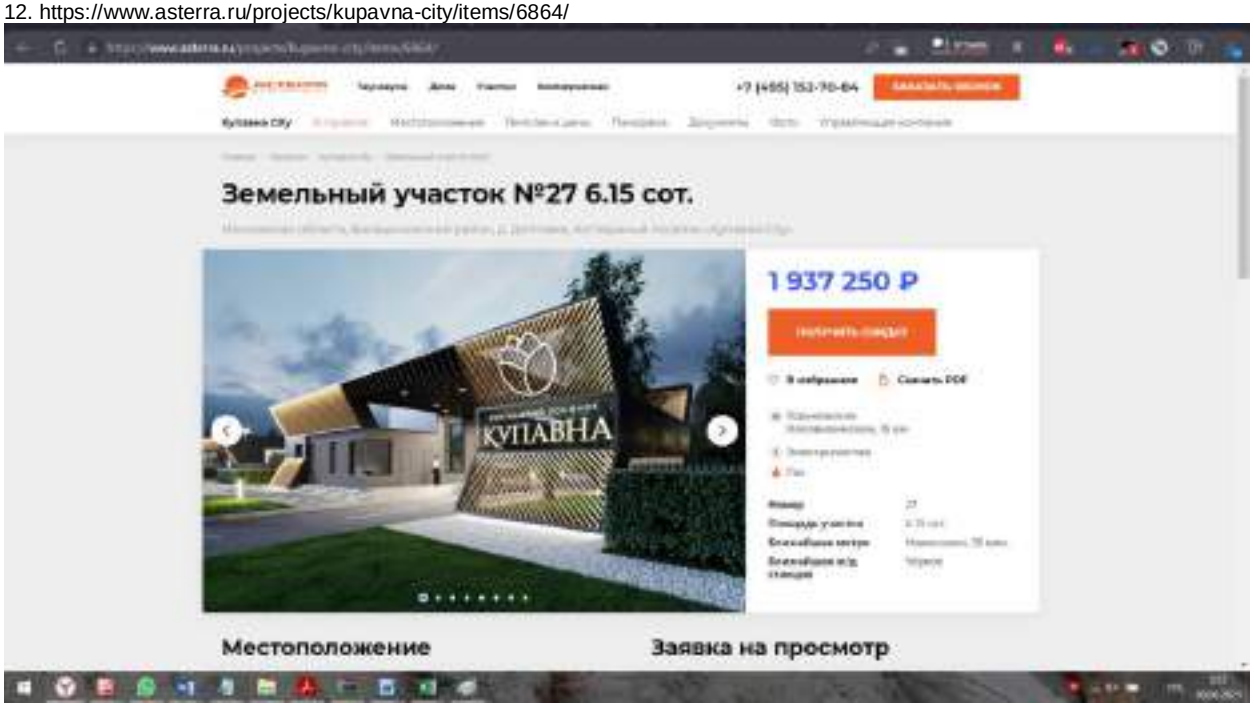
10. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6866/



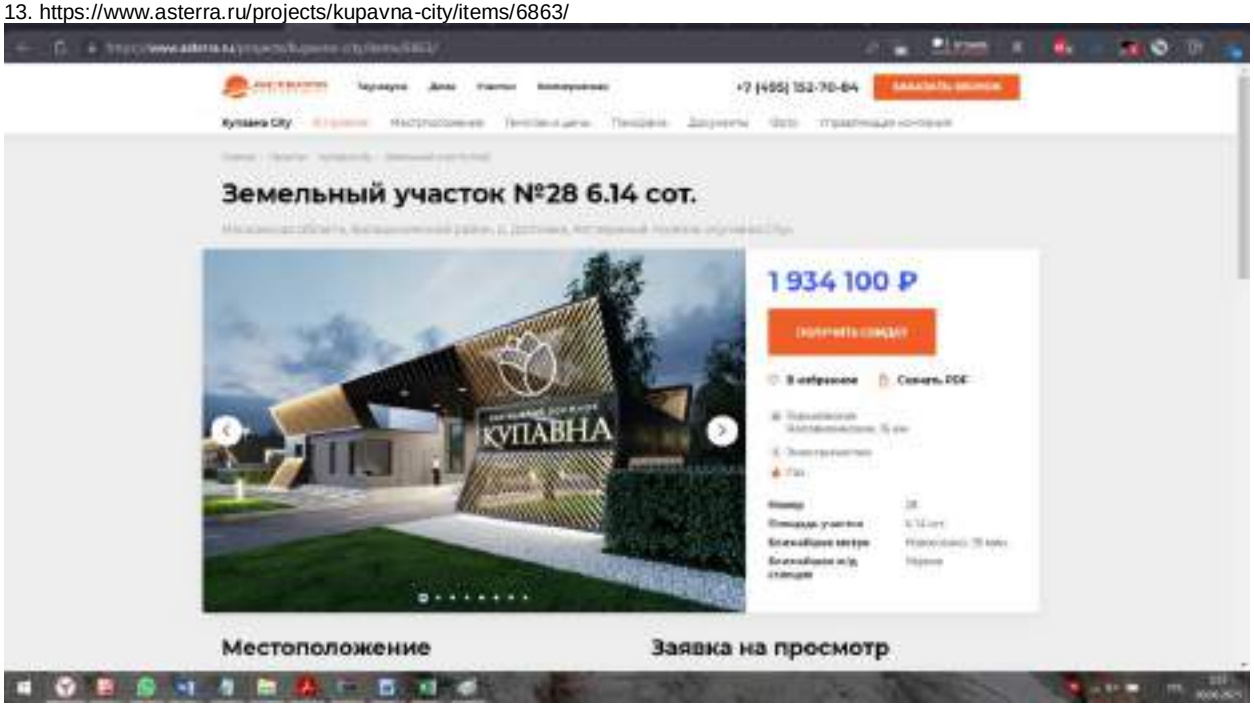
11. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6865/



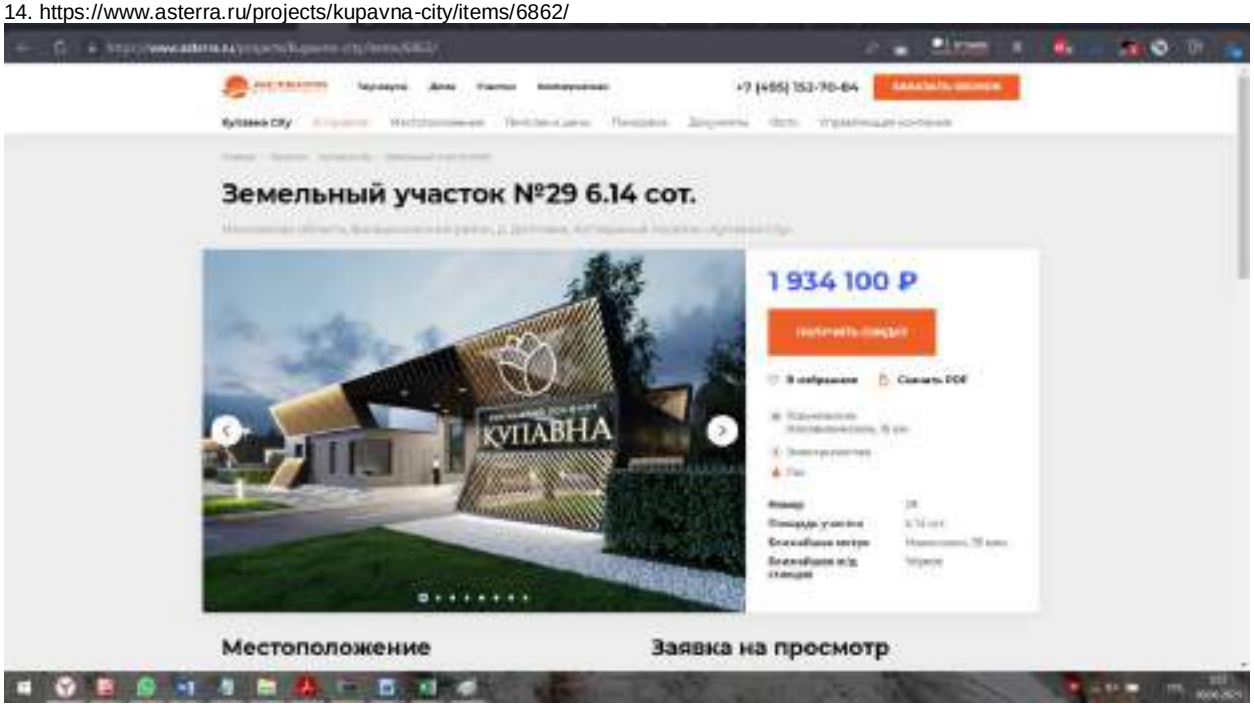
12. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6864/



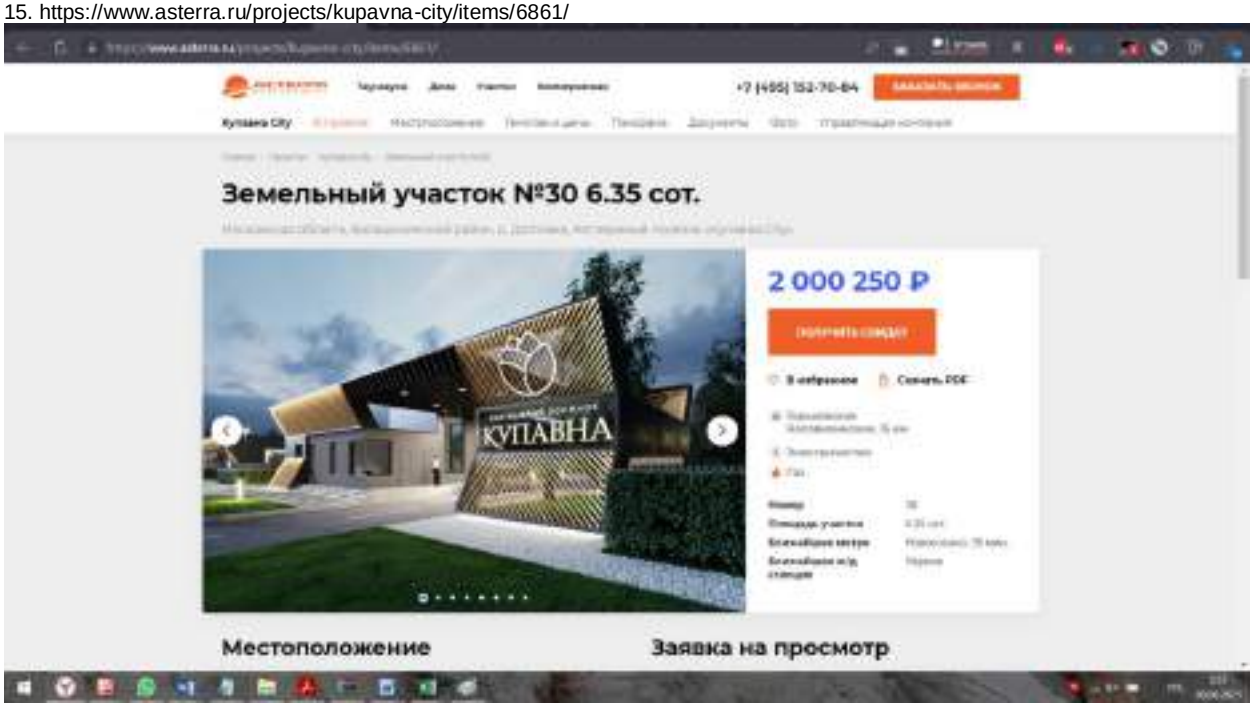
13. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6863/



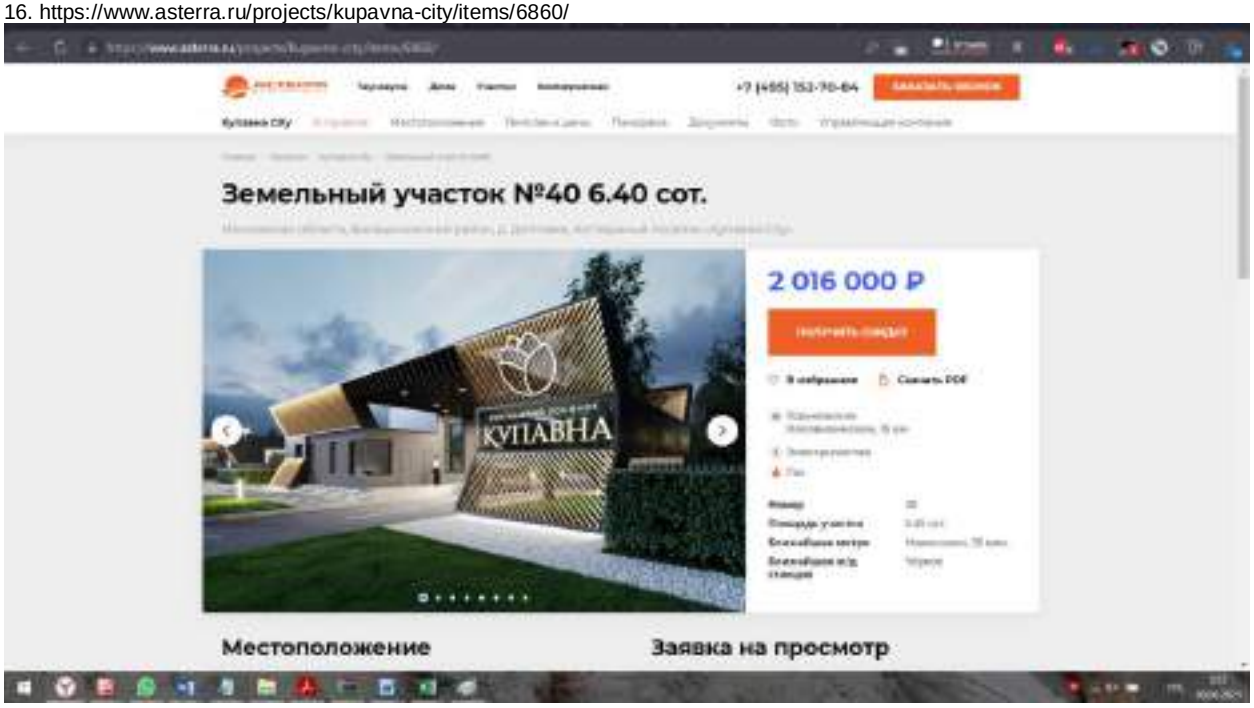
14. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6862/



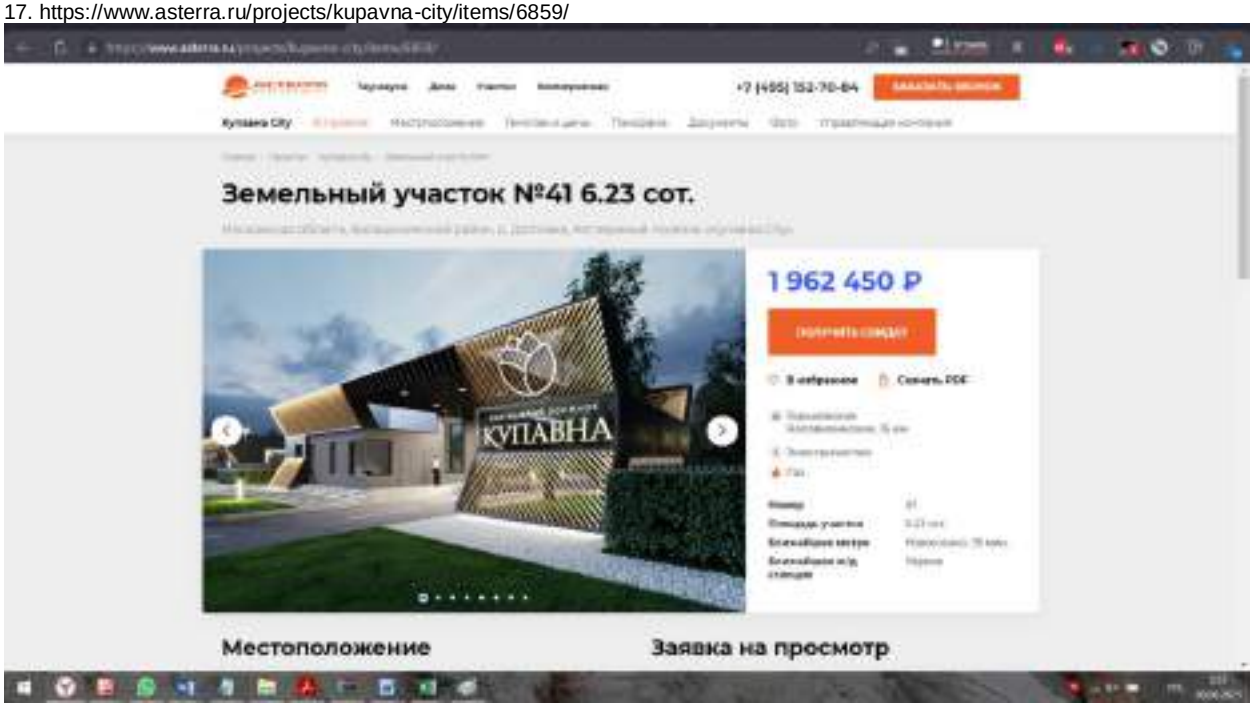
15. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6861/



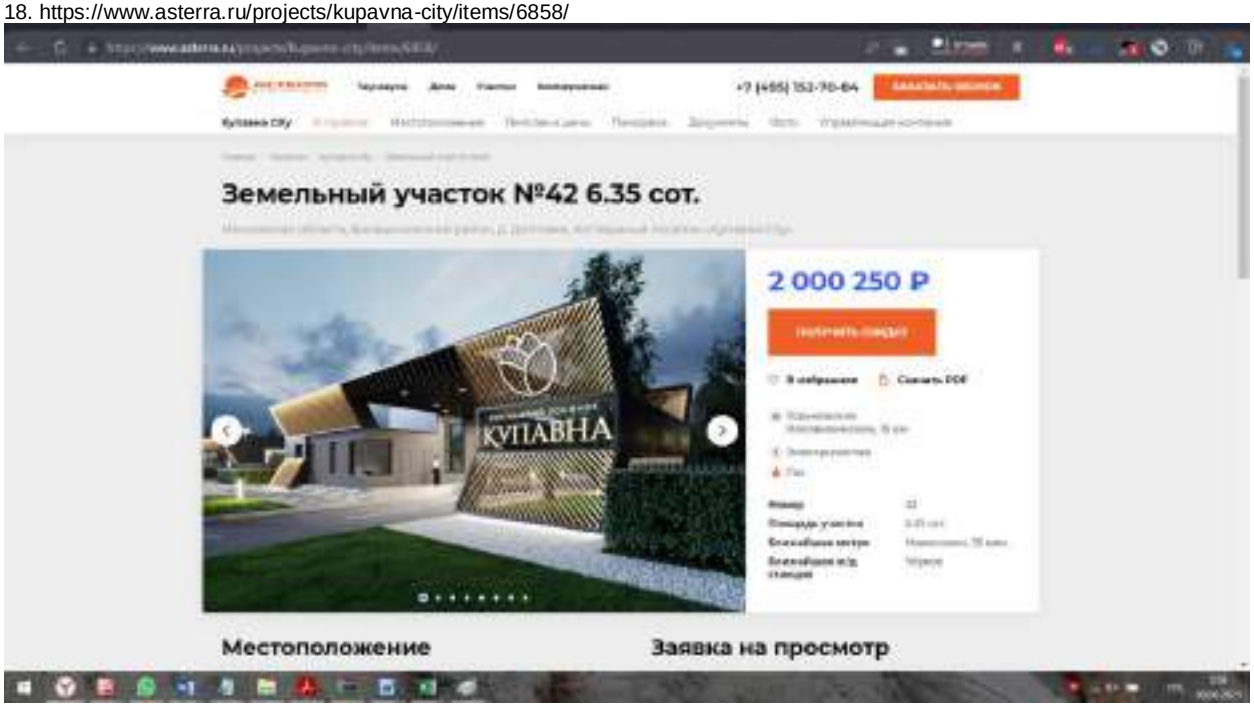
16. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6860/



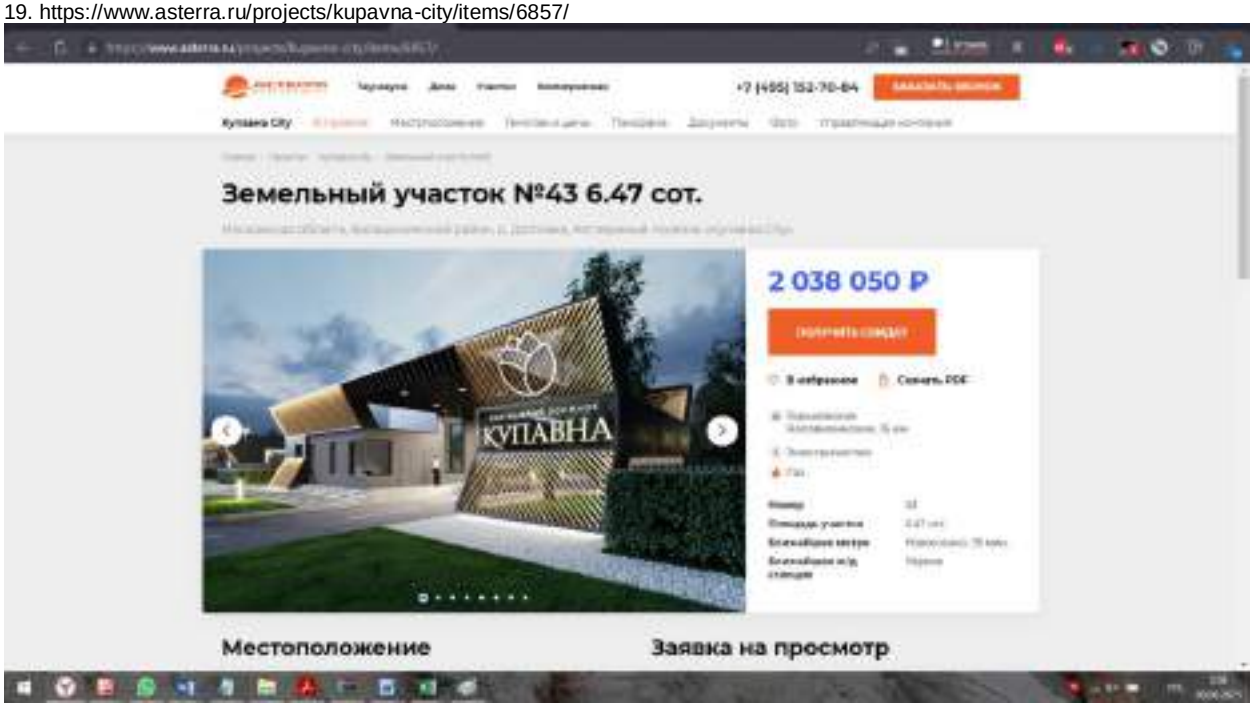
17. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6859/



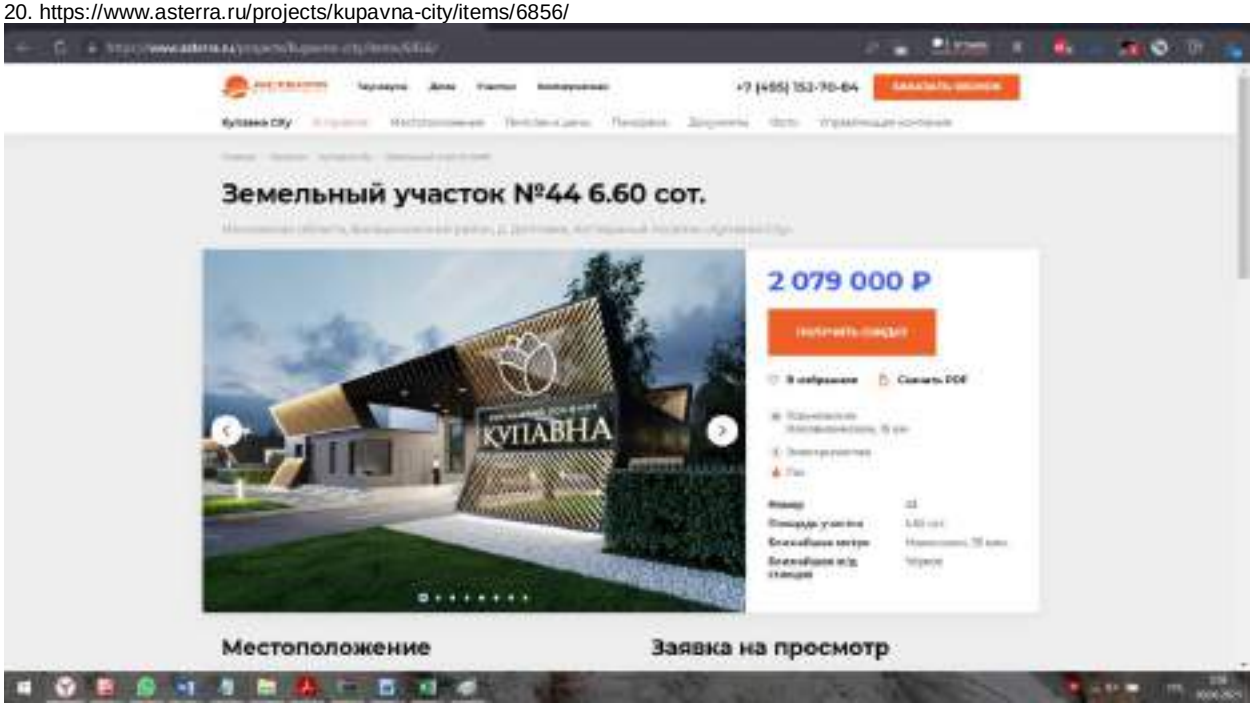
18. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6858/



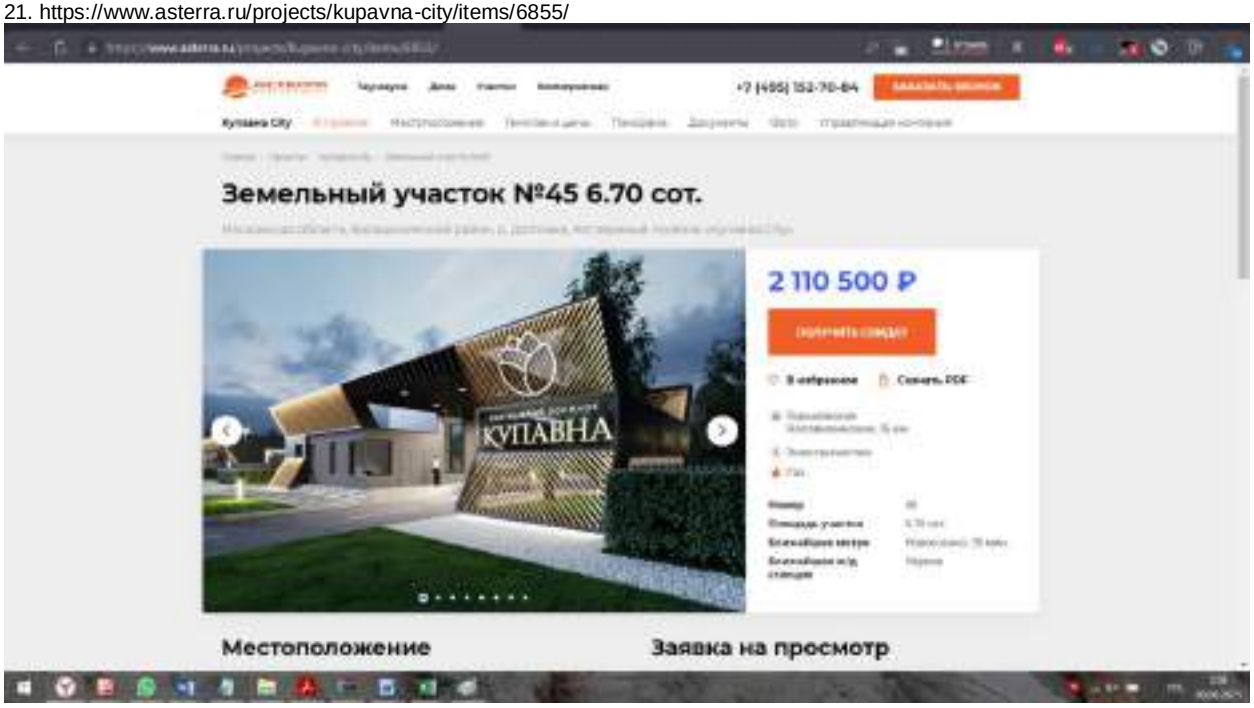
19. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6857/



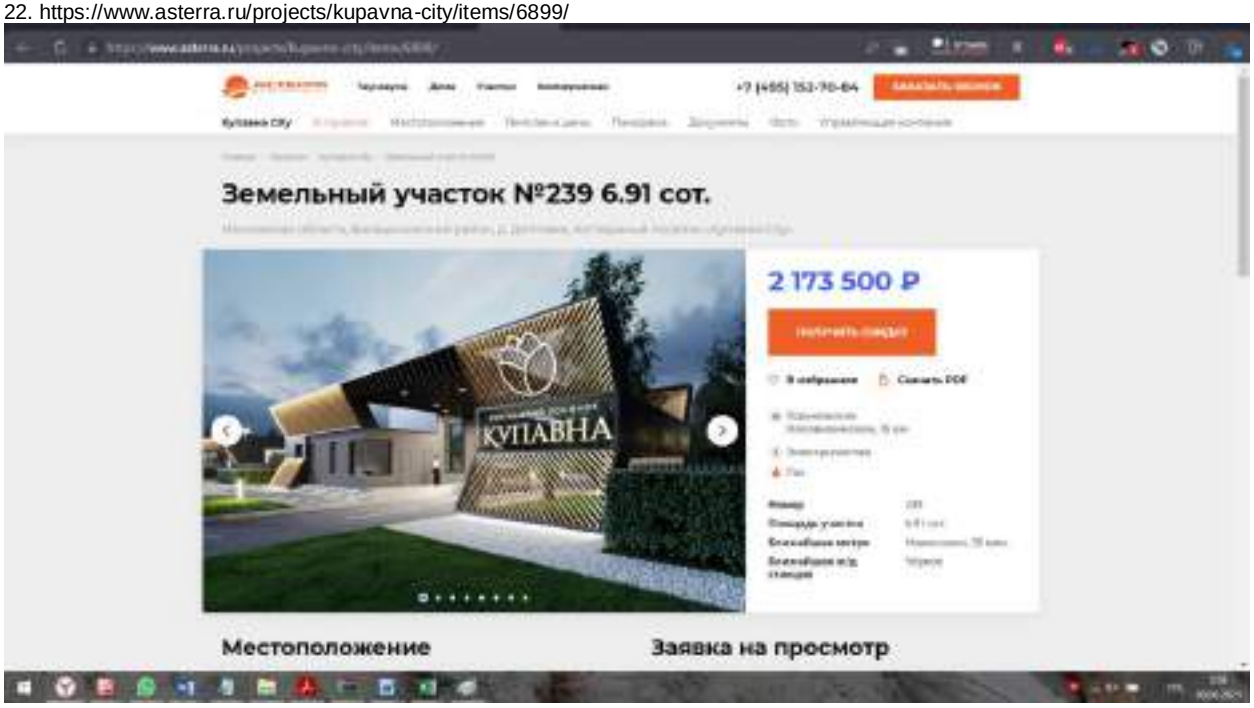
20. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6856/



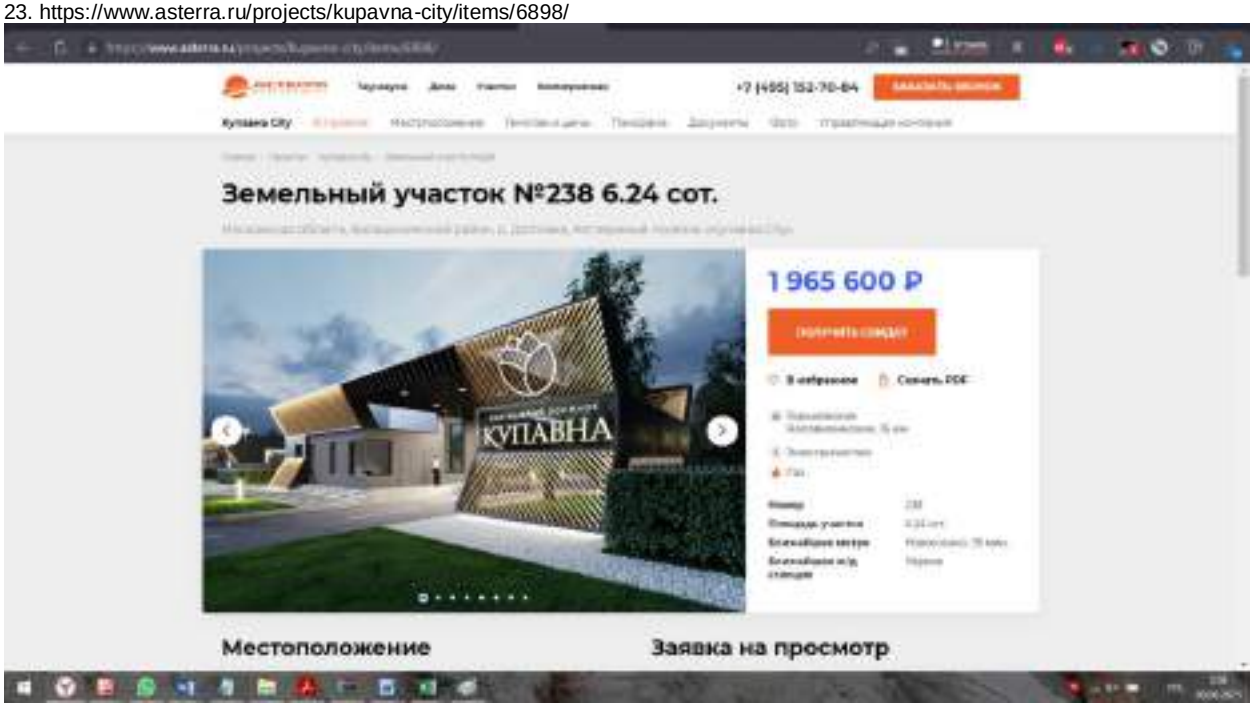
21. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6855/



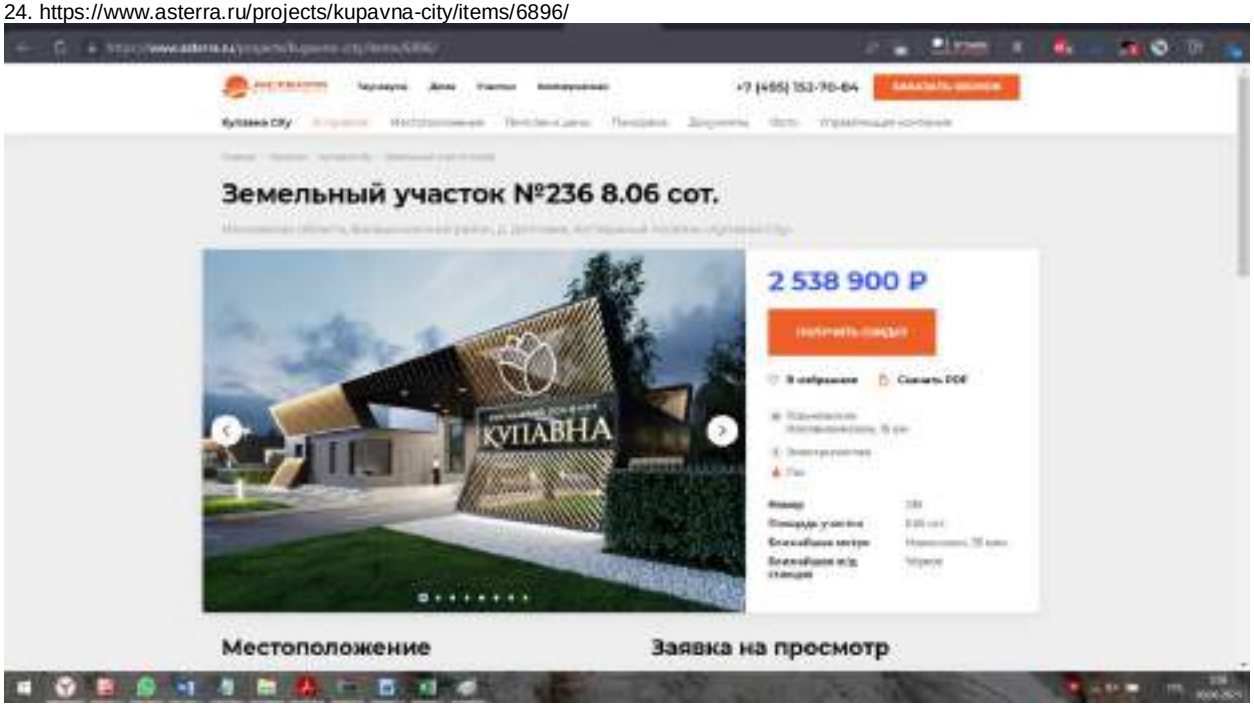
22. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6899/



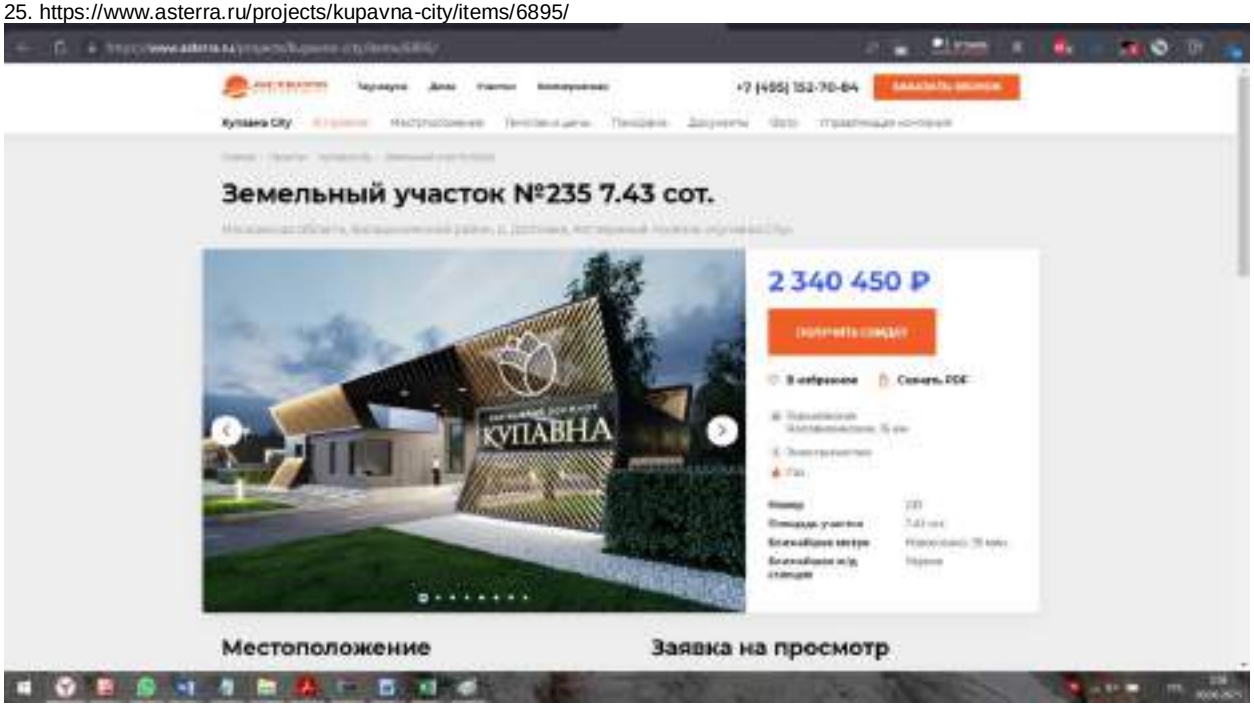
23. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6898/



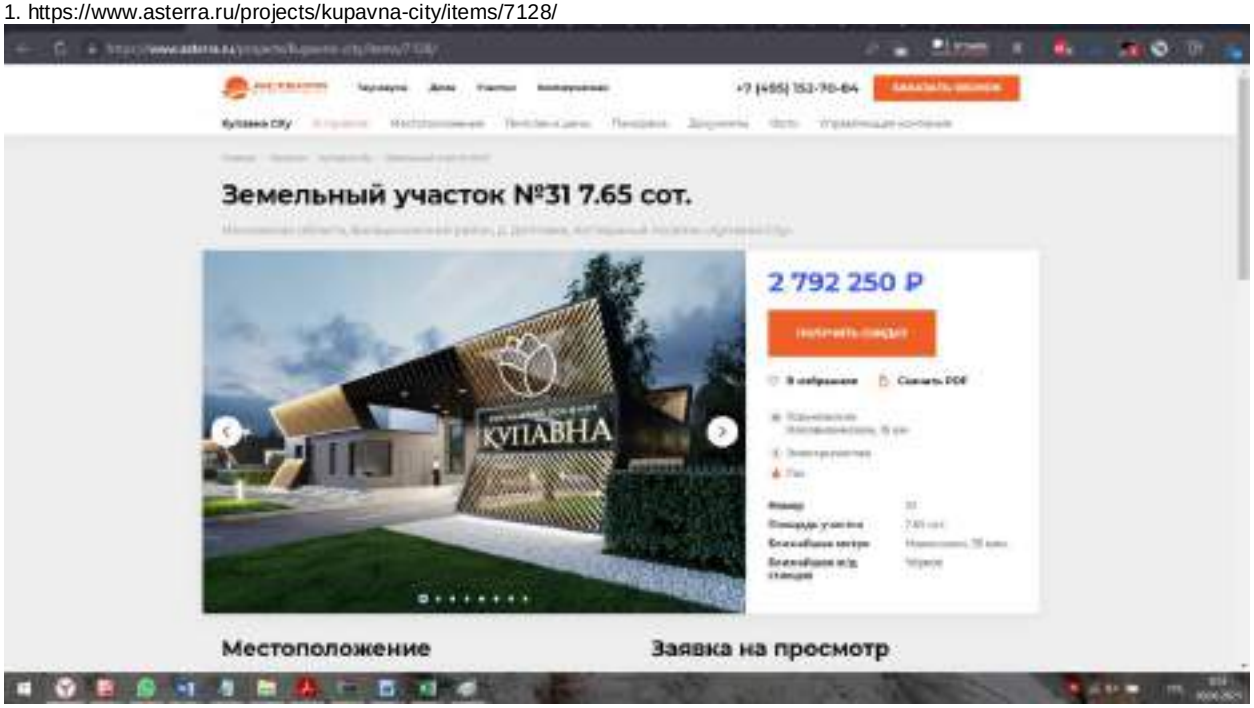
24. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6896/



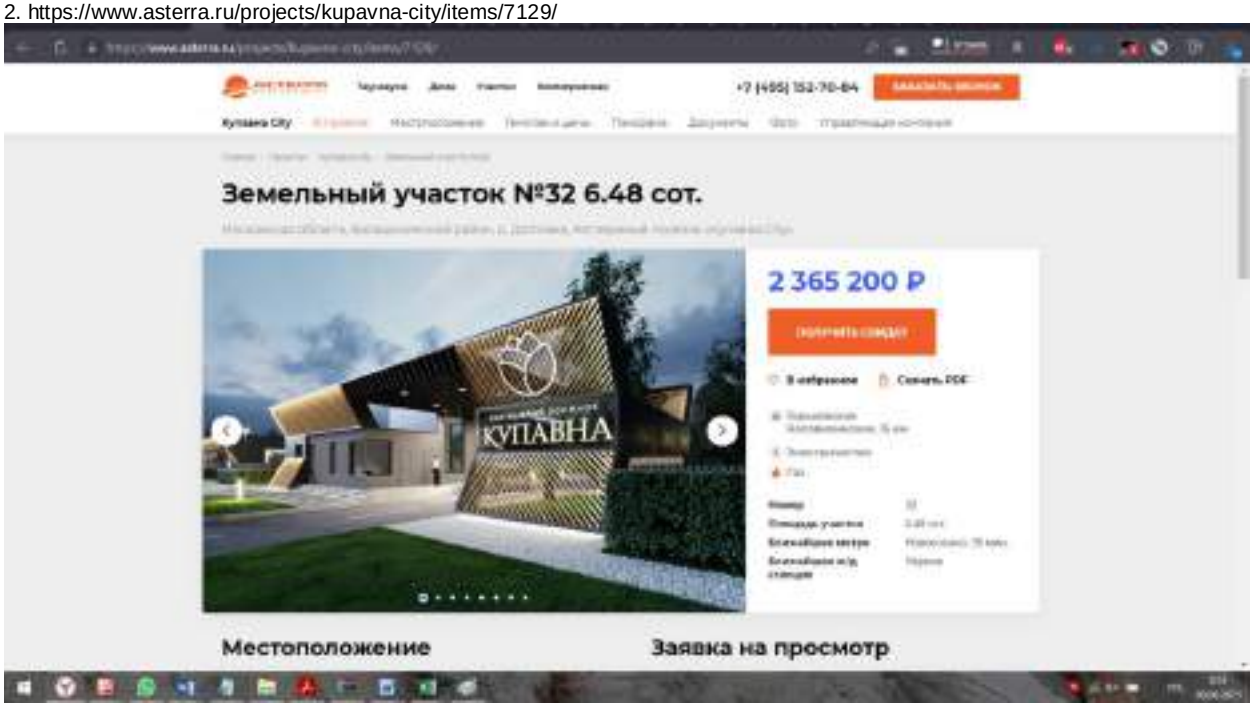
25. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6895/



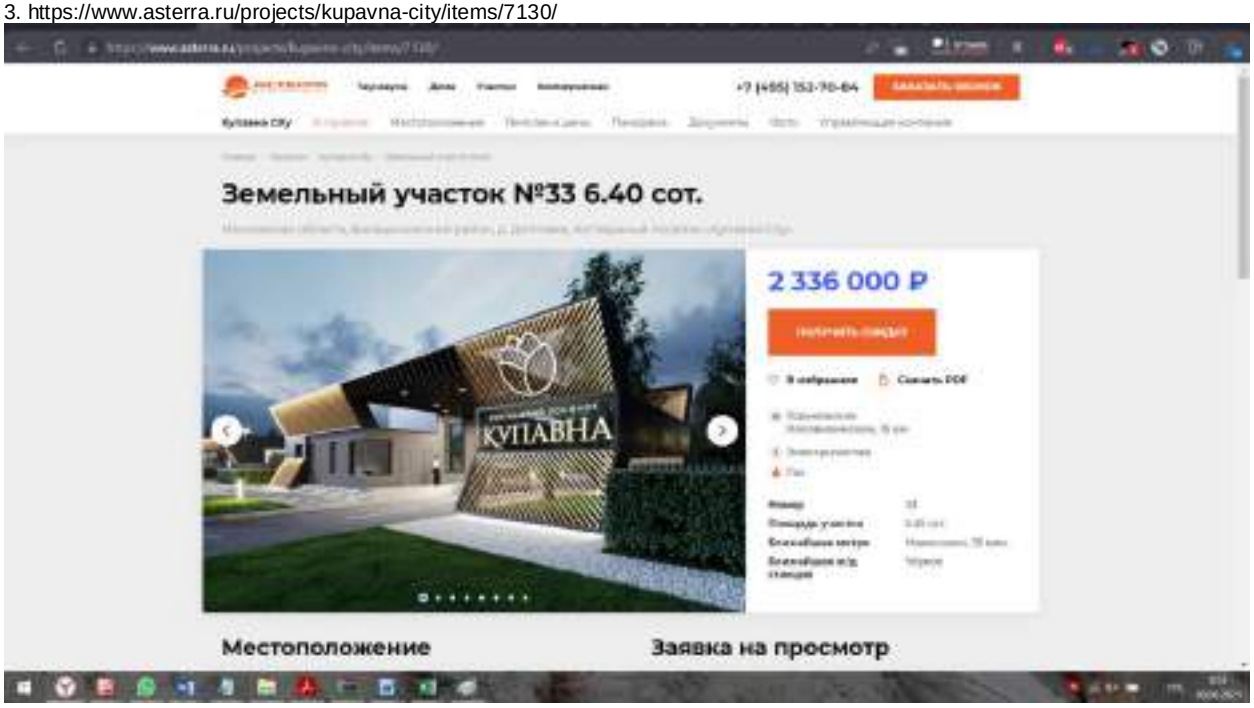
Объекты-аналоги, расположенные внутри посёлка ниже КПП:
1. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7128/



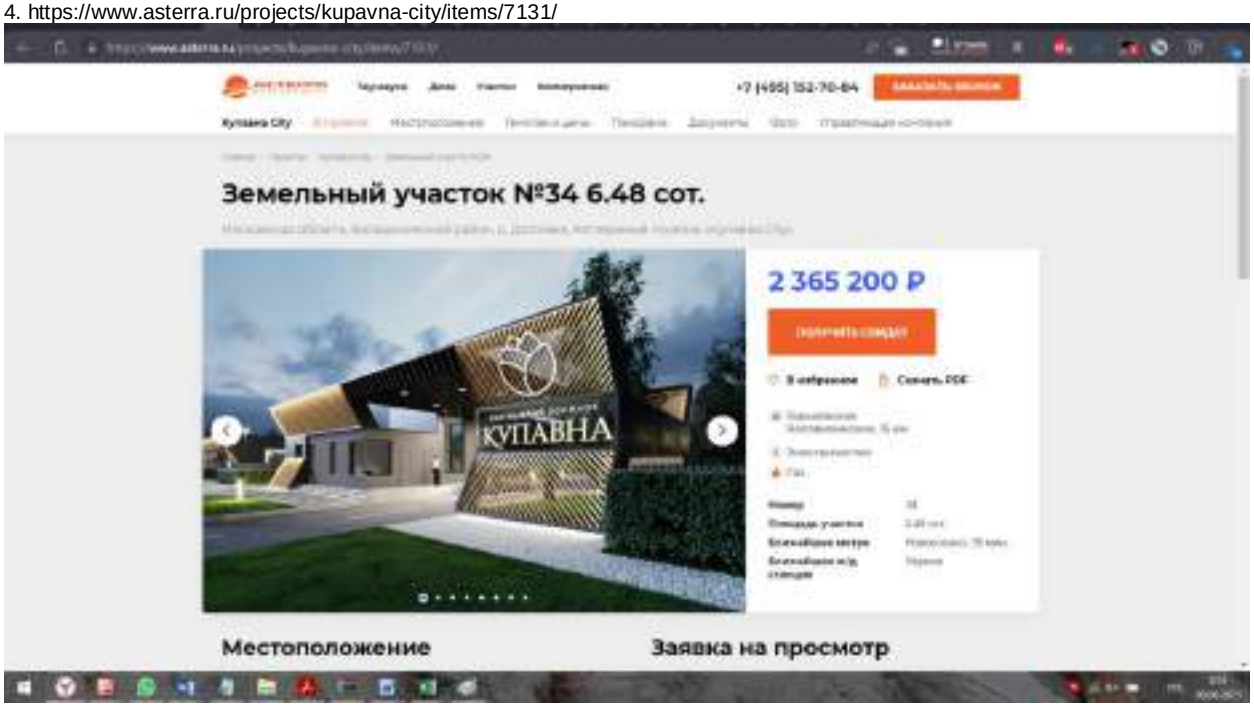
2. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7129/



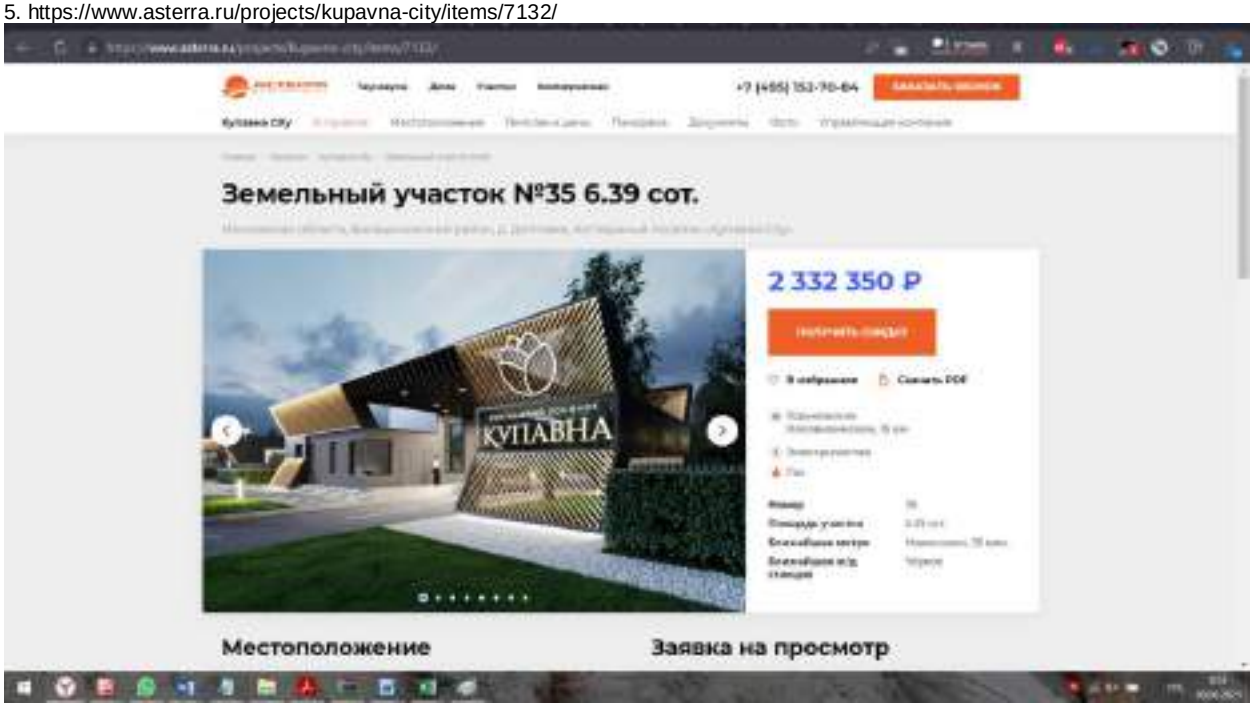
3. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7130/



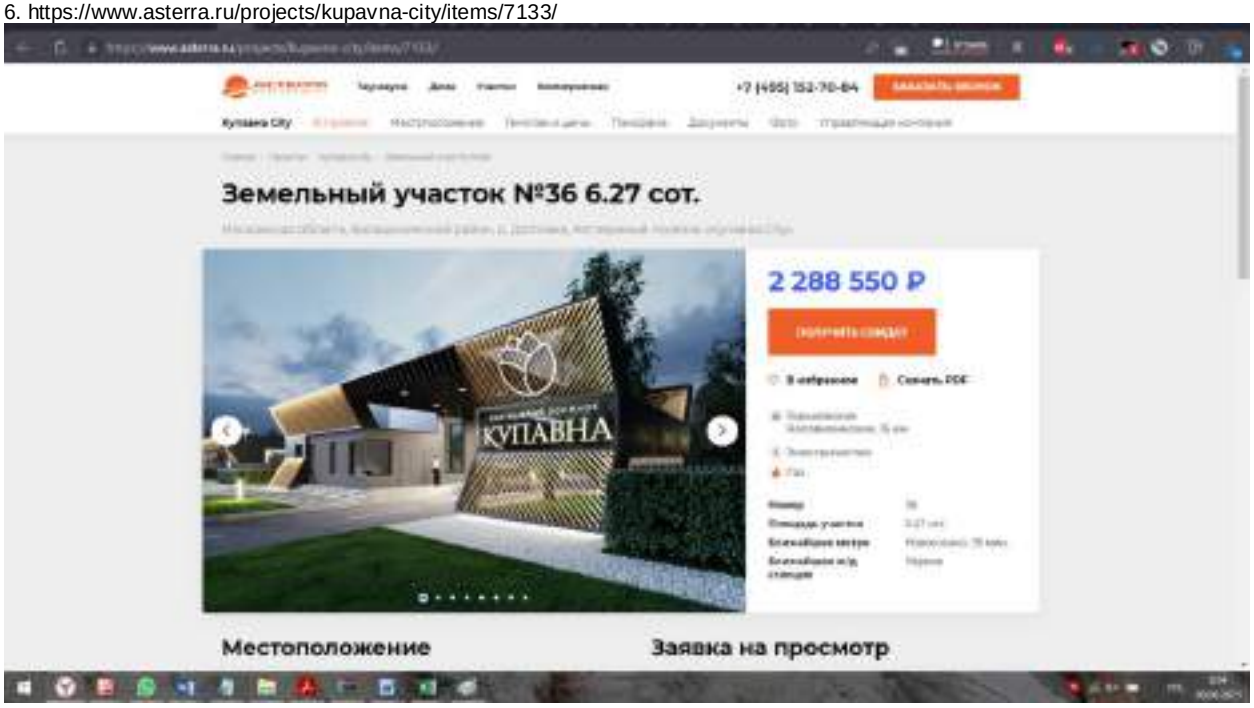
4. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7131/



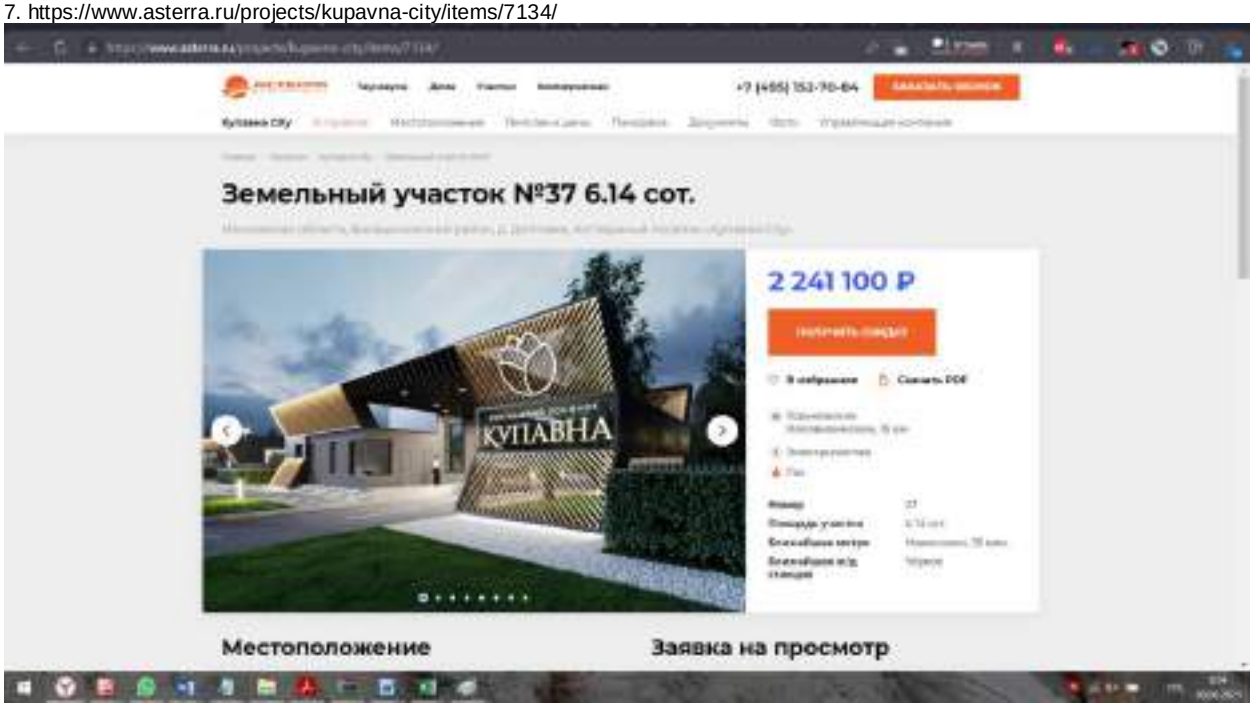
5. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7132/



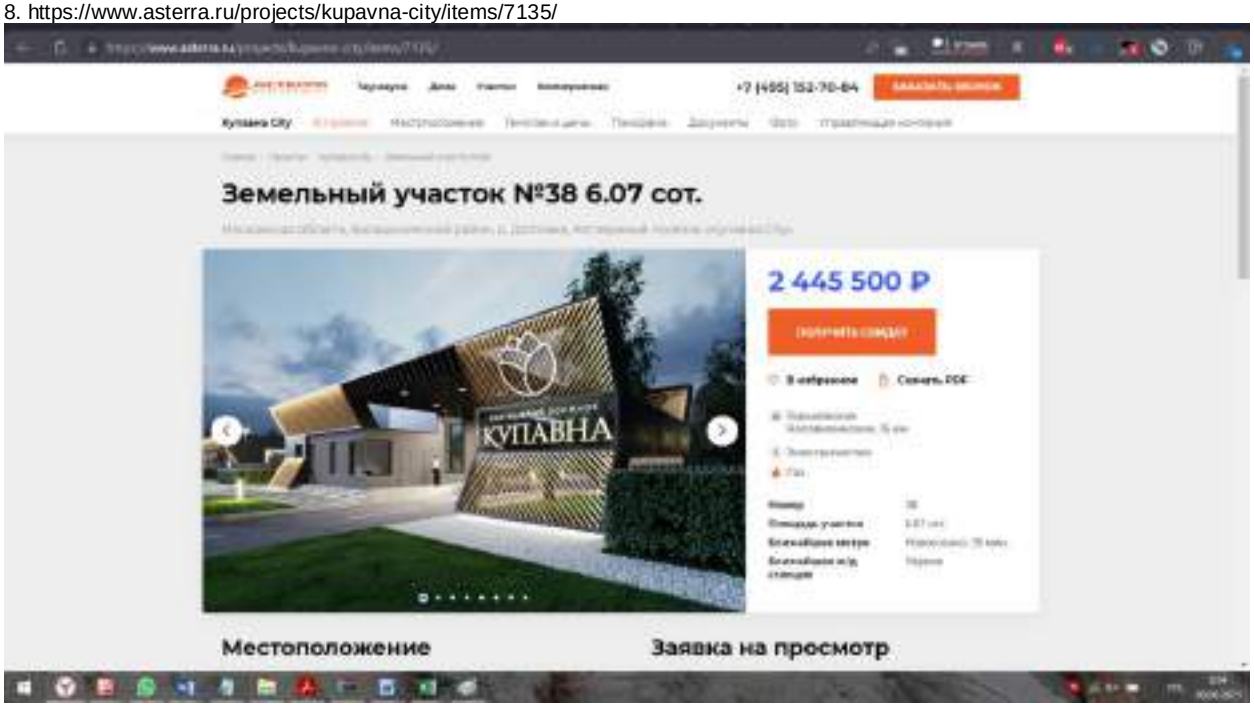
6. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7133/



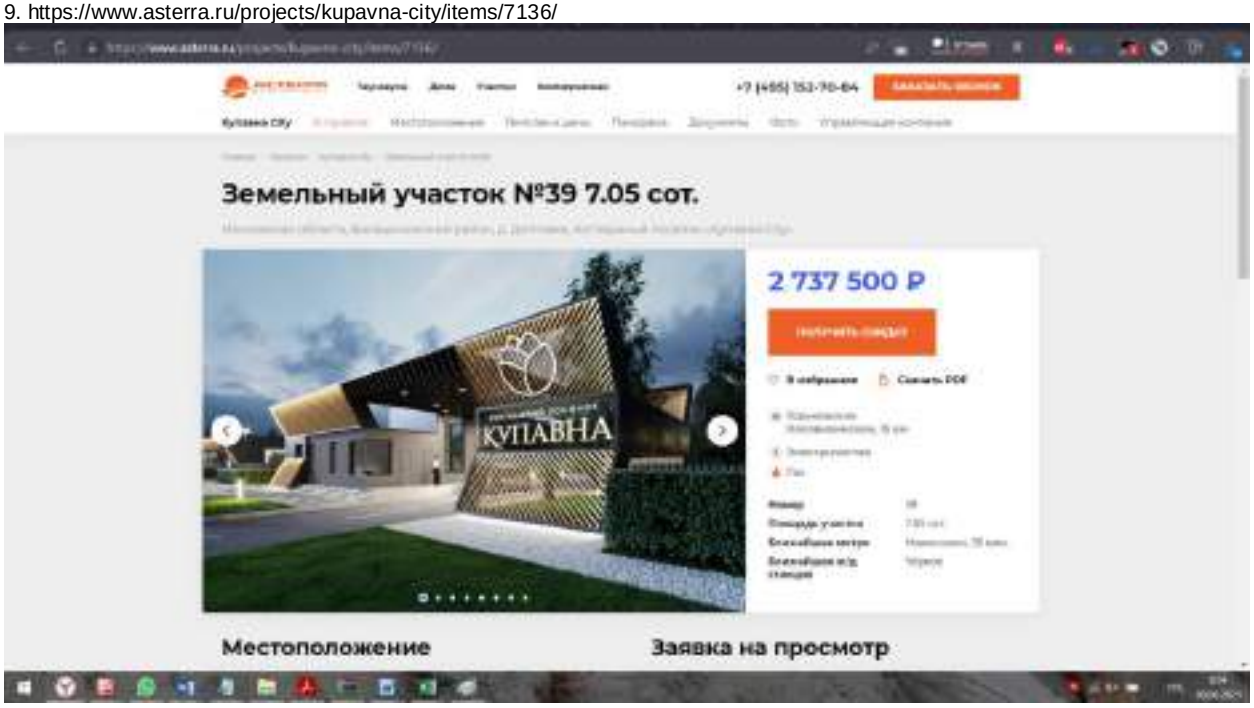
7. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7134/



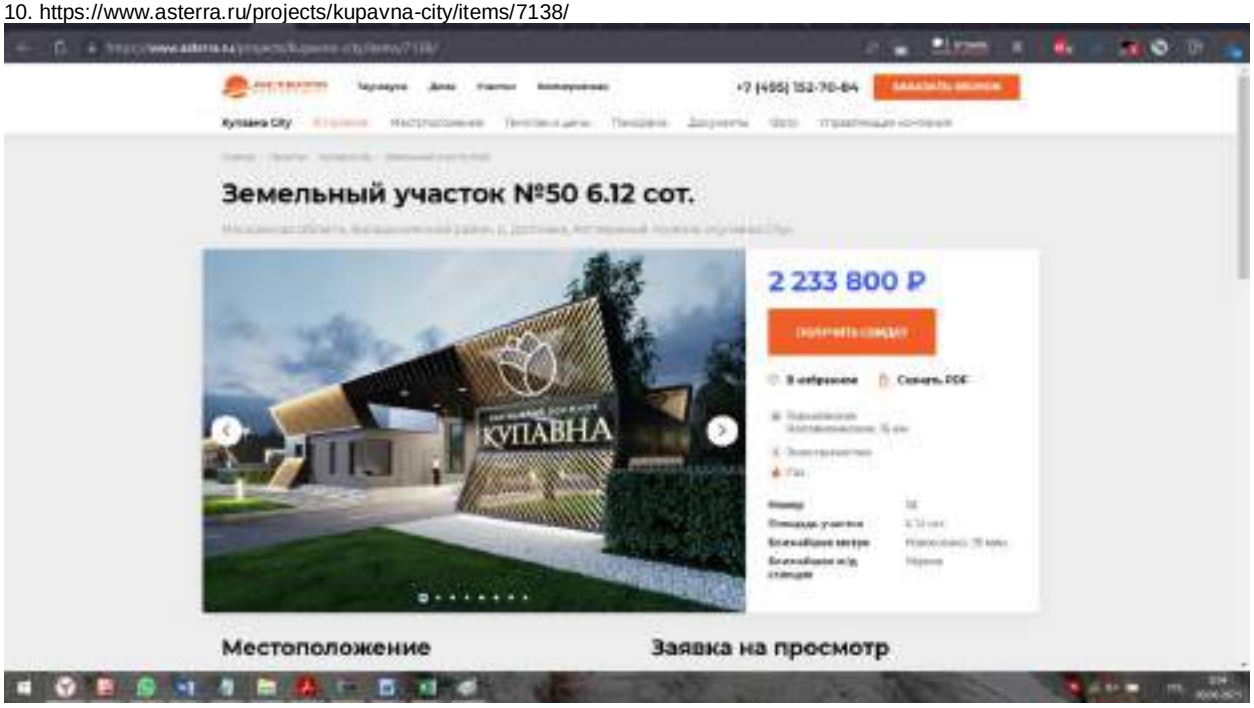
8. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7135/



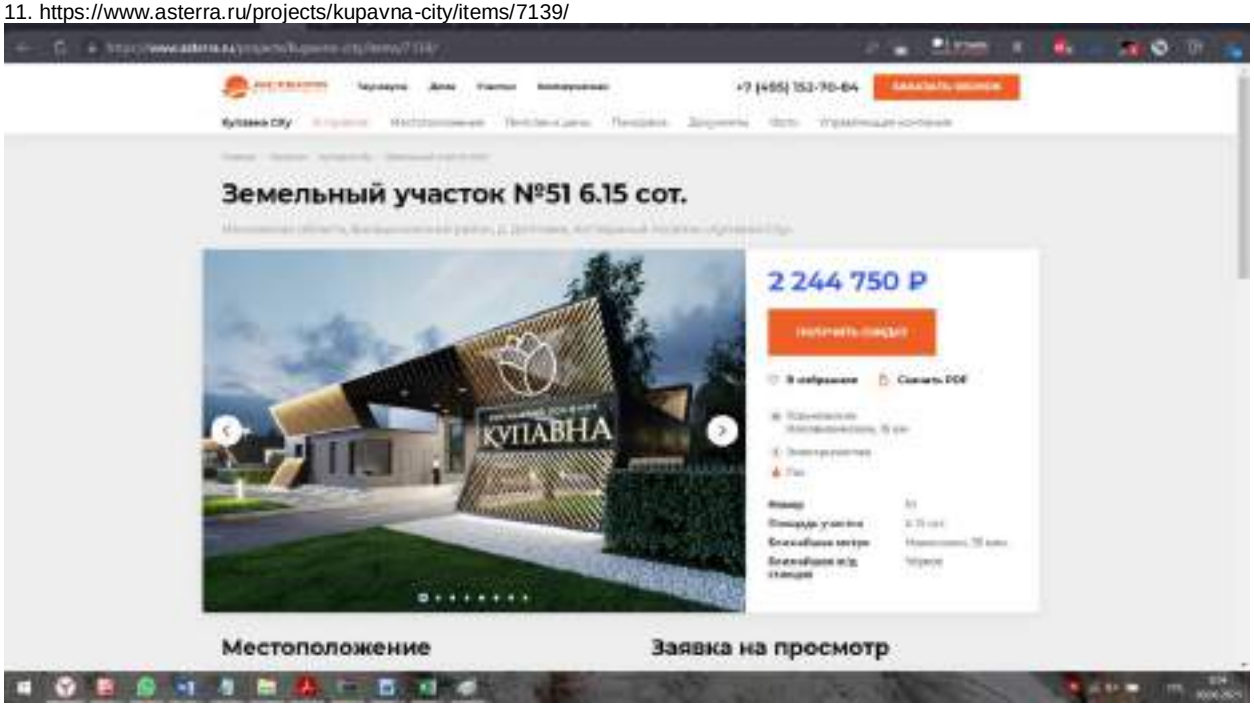
9. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7136/



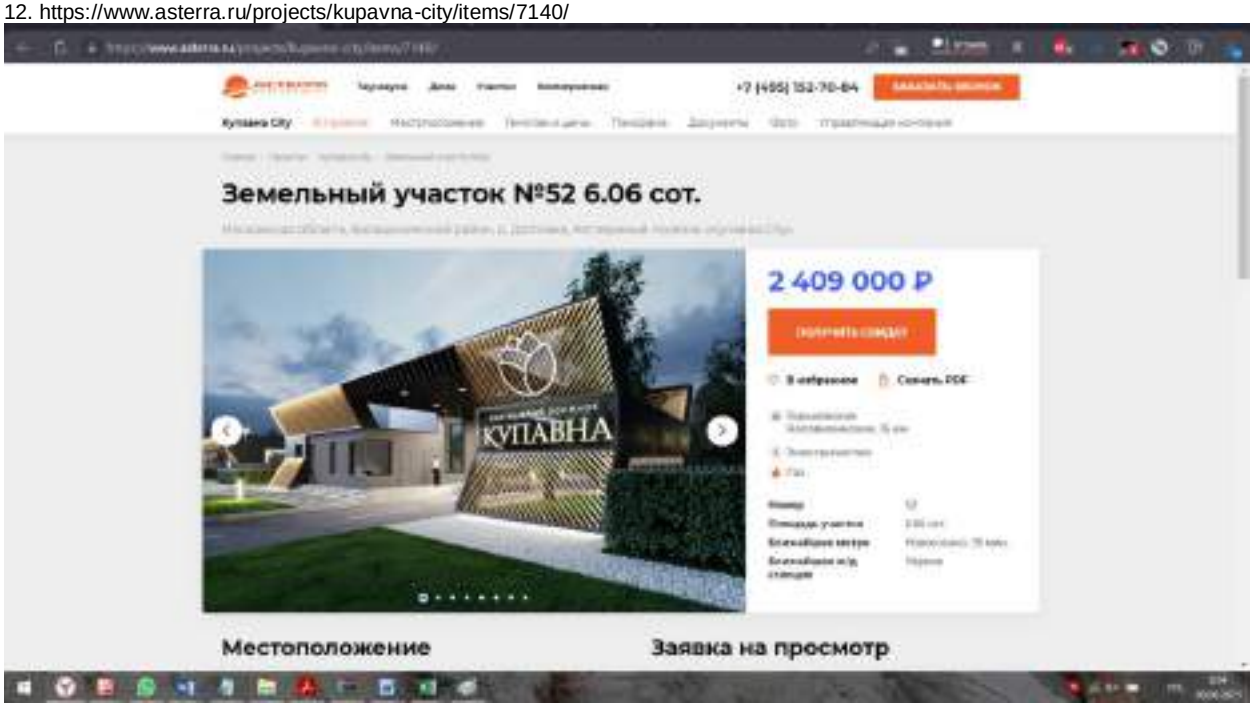
10. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7138/



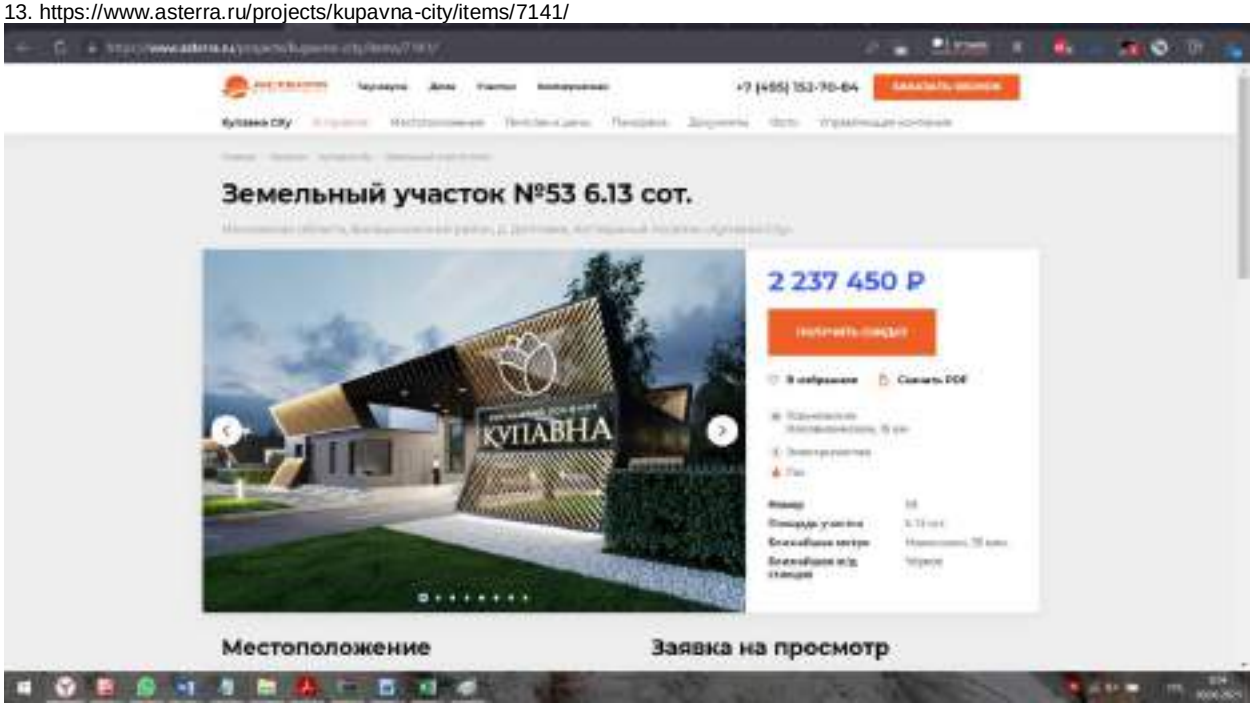
11. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7139/



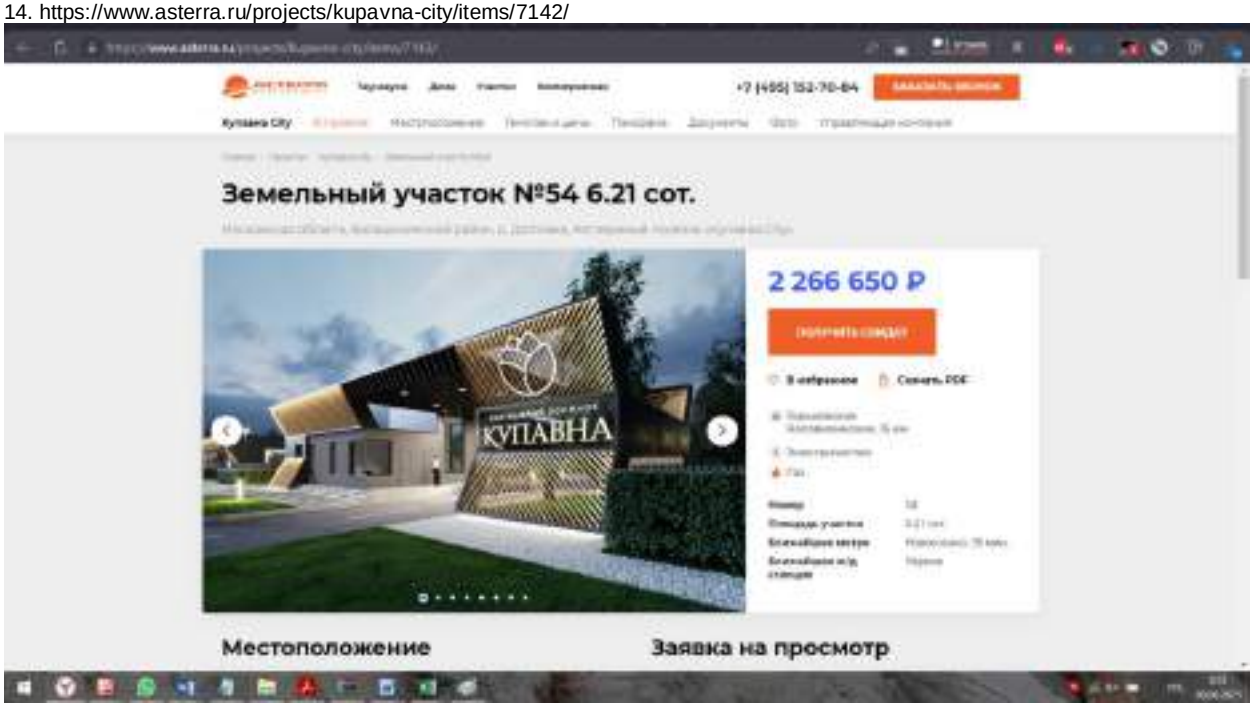
12. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7140/



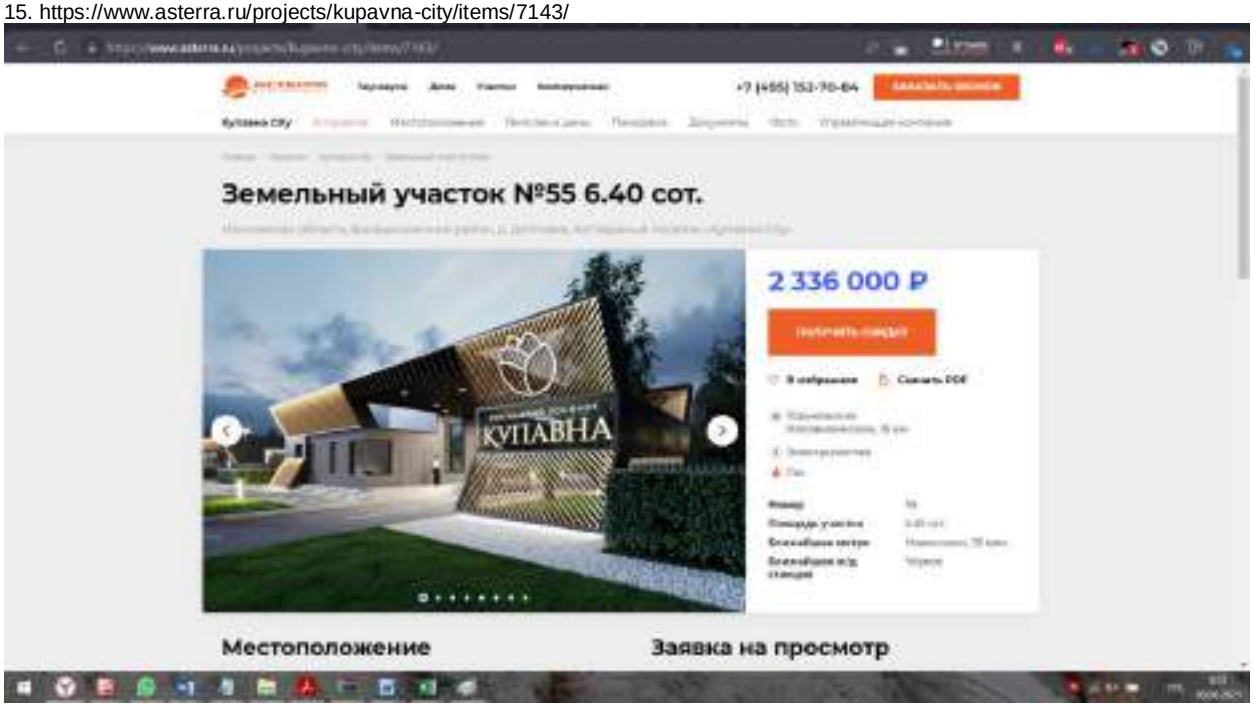
13. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7141/



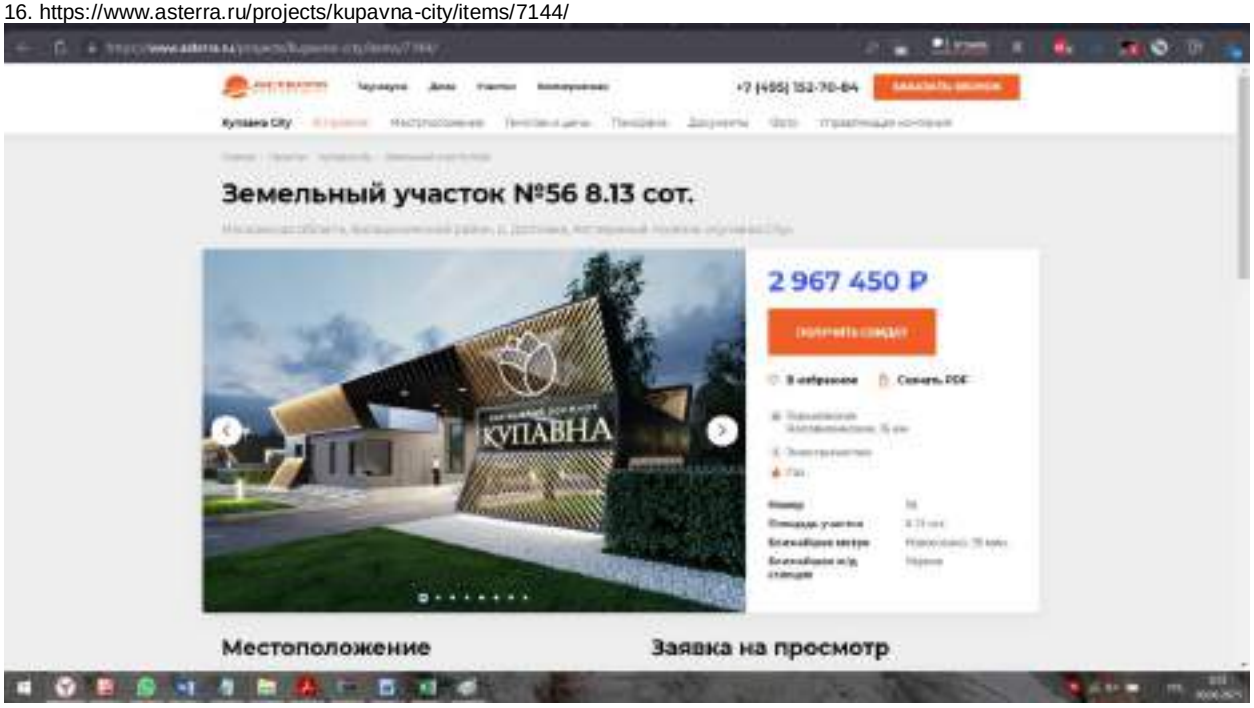
14. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7142/



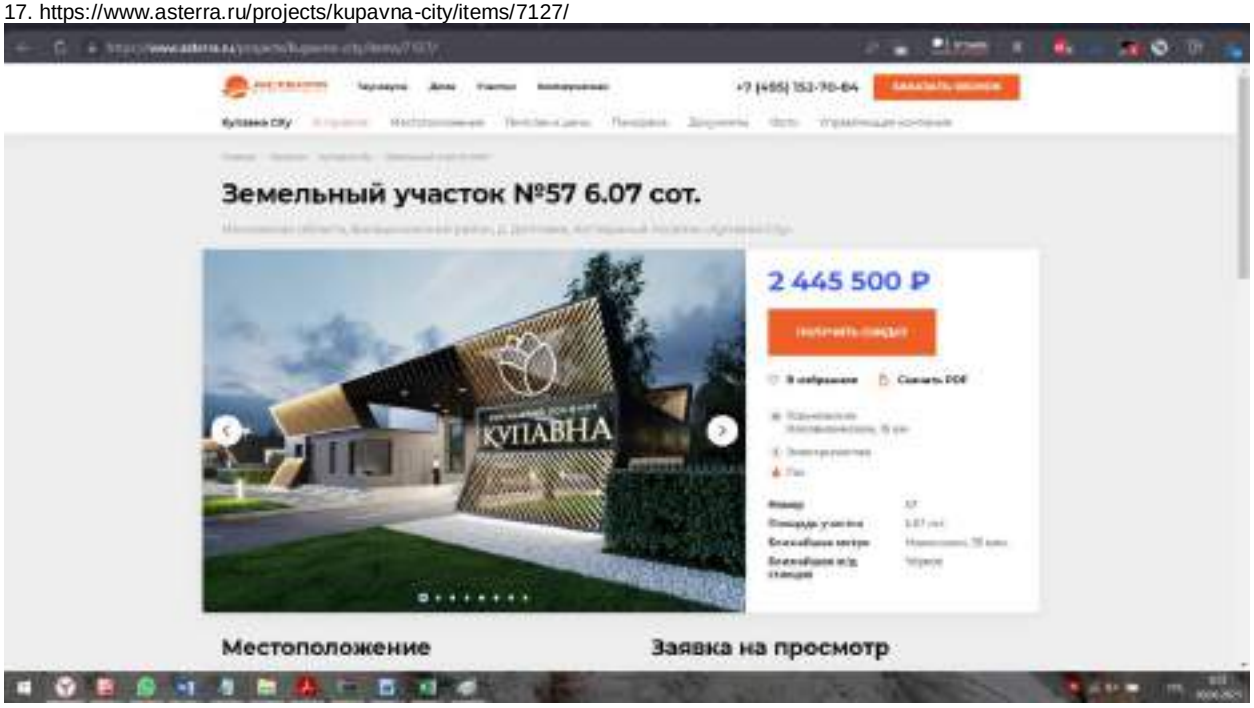
15. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7143/



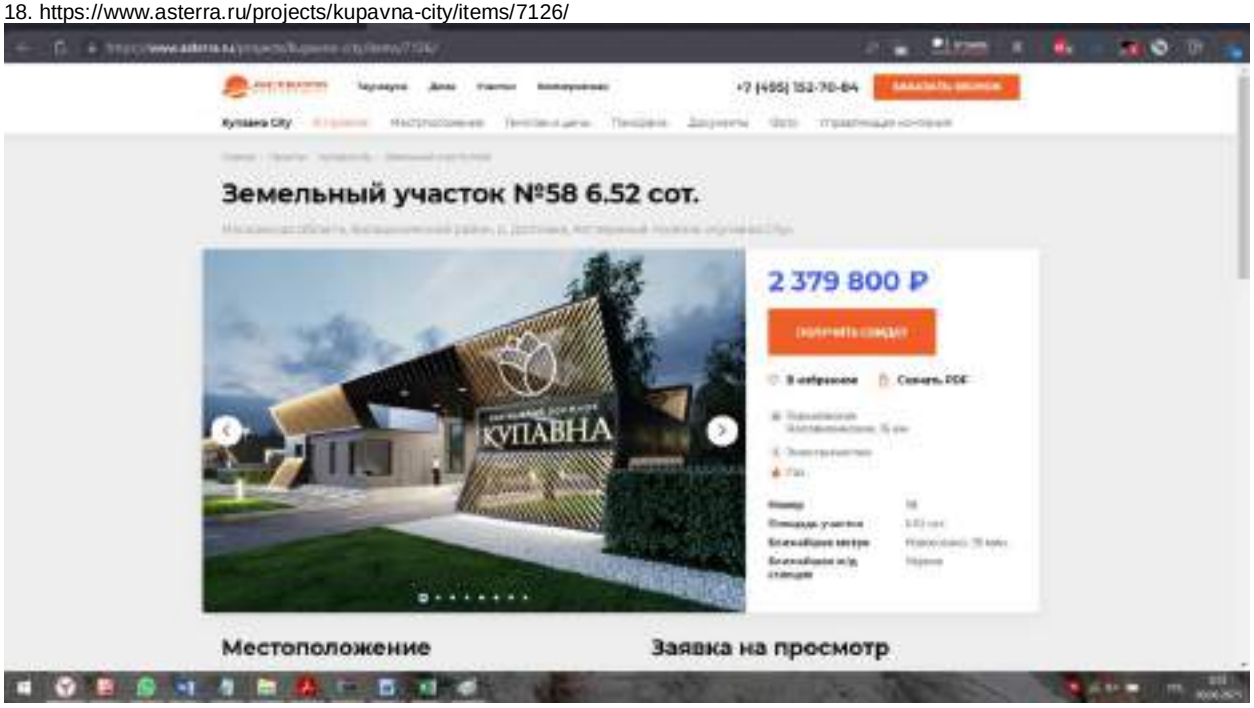
16. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7144/



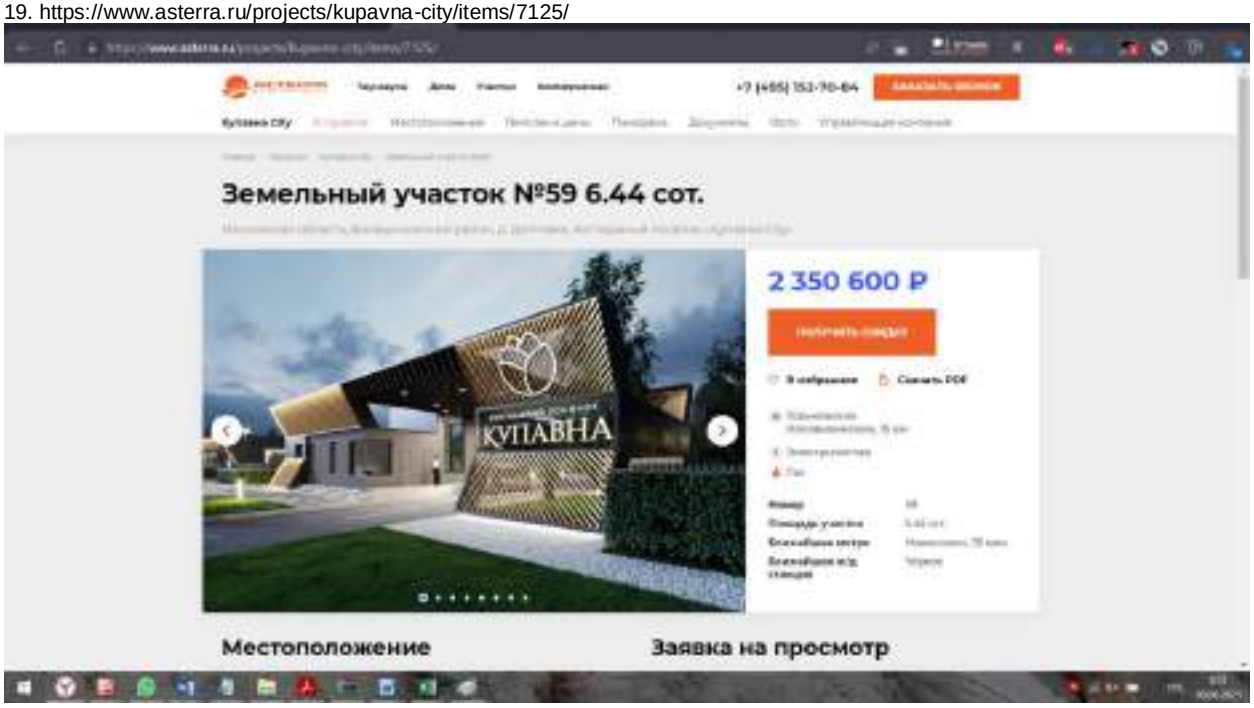
17. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7127/



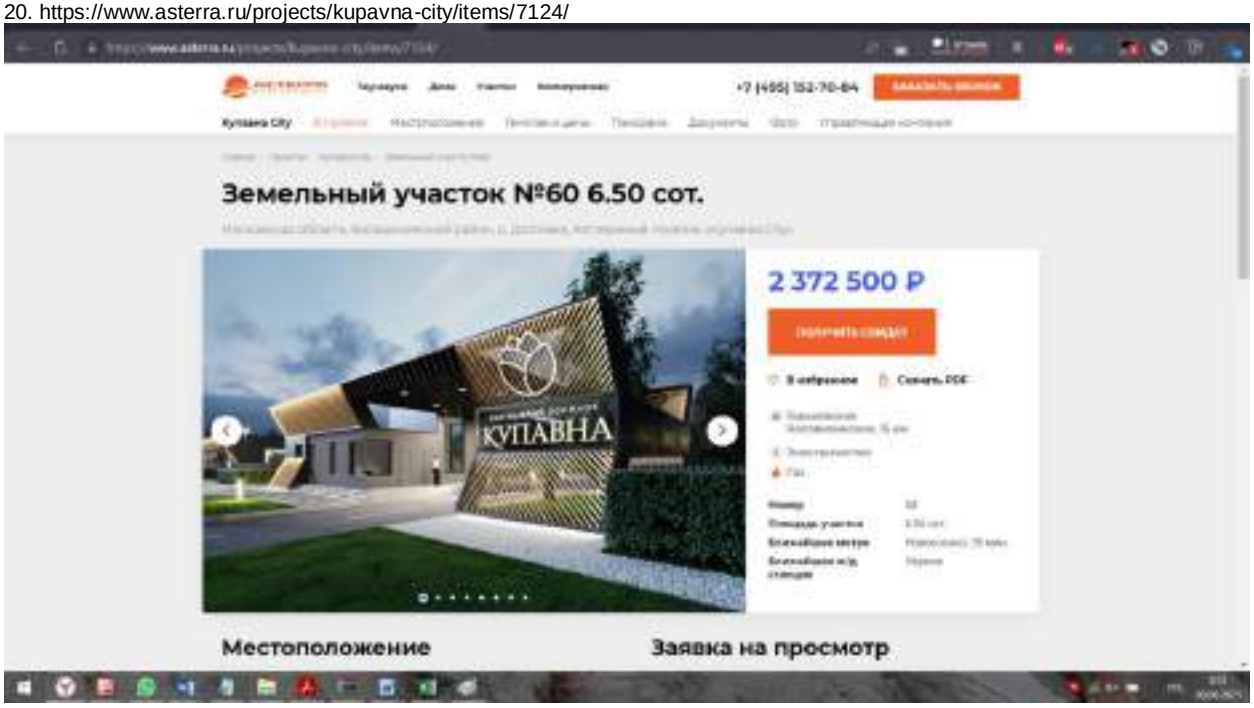
18. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7126/



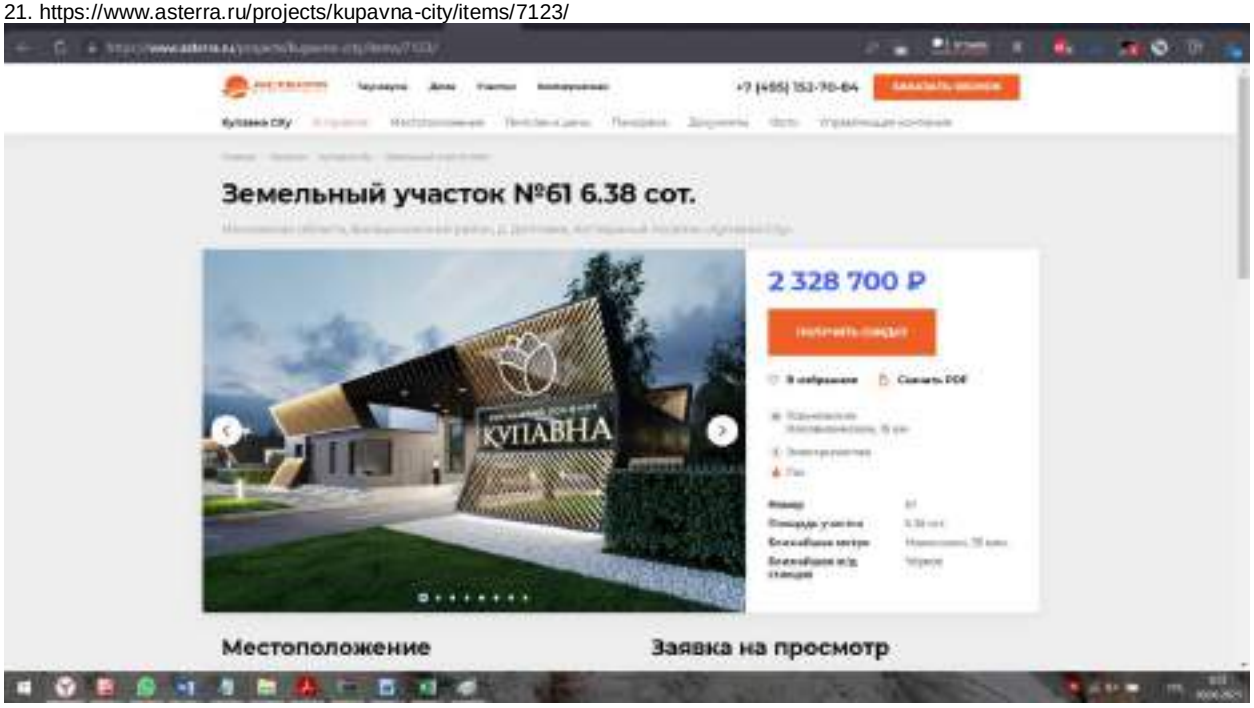
19. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7125/



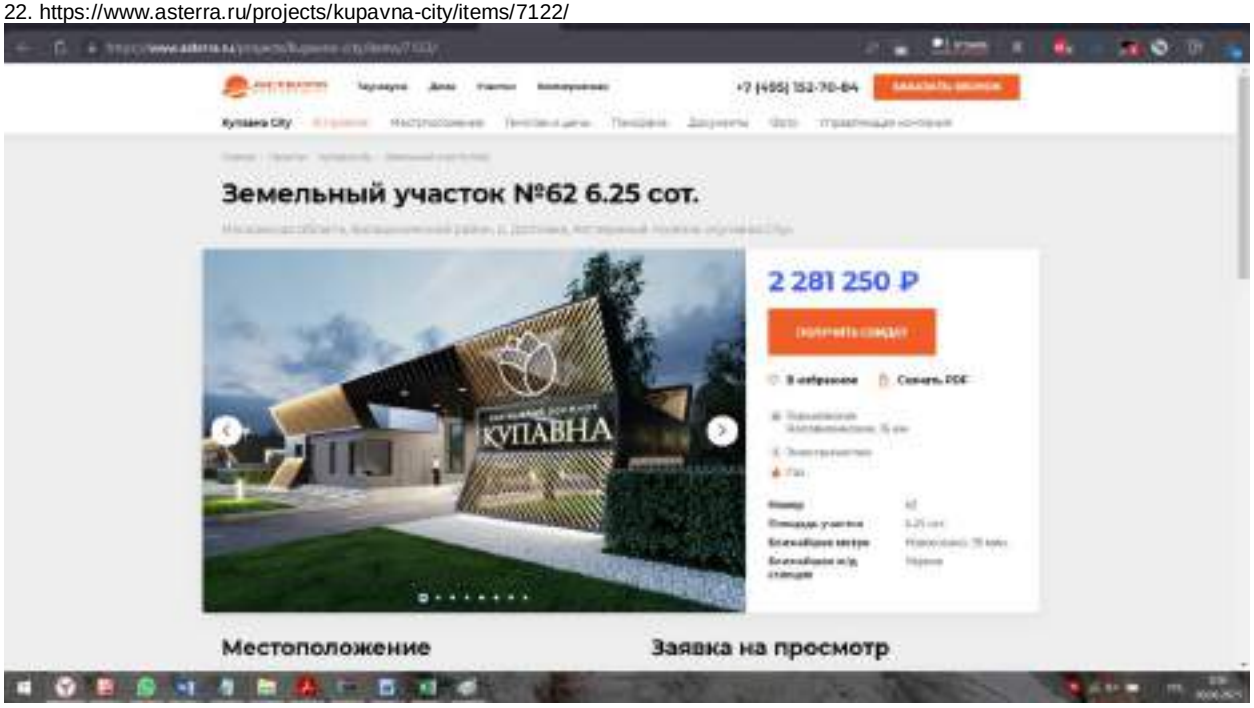
20. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7124/



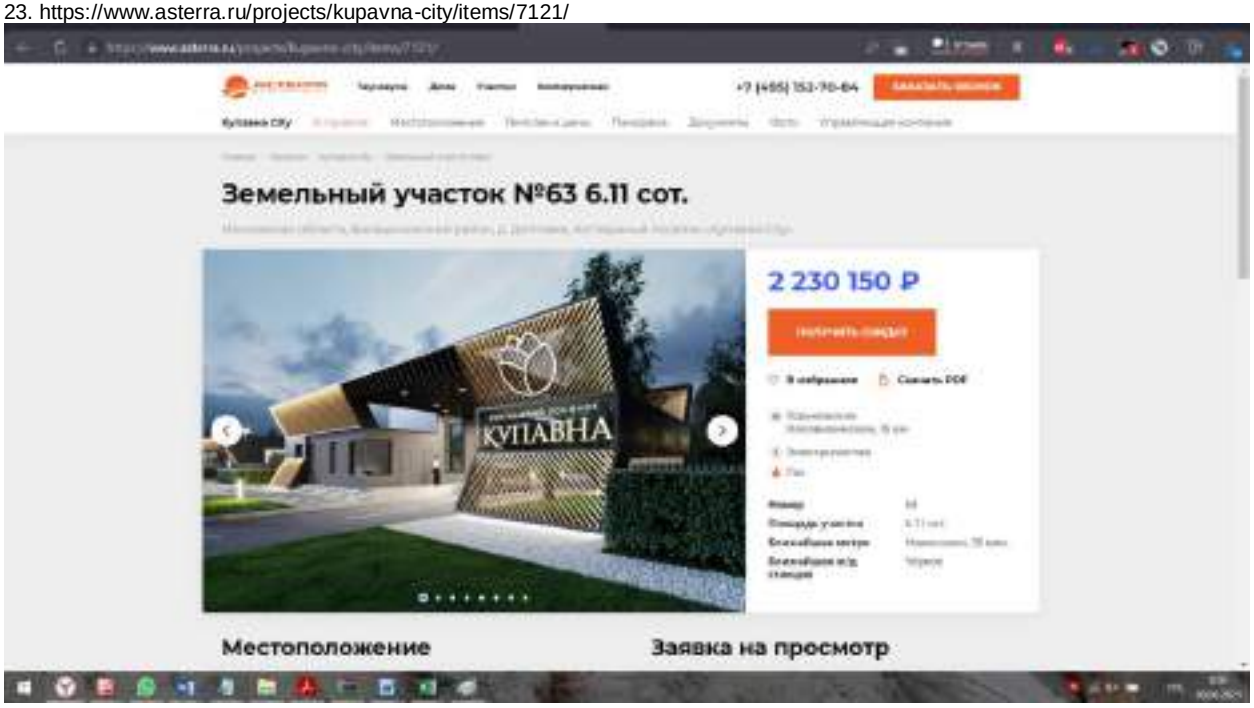
21. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7123/



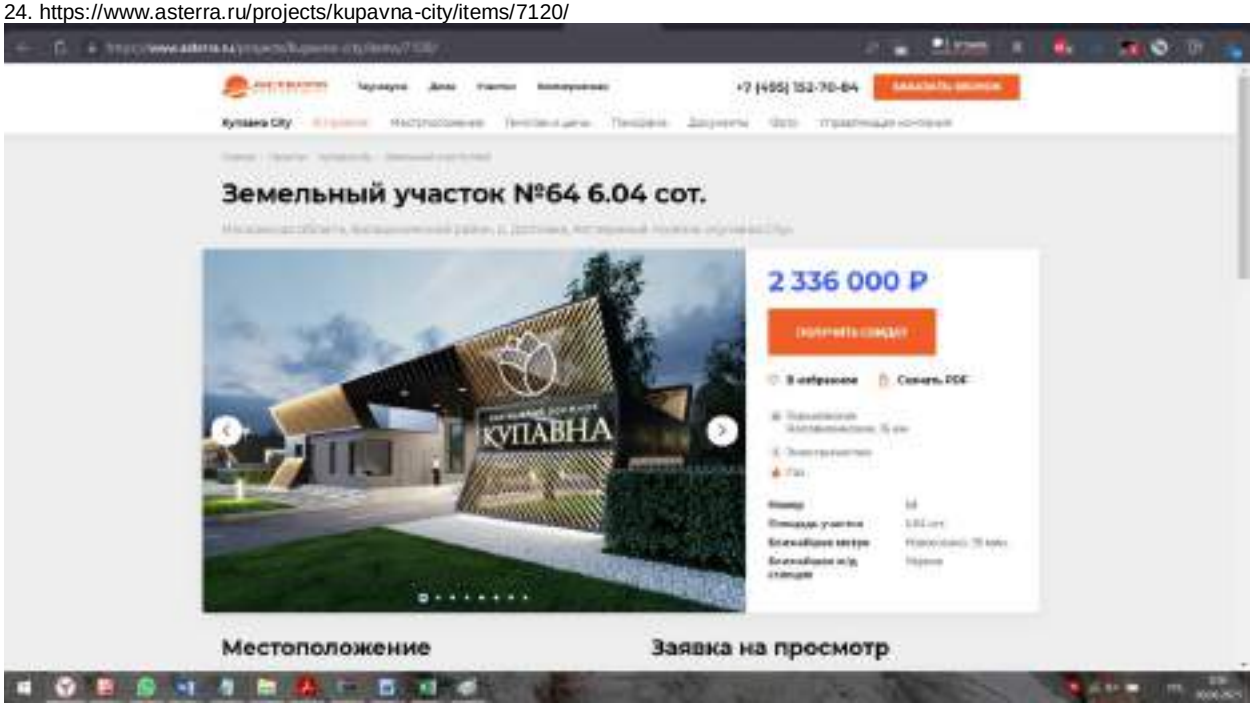
22. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7122/



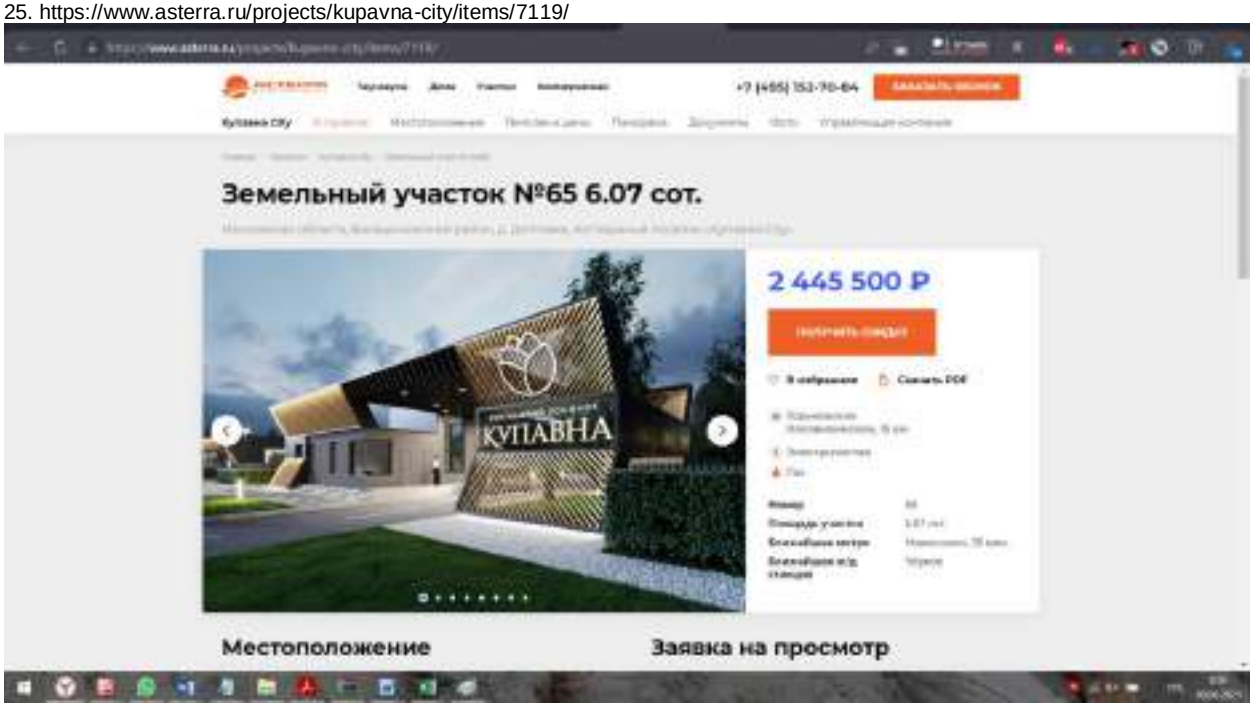
23. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7121/



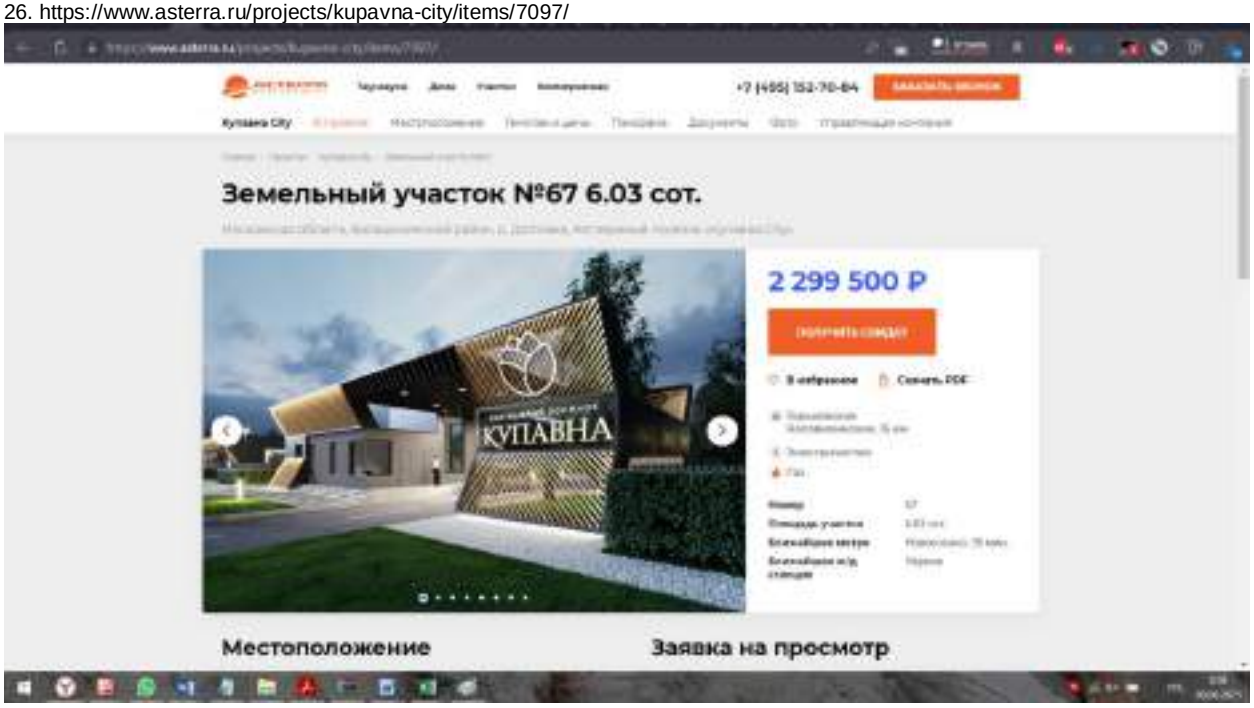
24. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7120/



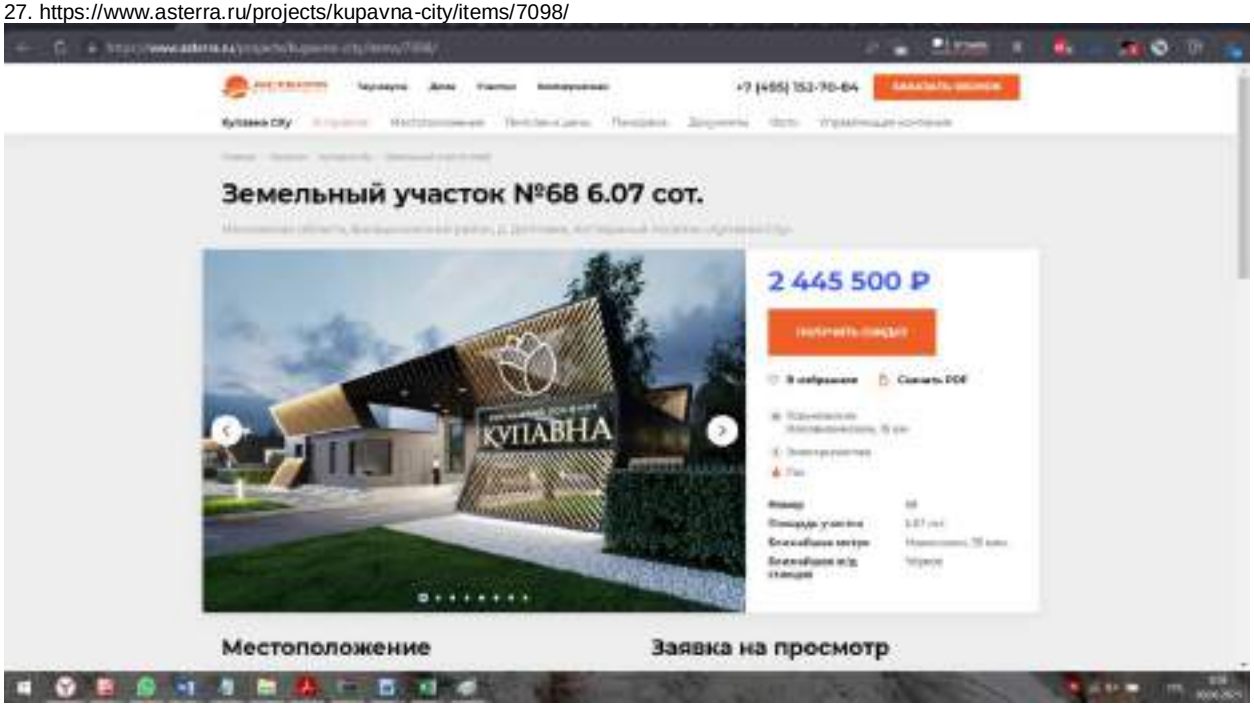
25. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7119/



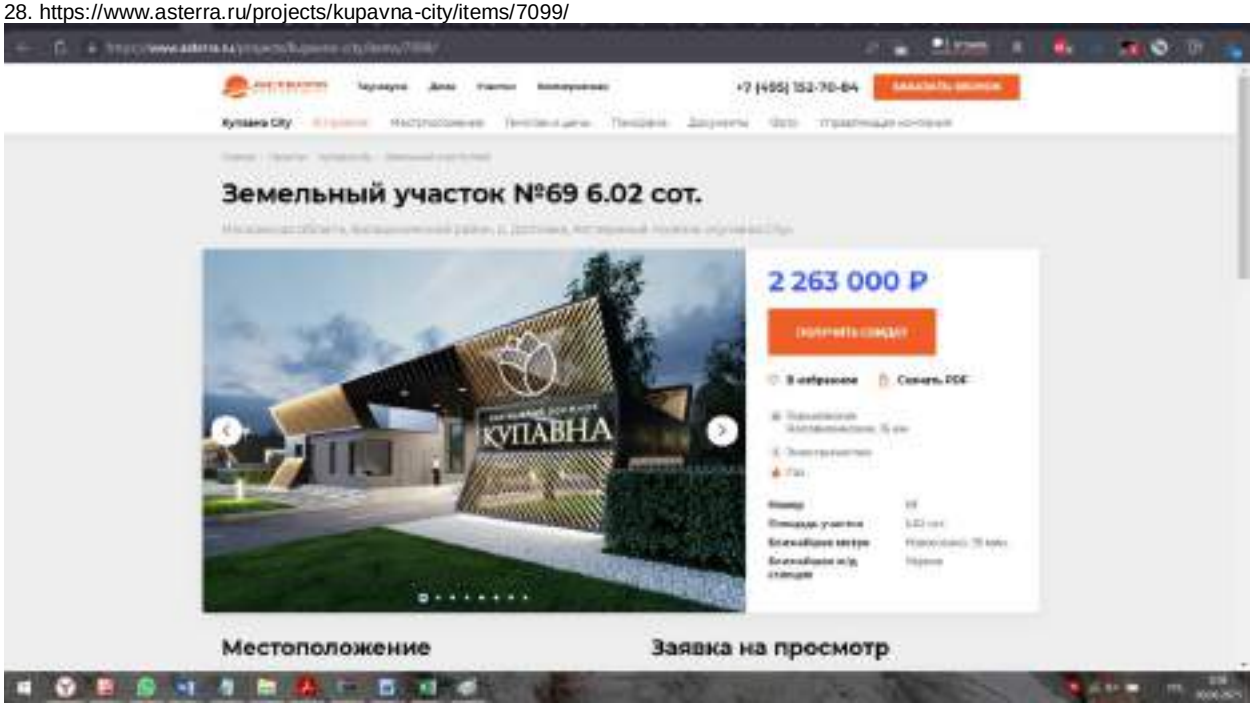
26. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7097/



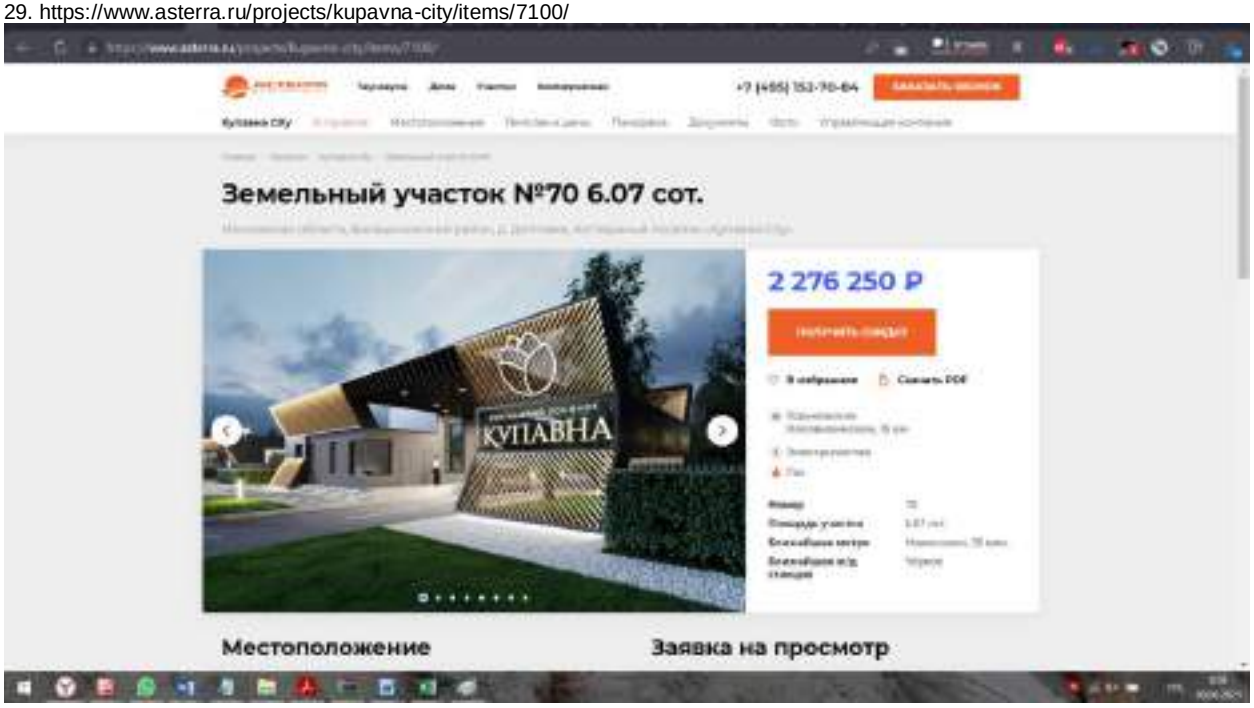
27. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7098/



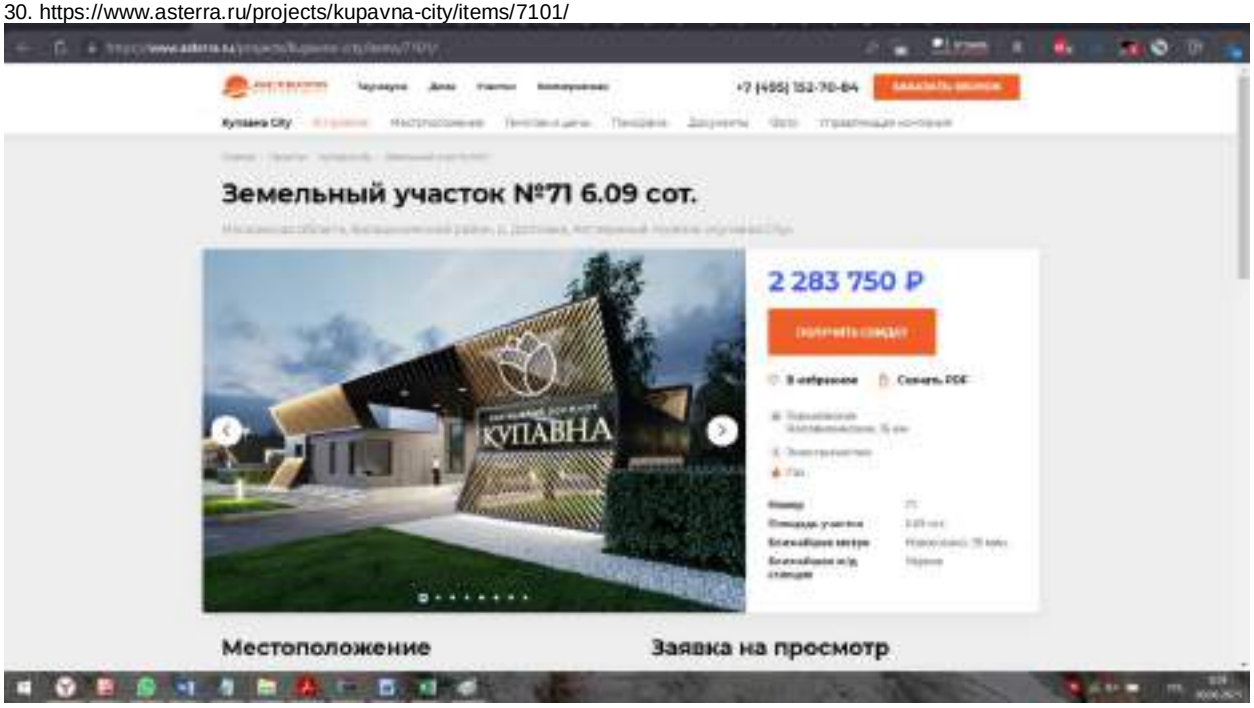
28. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7099/



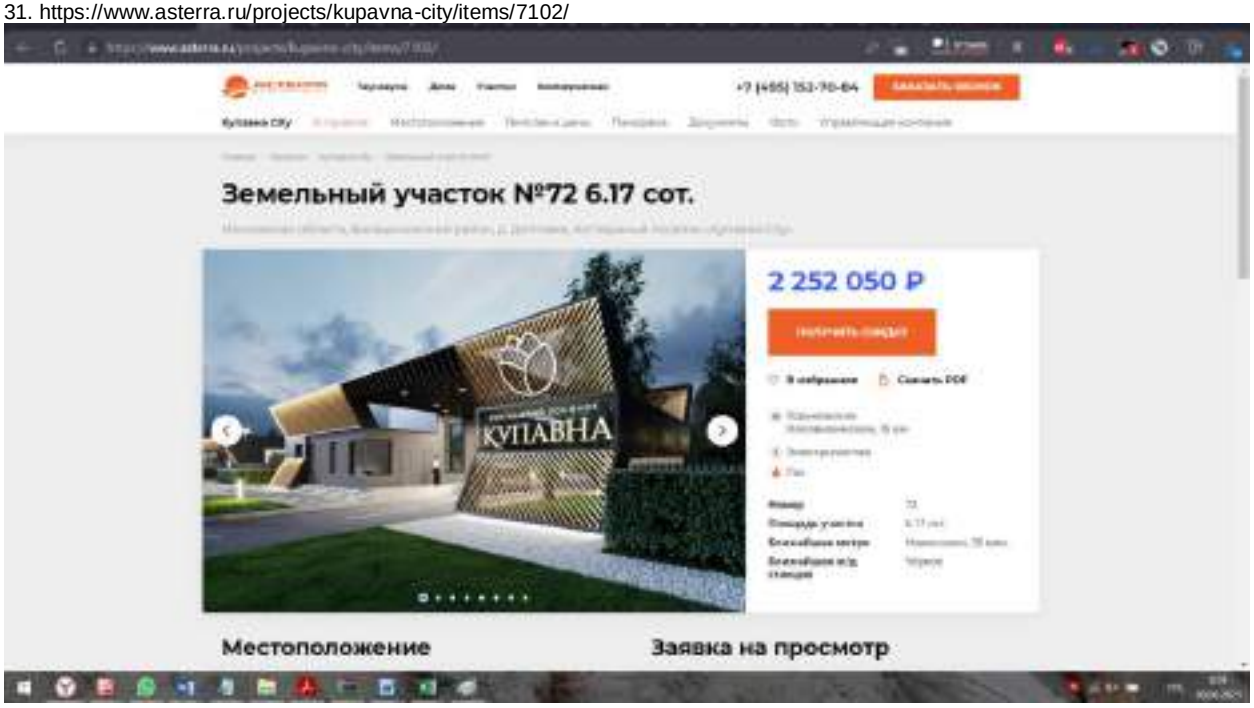
29. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7100/



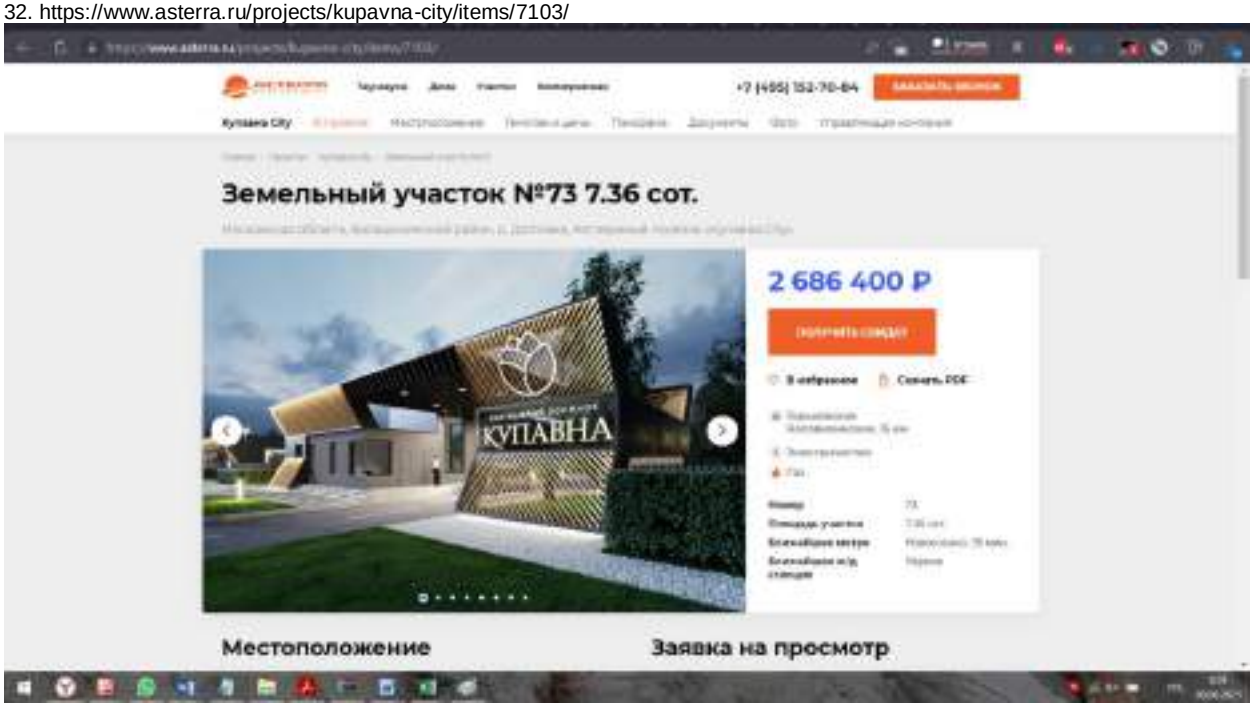
30. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7101/



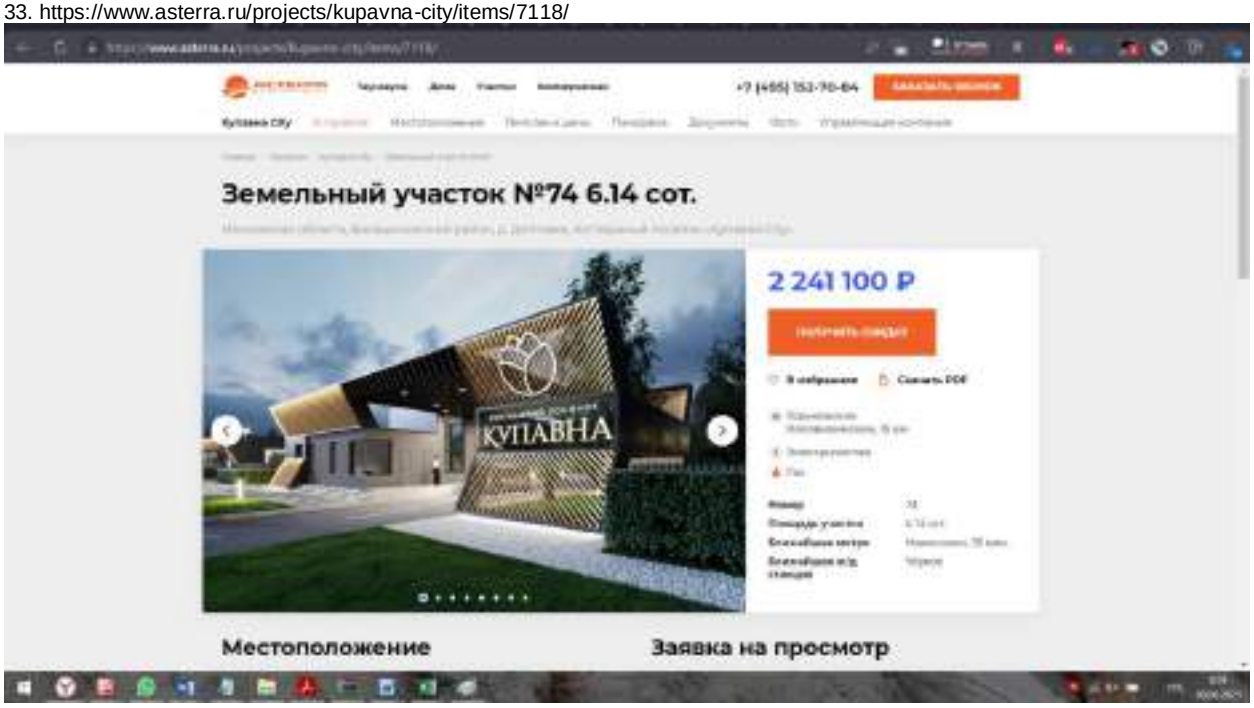
31. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7102/



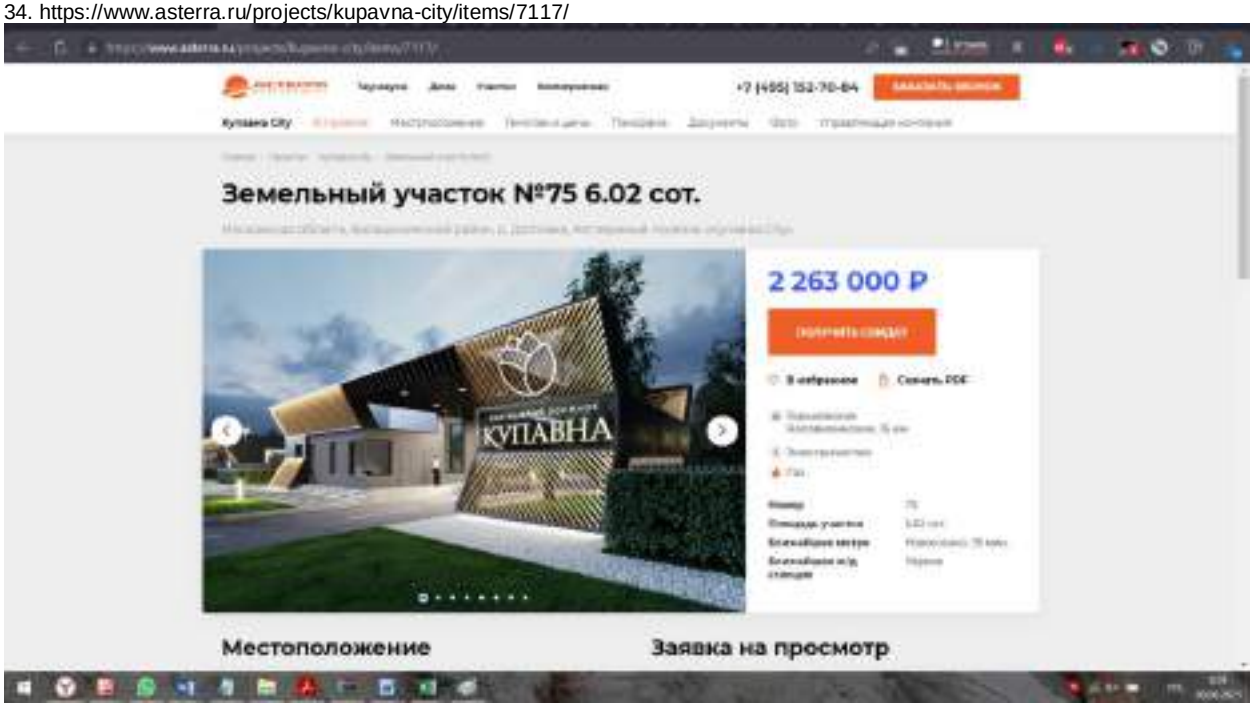
32. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7103/



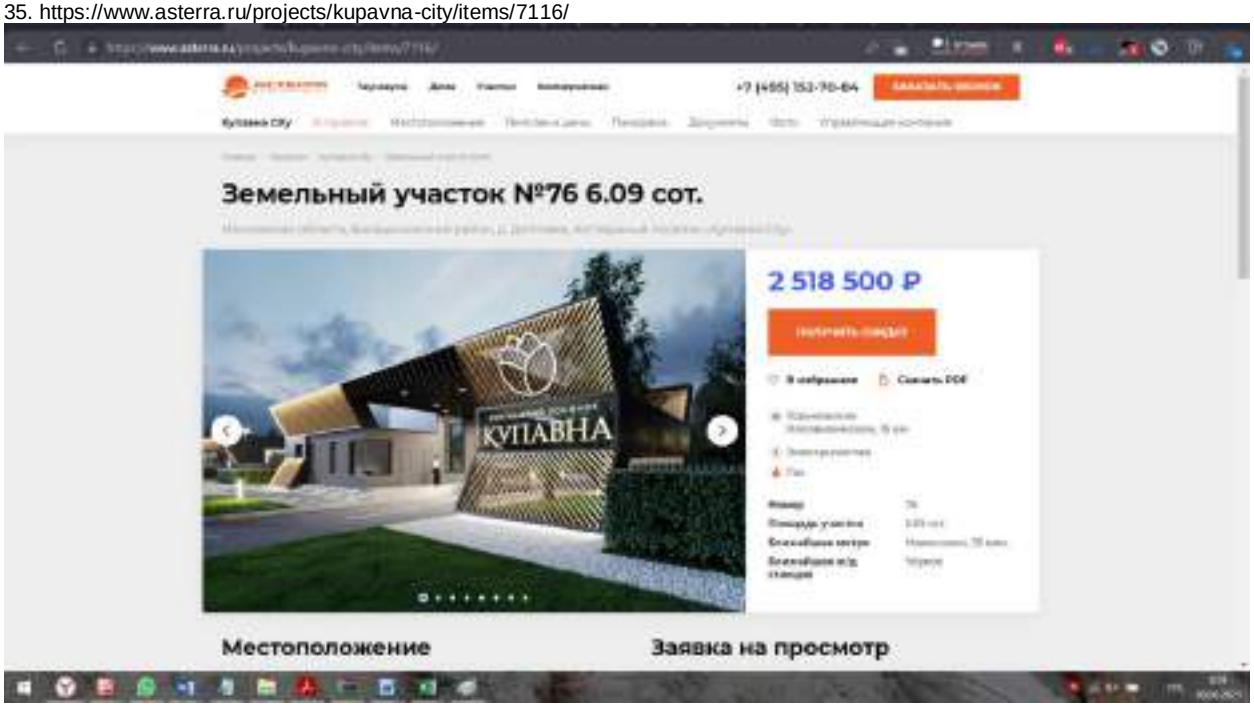
33. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7118/



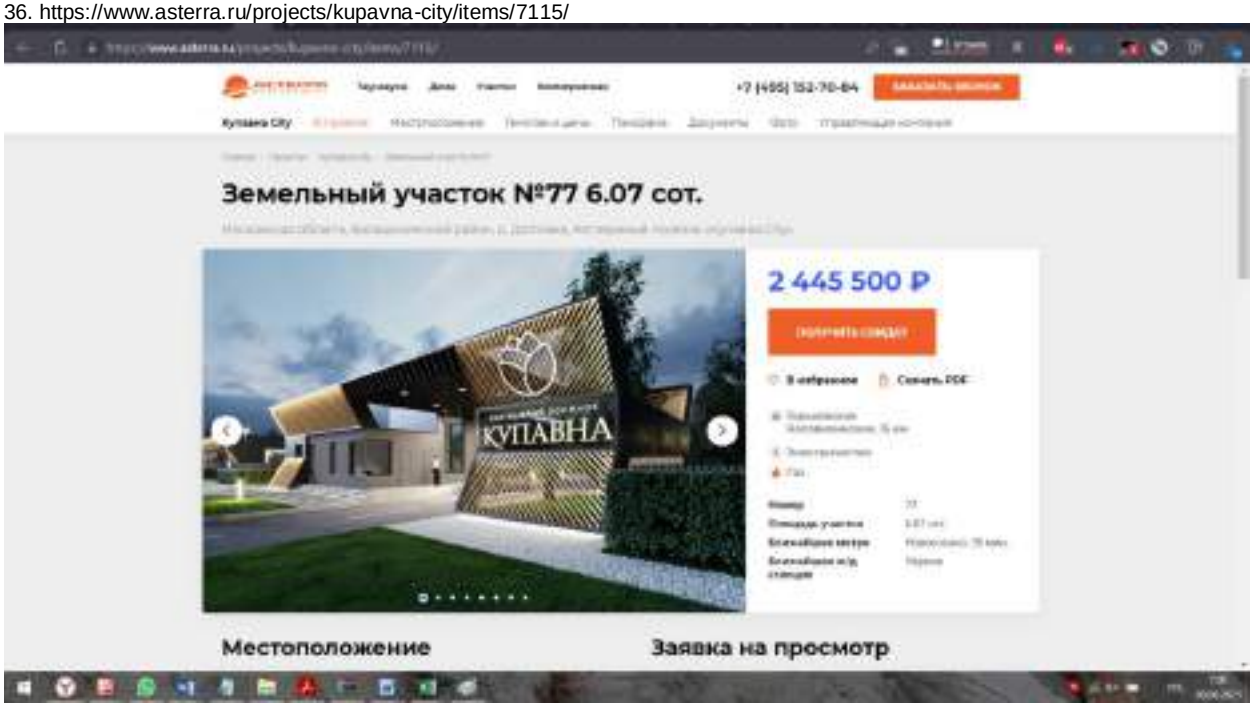
34. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7117/



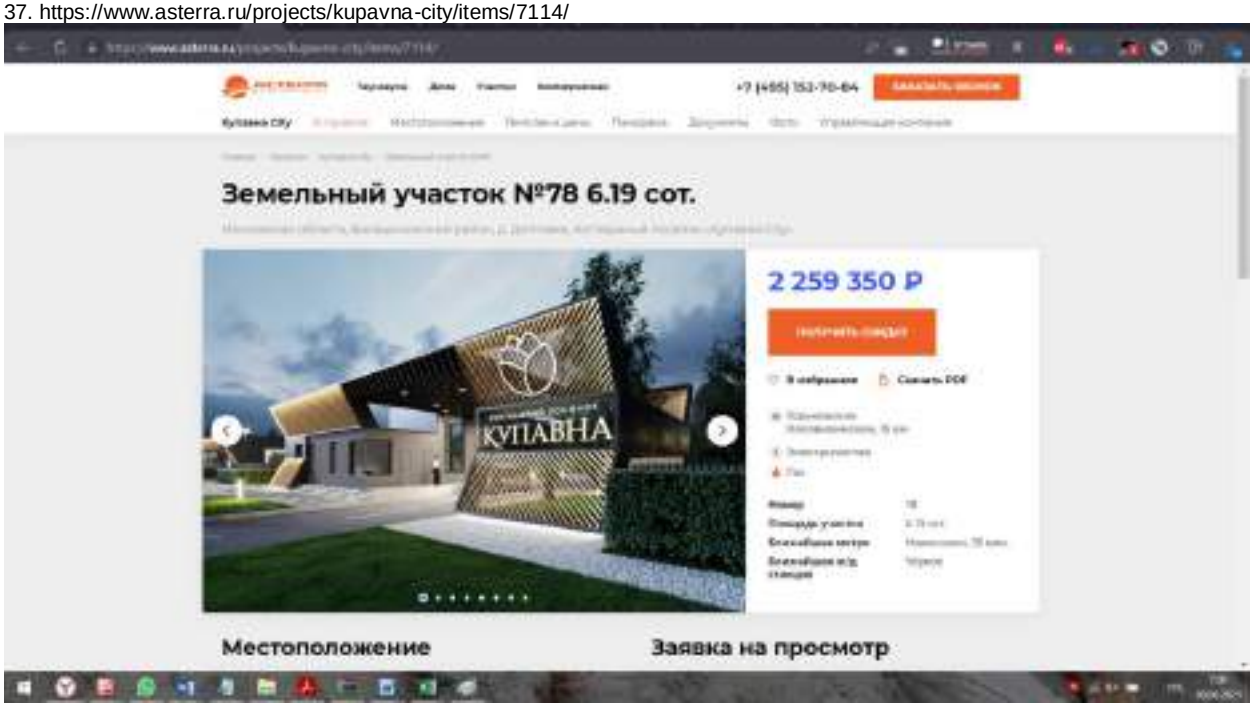
35. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7116/



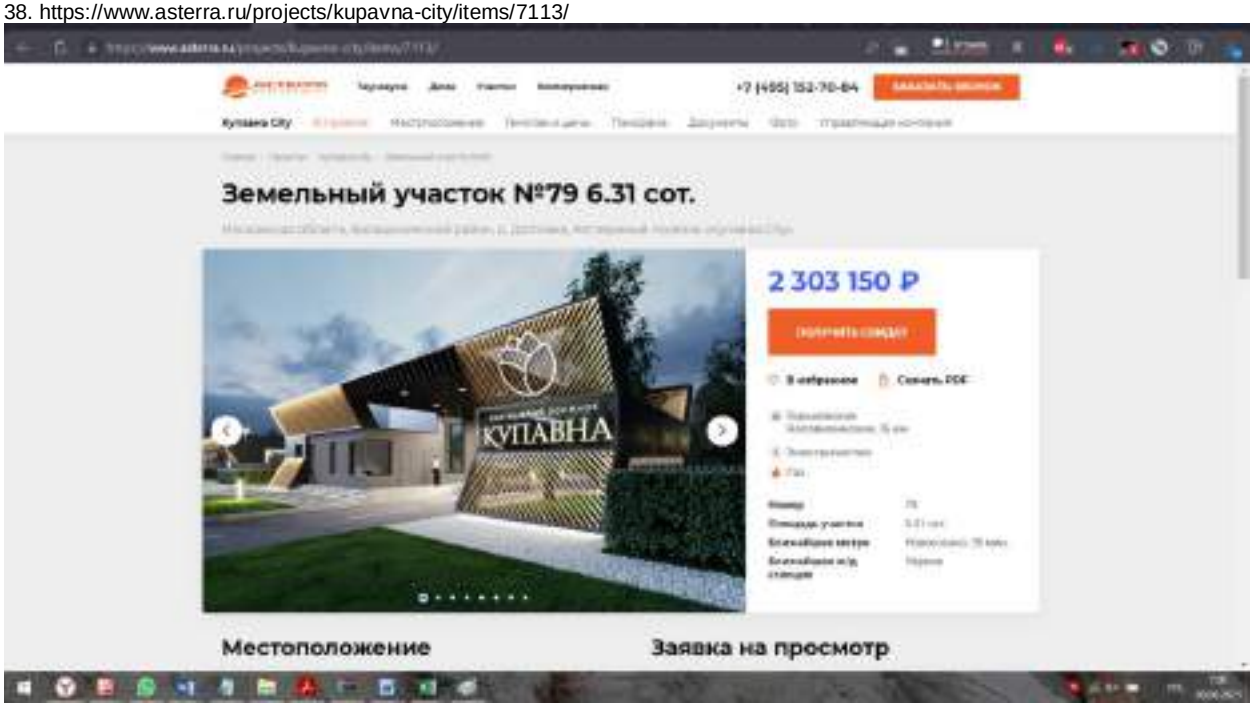
36. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7115/



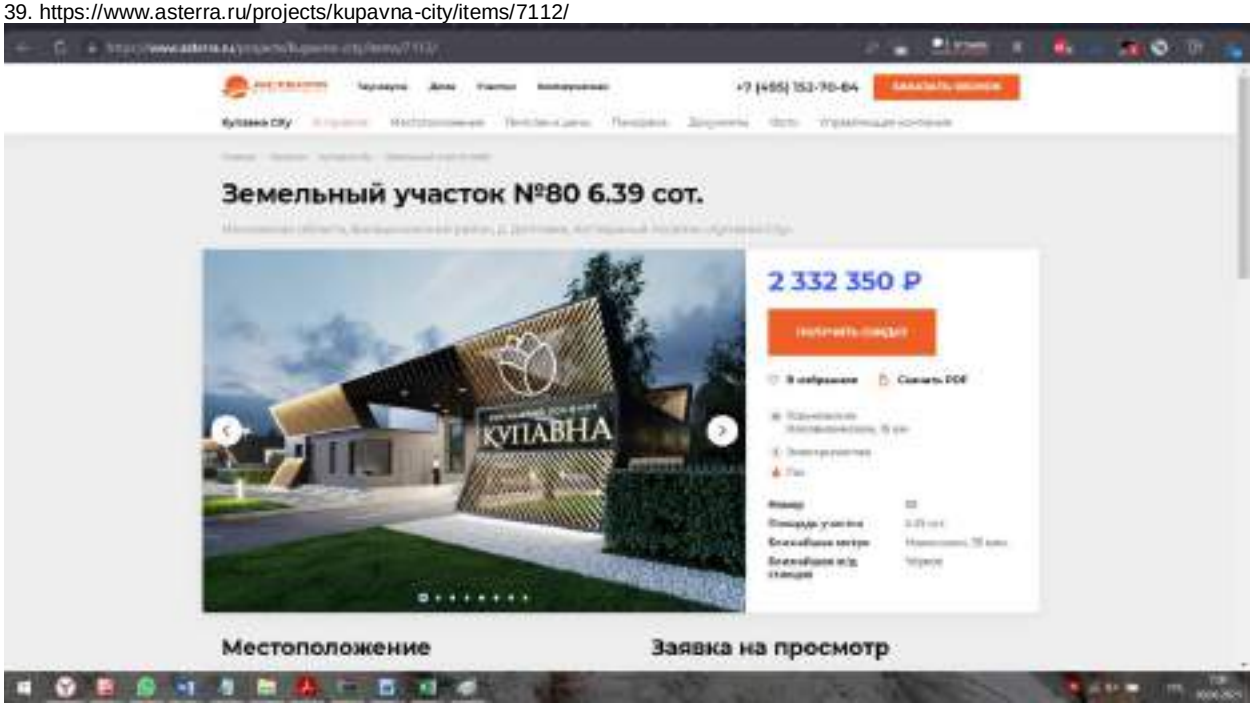
37. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7114/



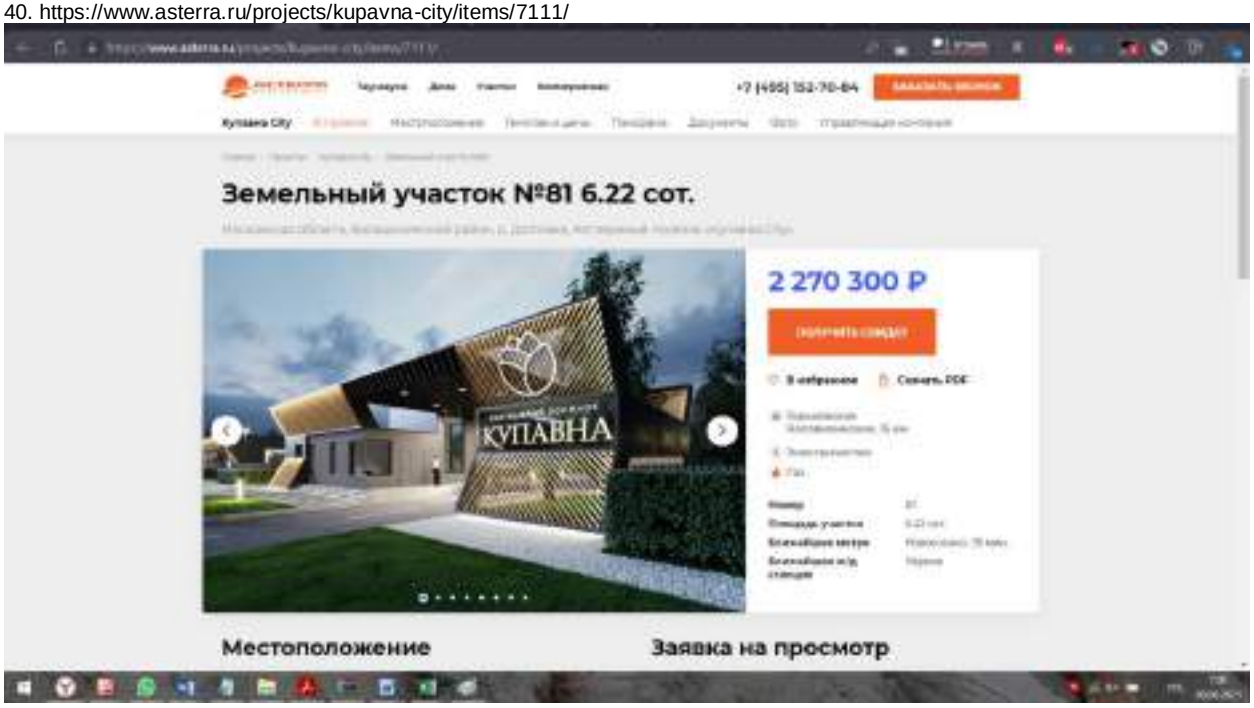
38. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7113/



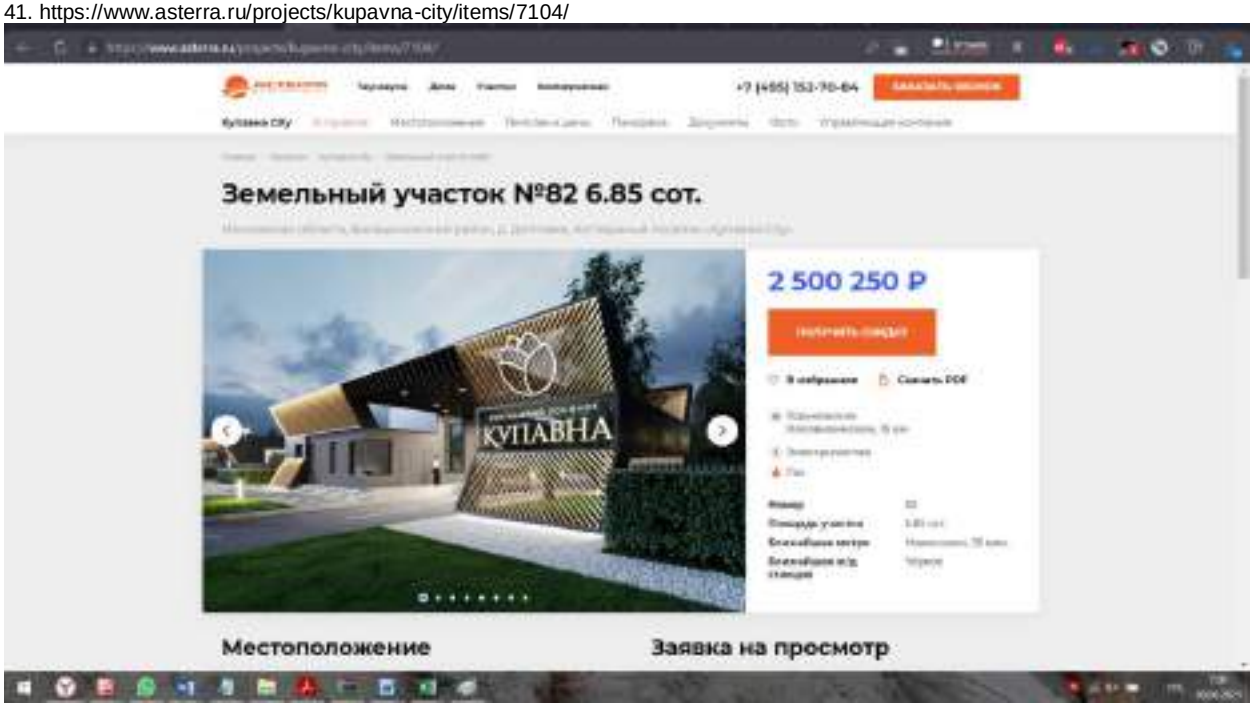
39. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7112/



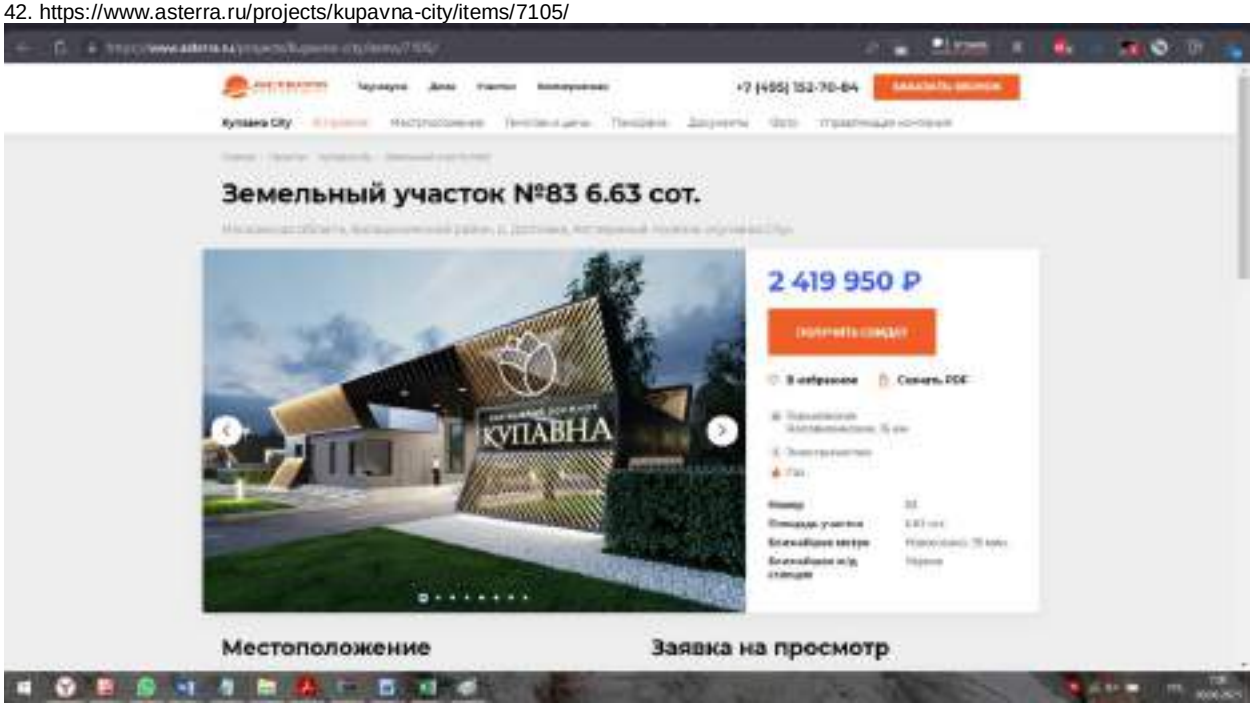
40. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7111/



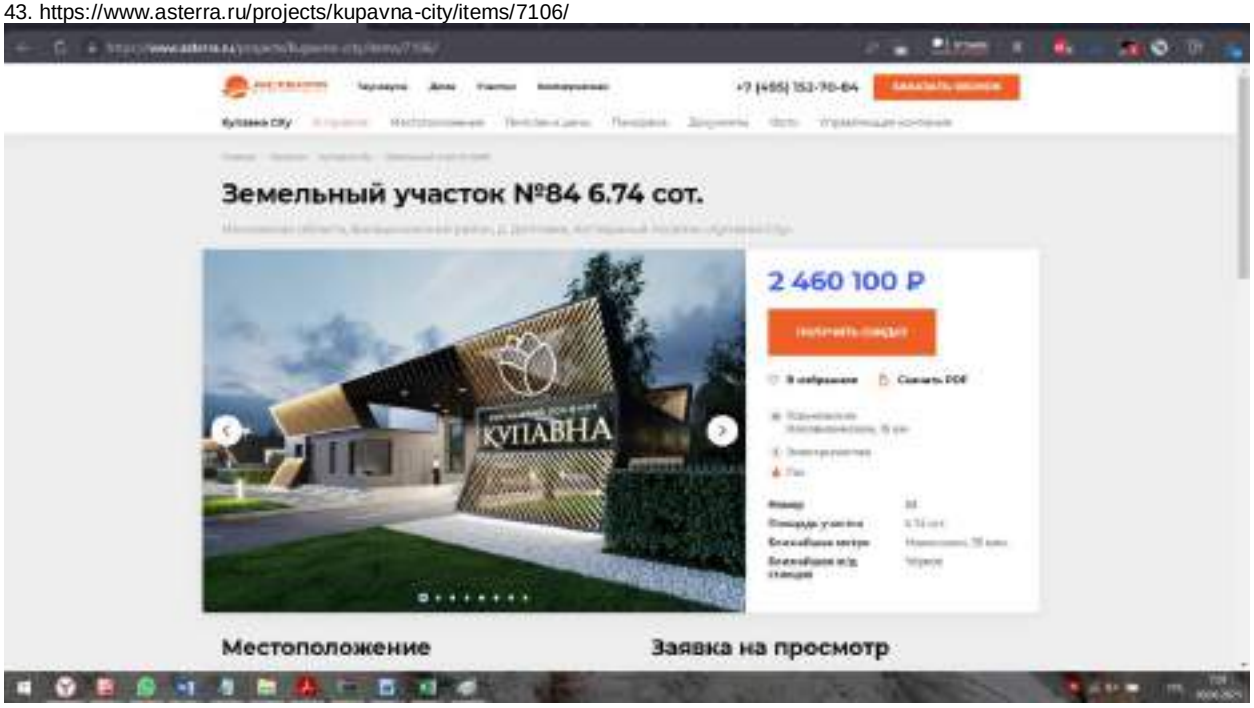
41. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7104/



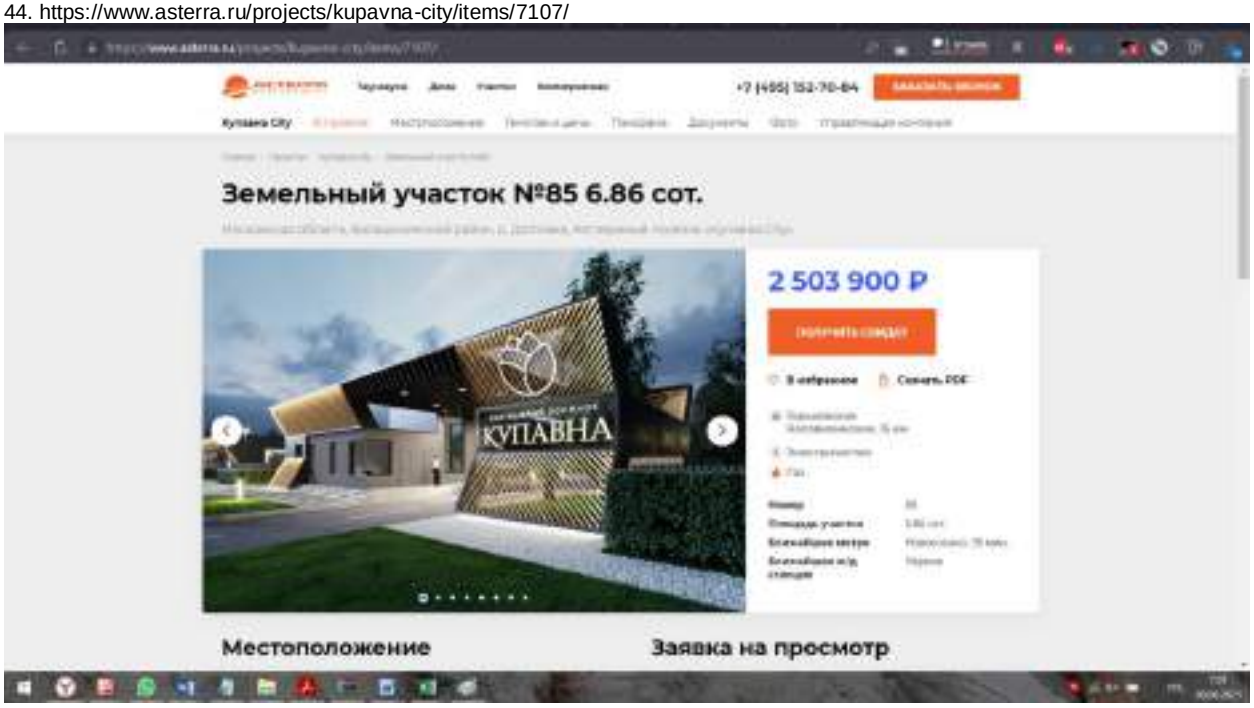
42. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7105/



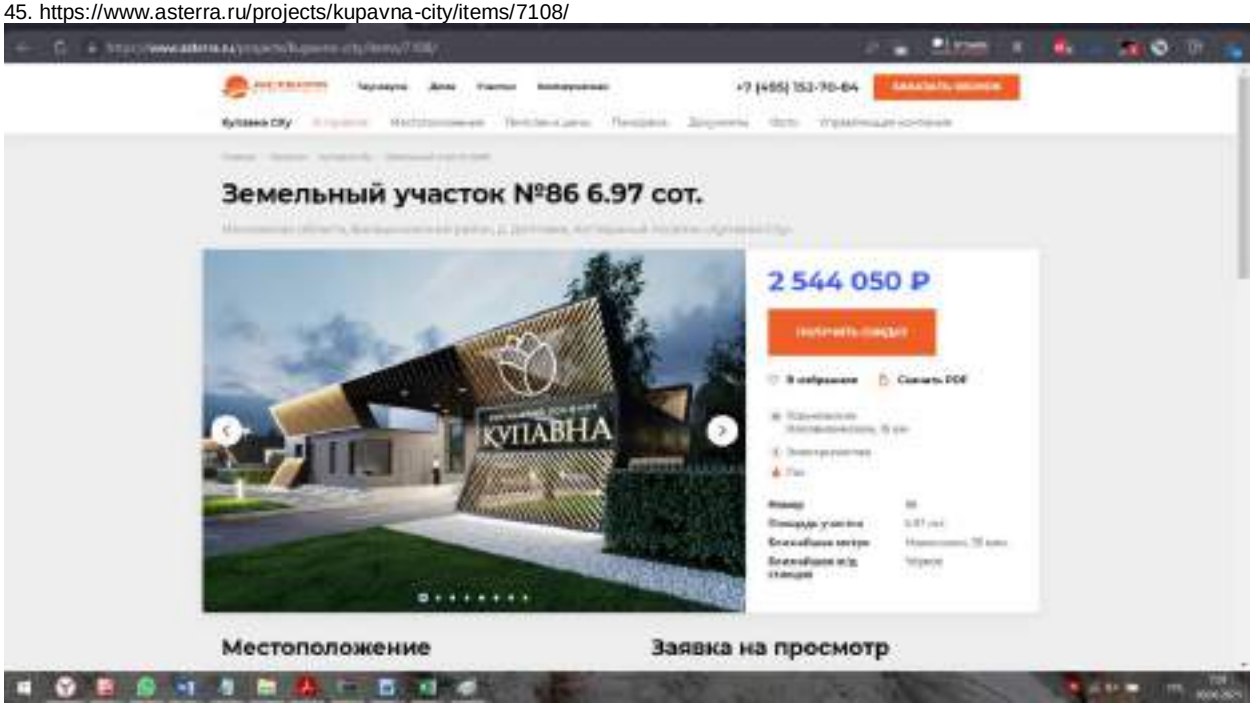
43. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7106/



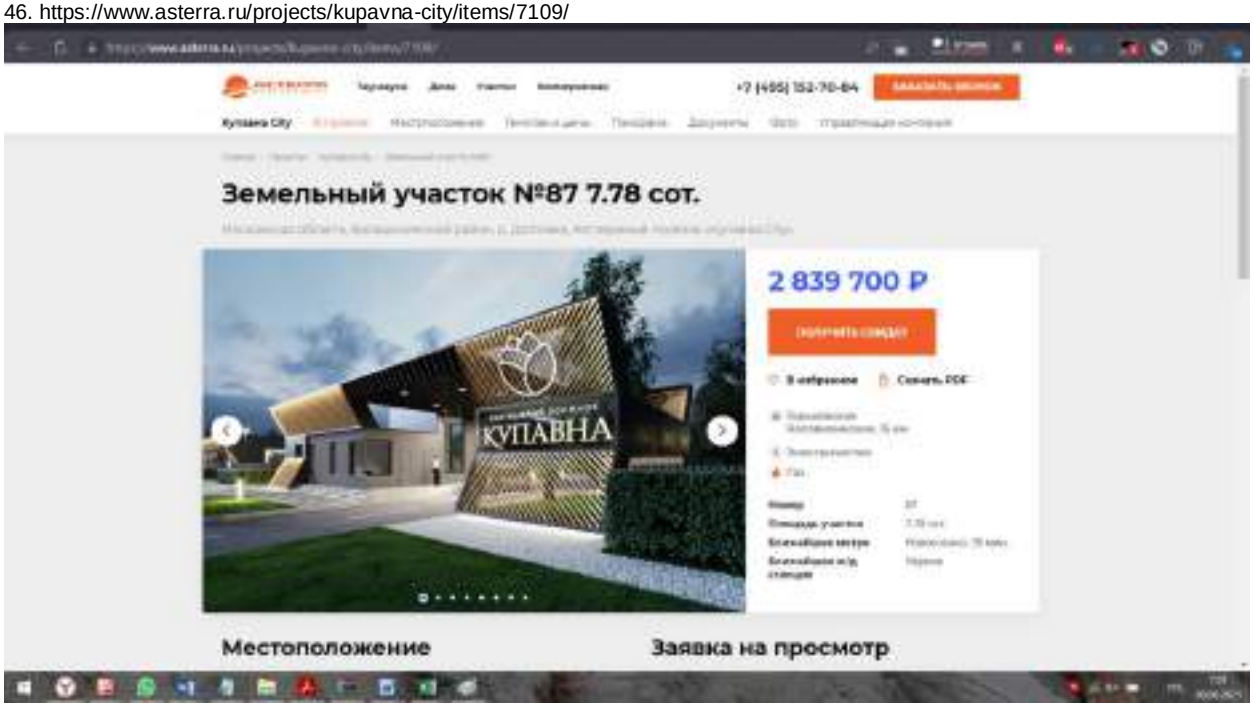
44. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7107/



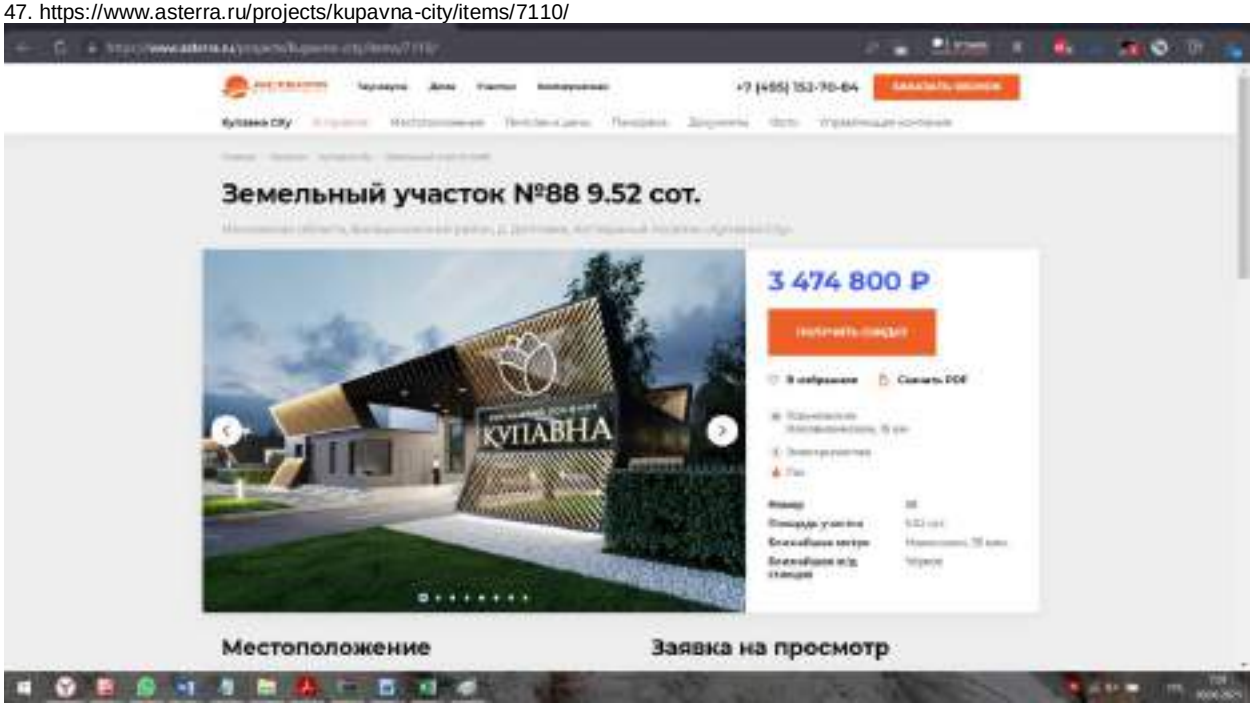
45. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7108/



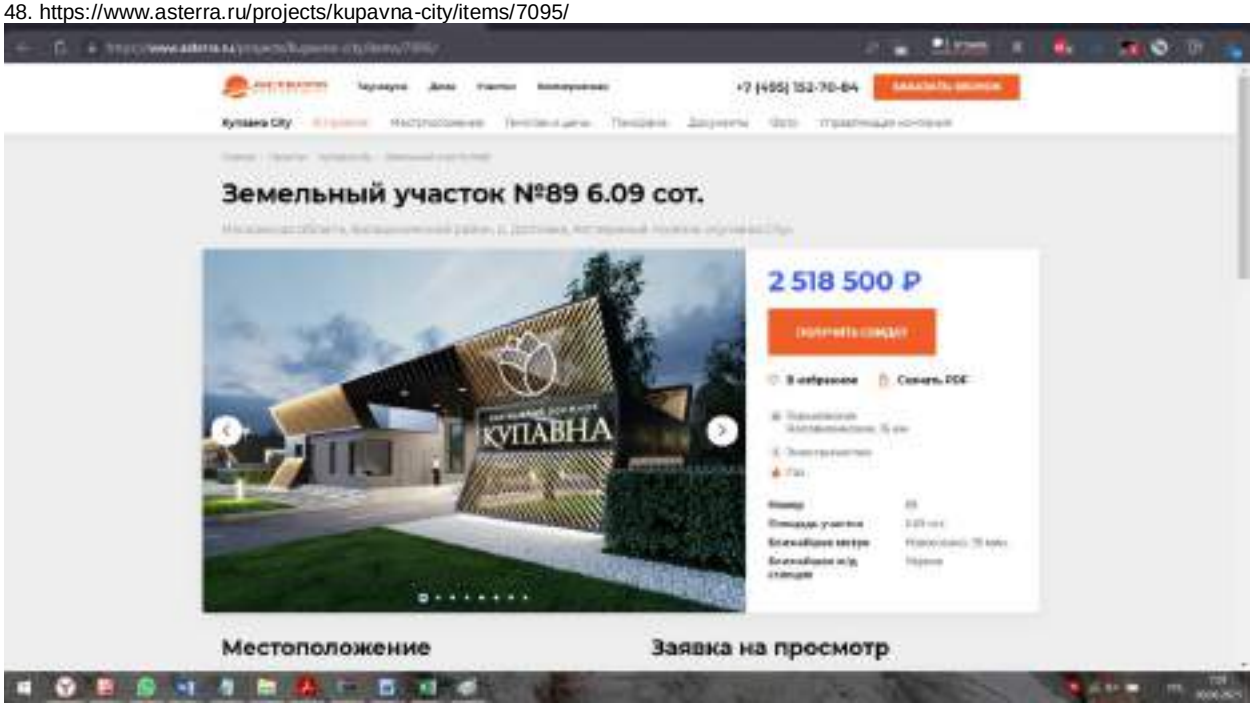
46. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7109/



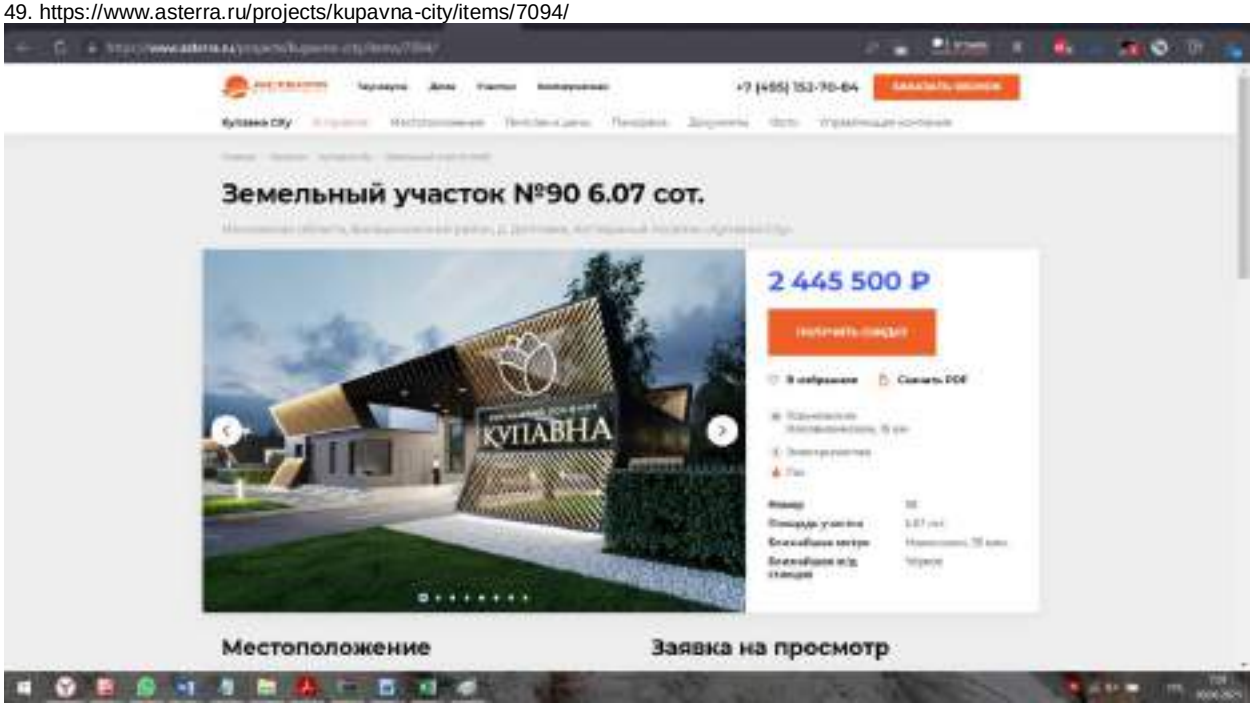
47. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7110/



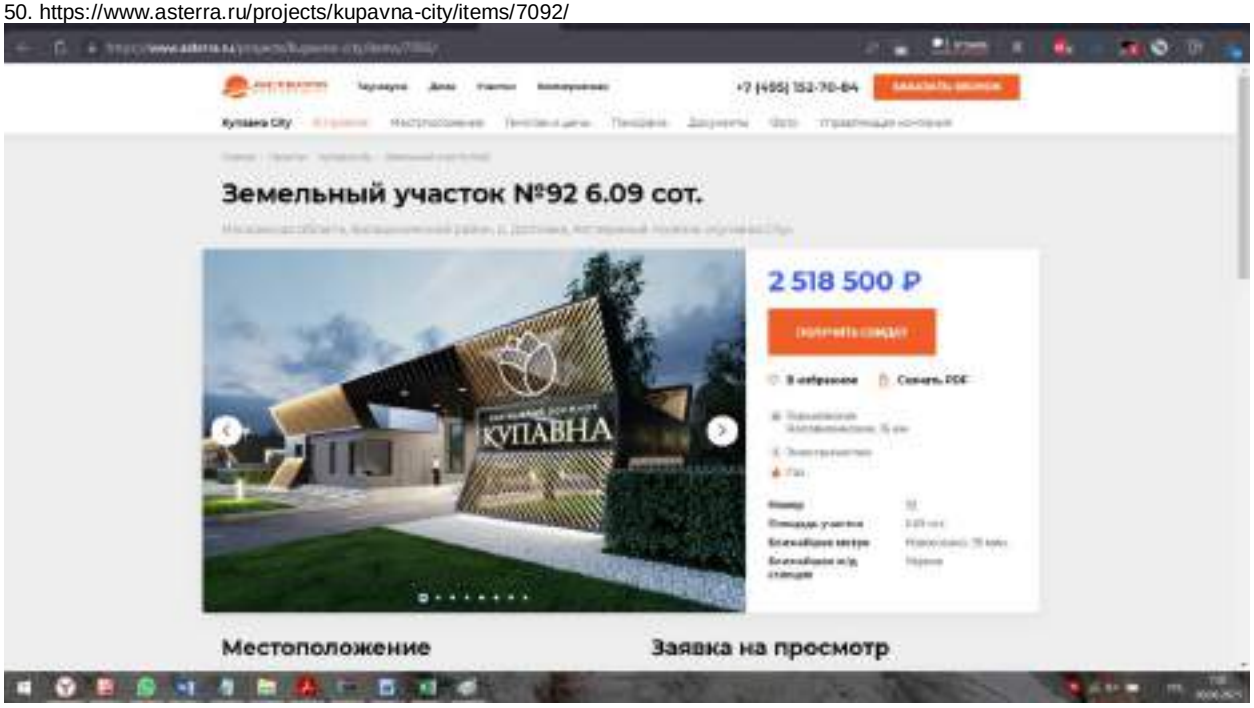
48. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7095/



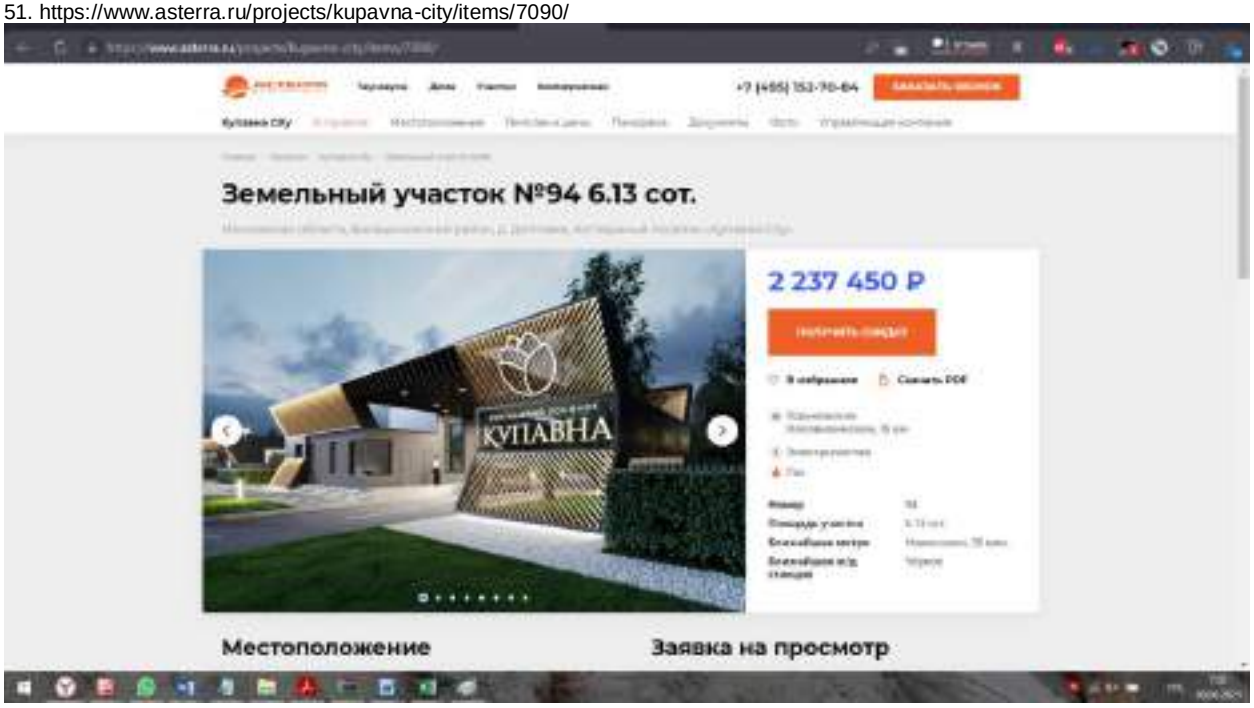
49. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7094/



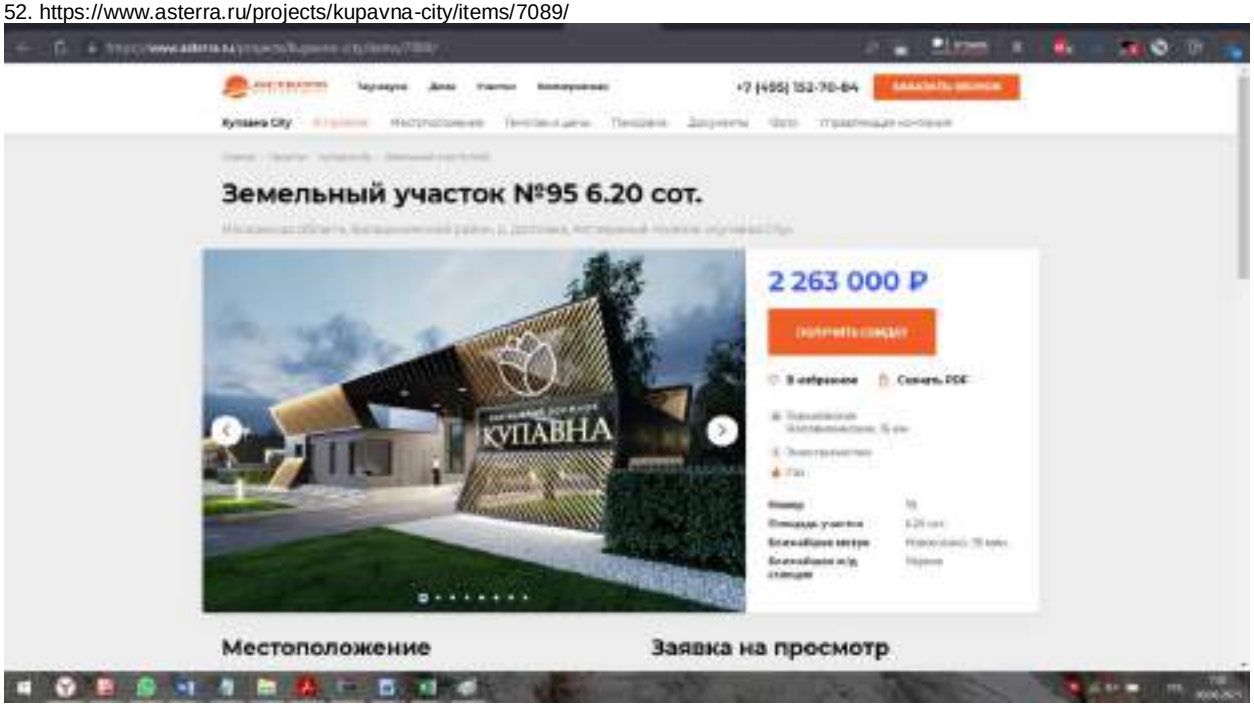
50. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7092/



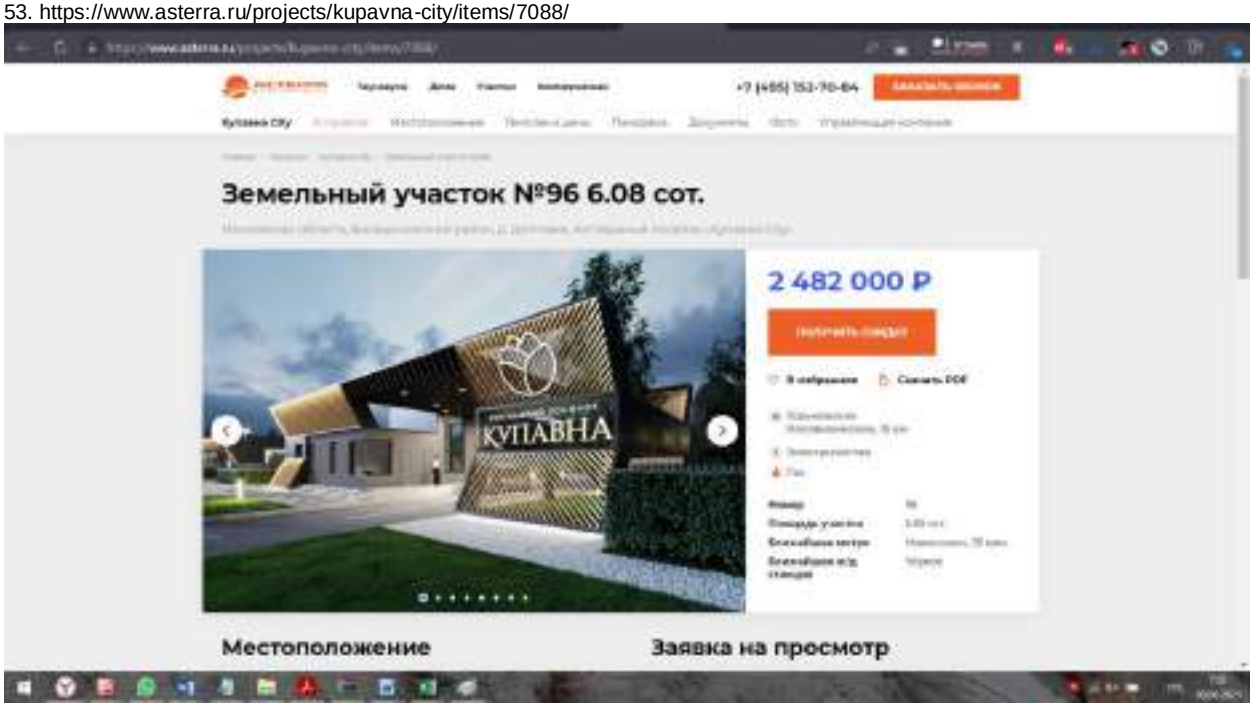
51. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7090/



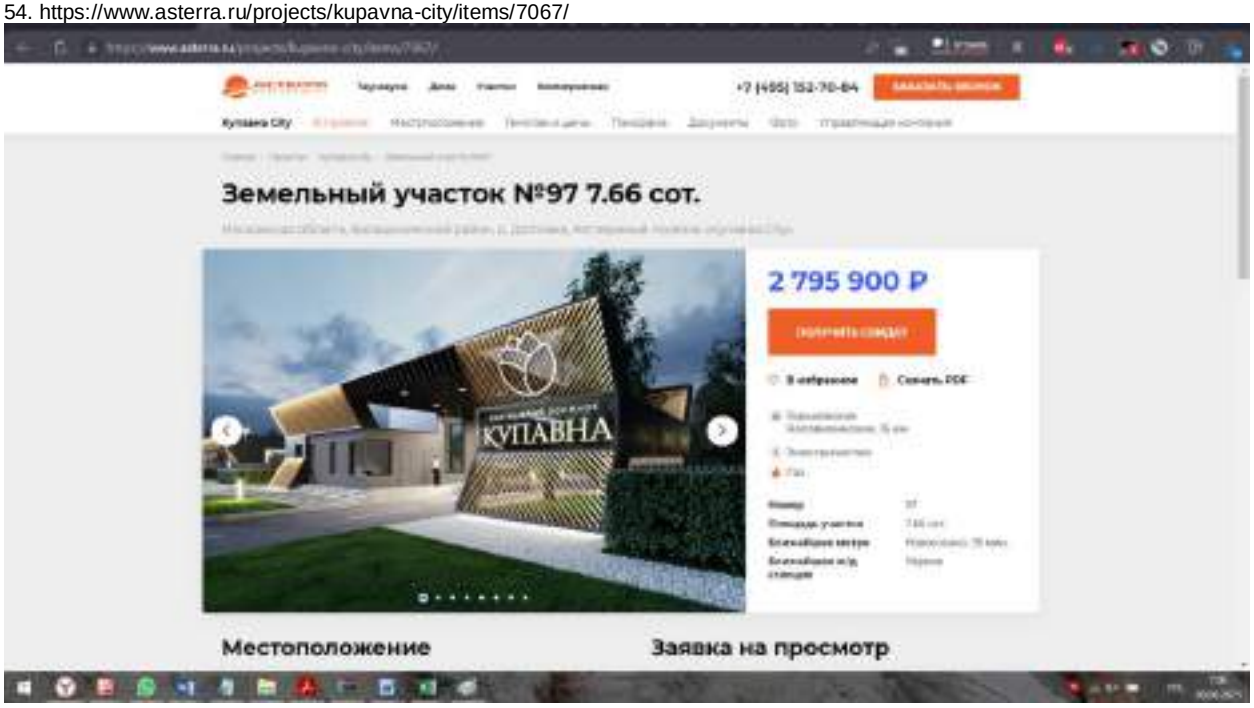
52. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7089/



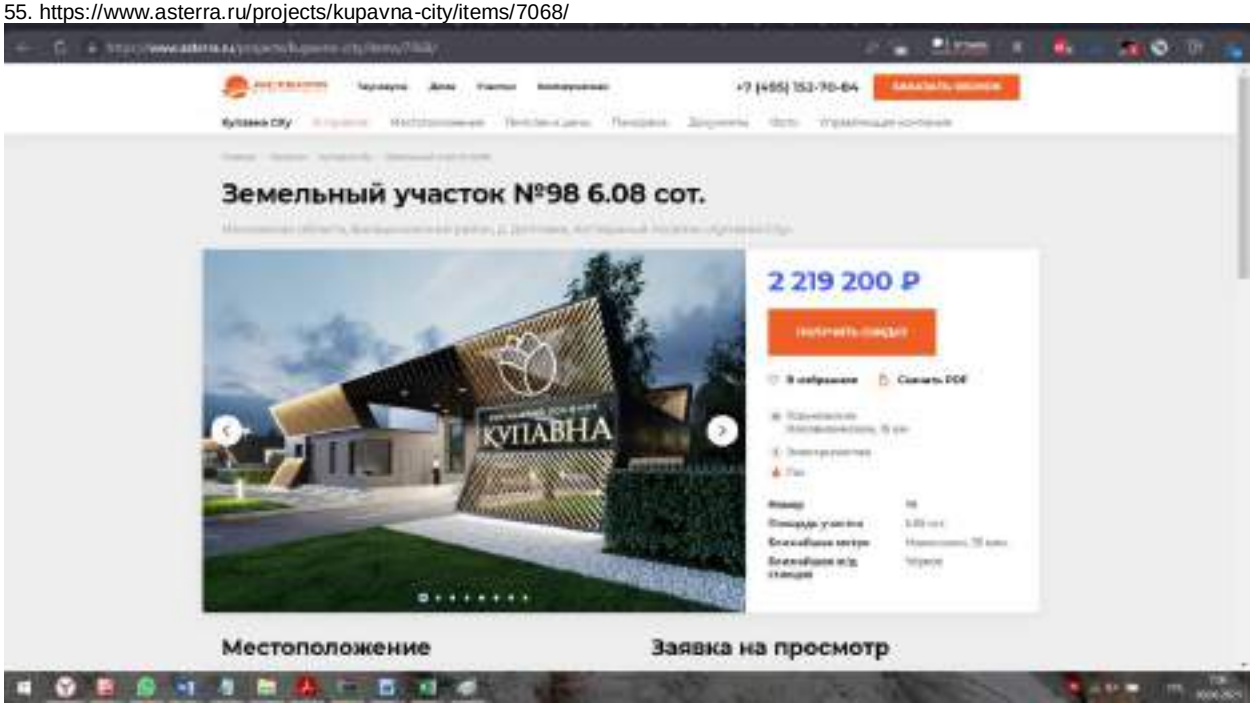
53. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7088/



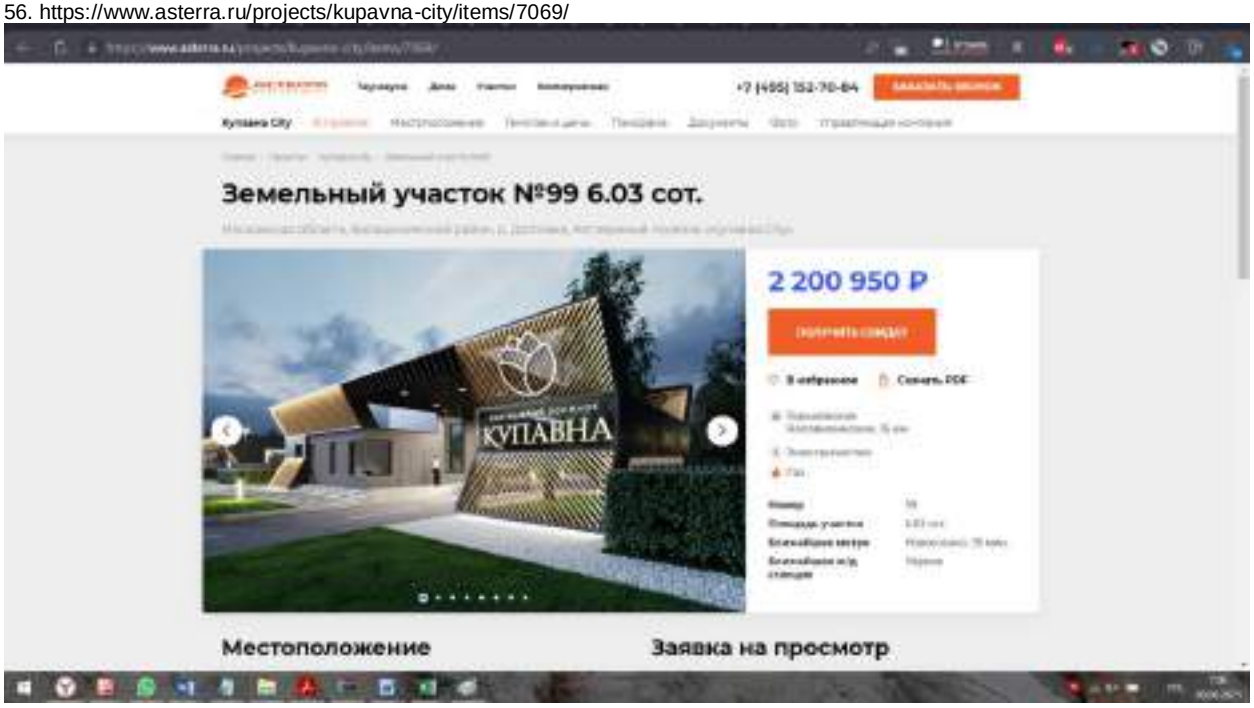
54. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7067/



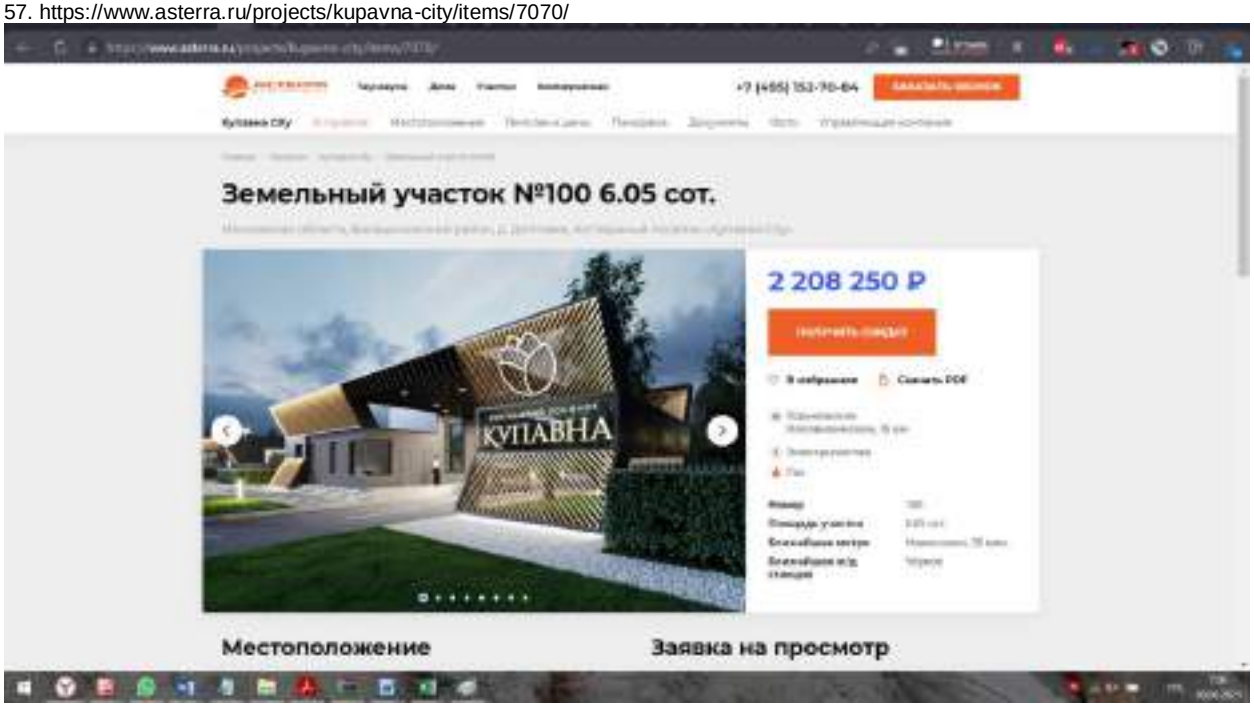
55. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7068/



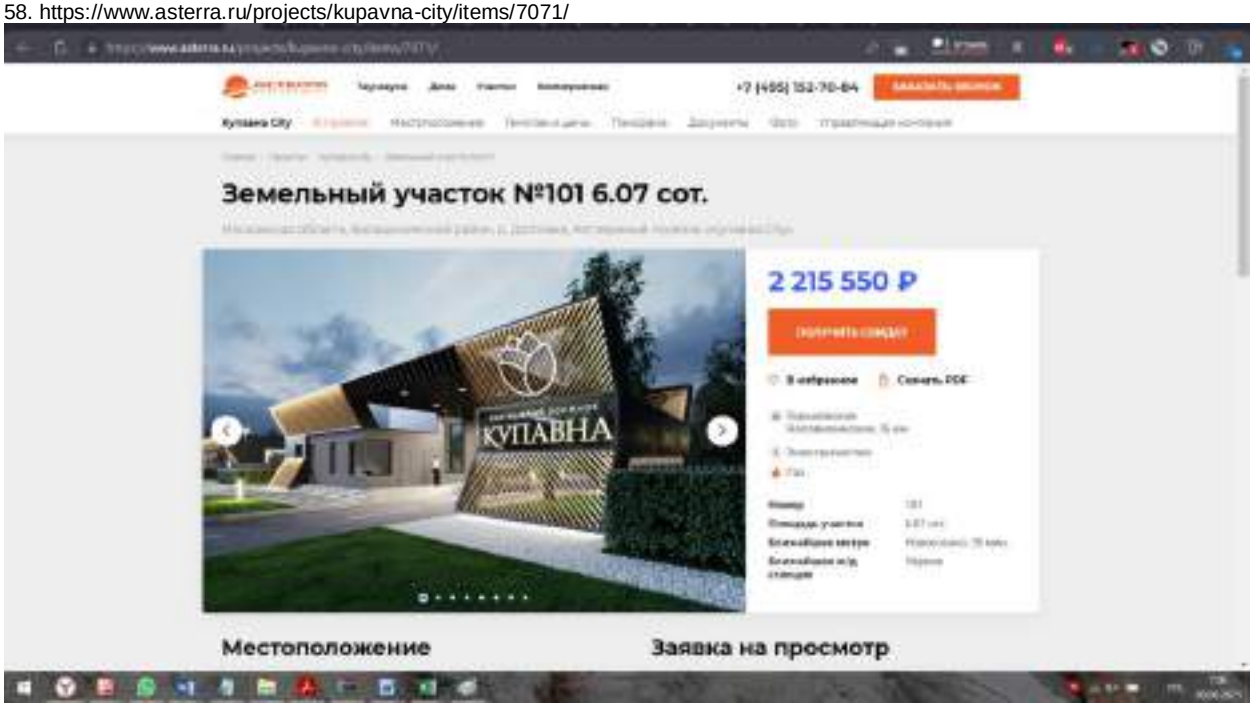
56. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7069/



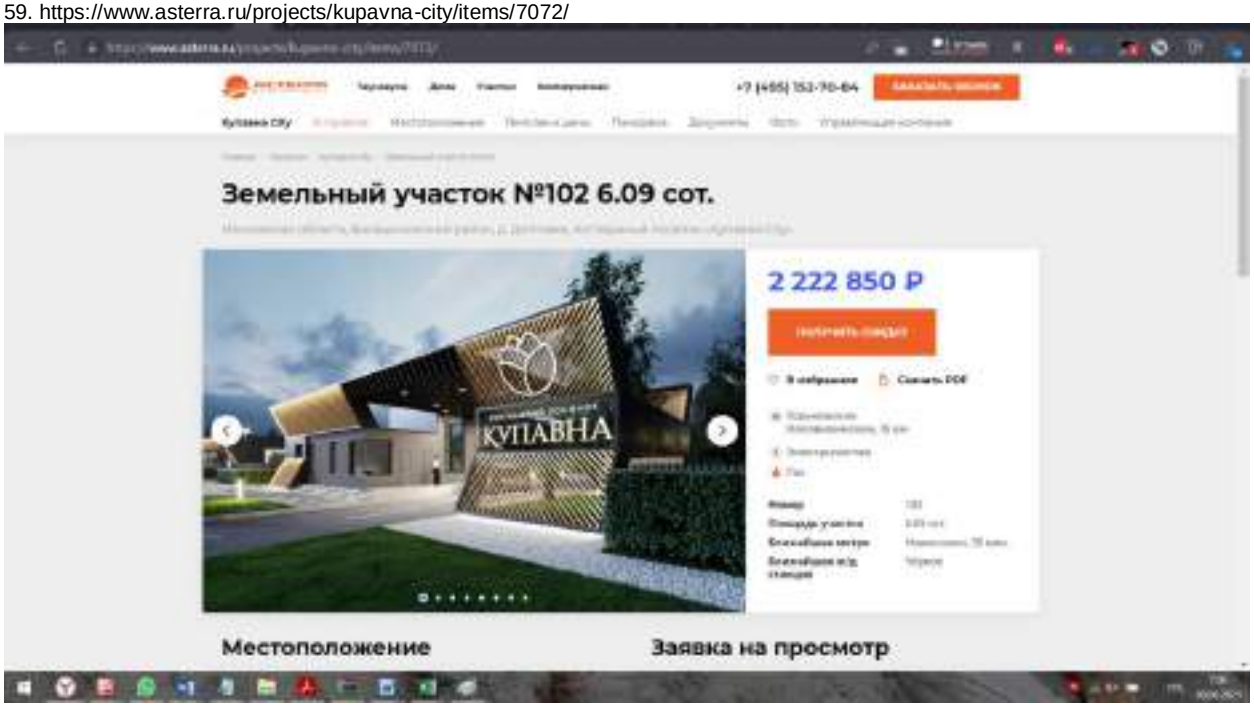
57. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7070/



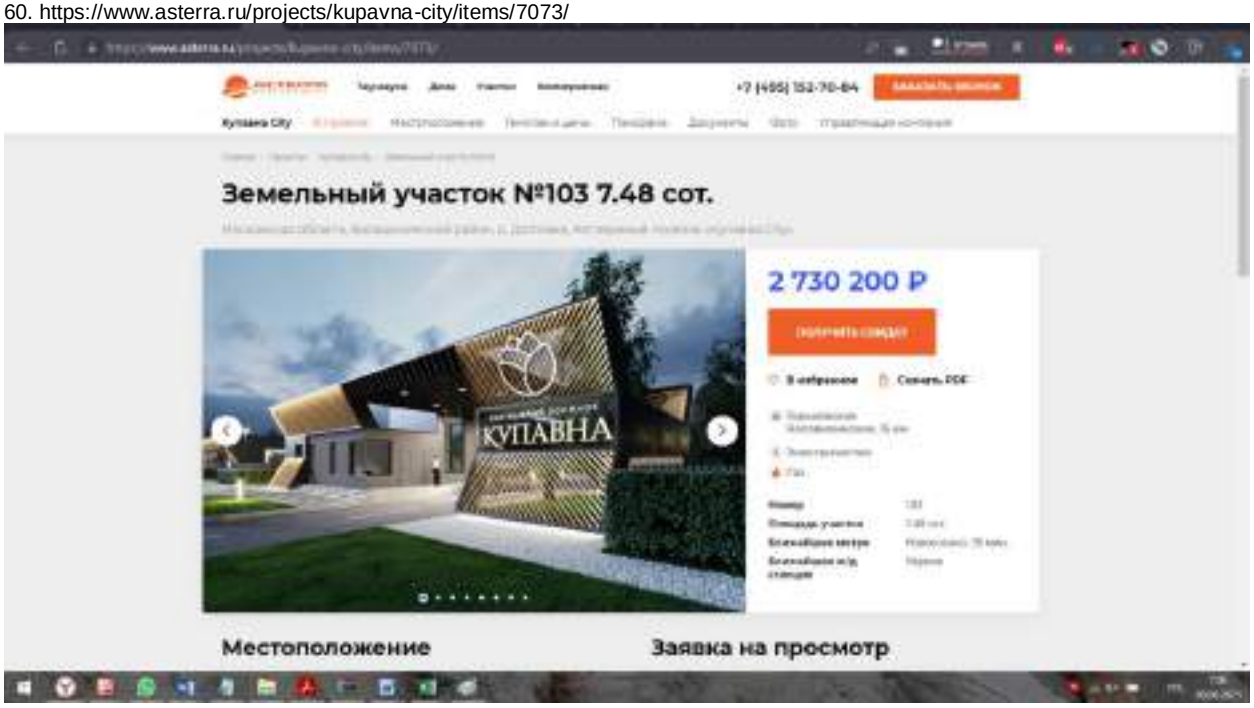
58. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7071/



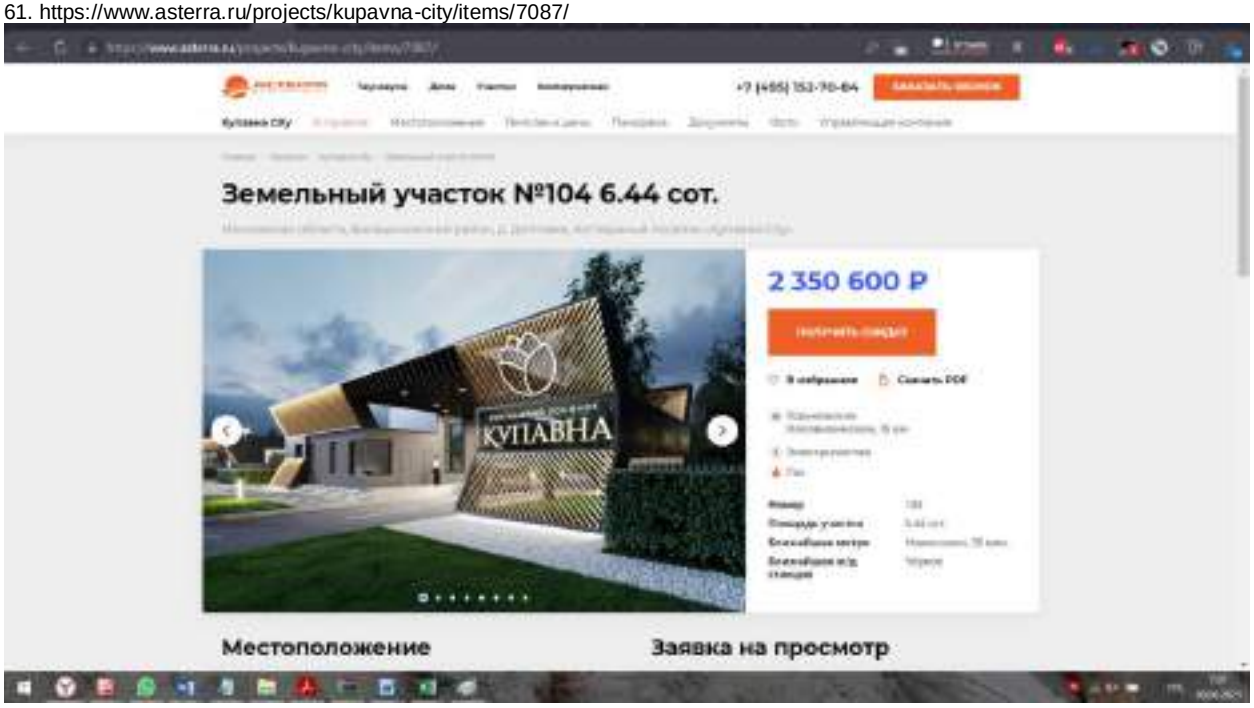
59. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7072/



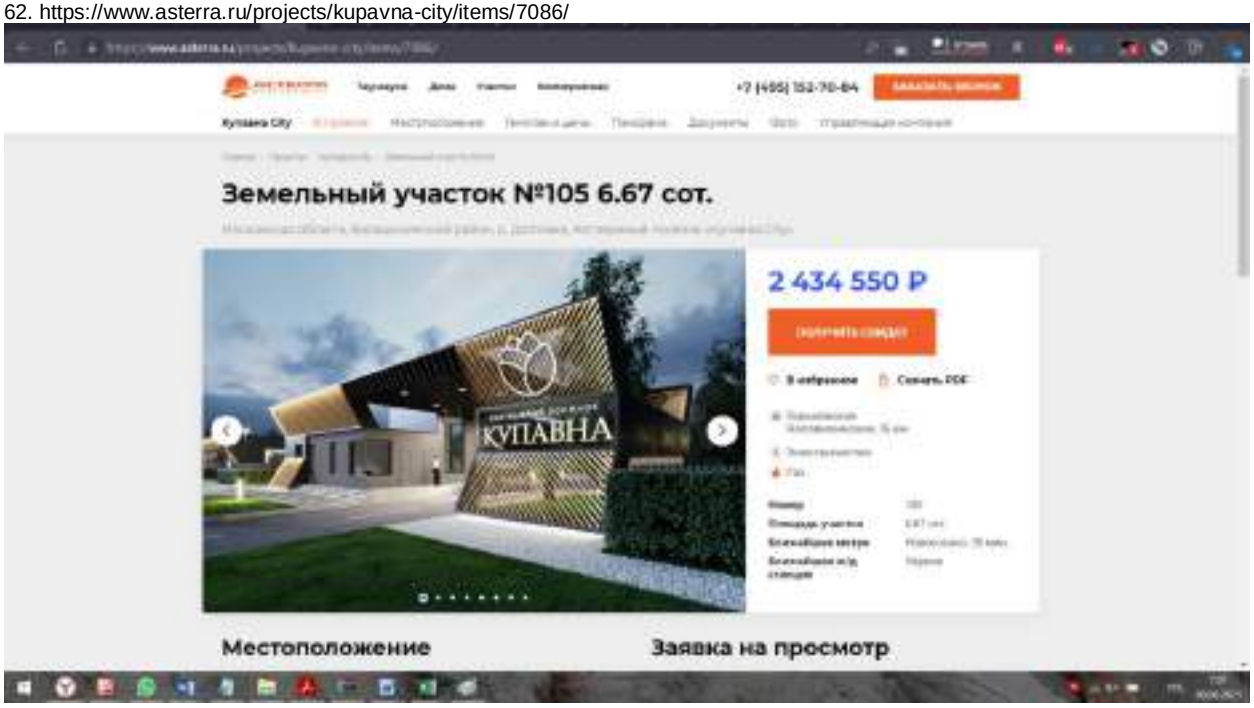
60. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7073/



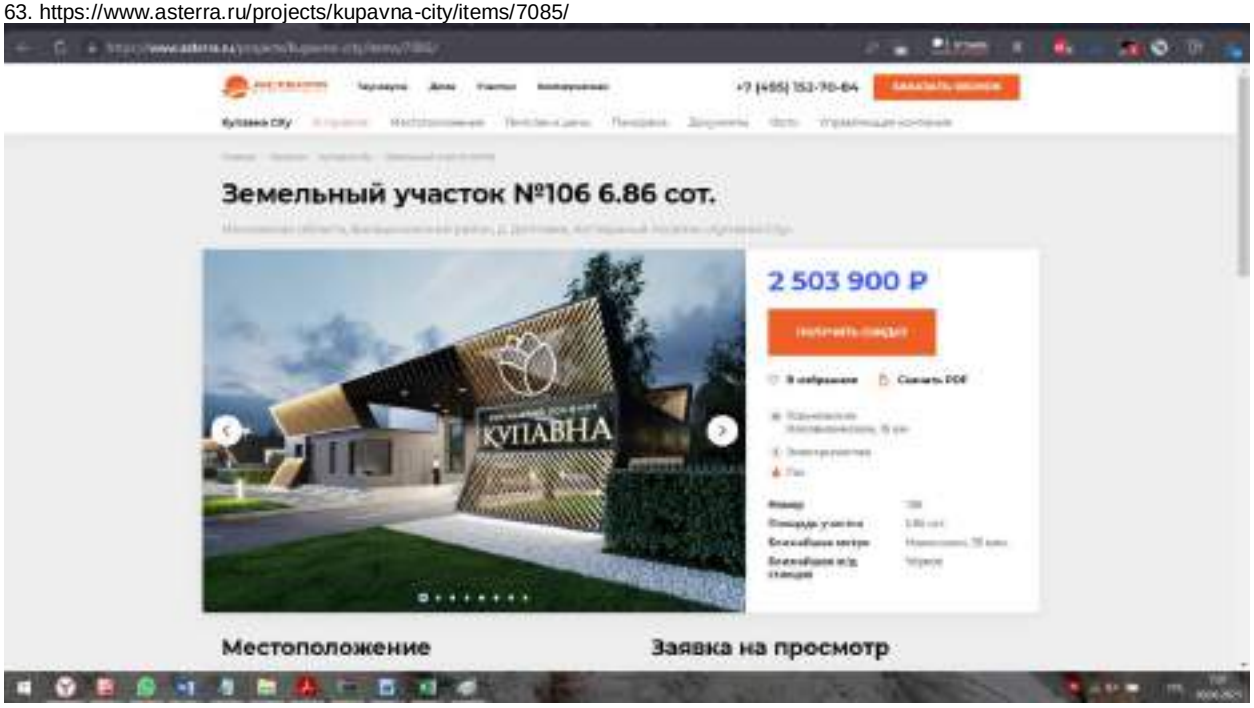
61. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7087/



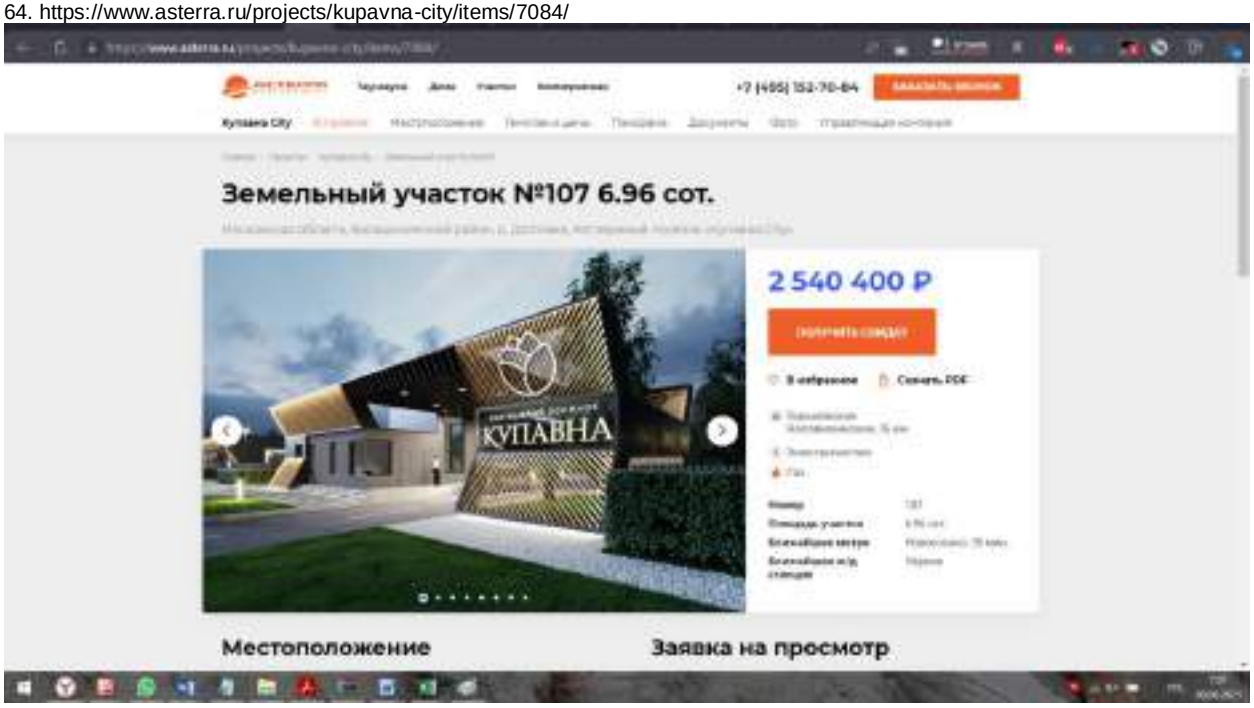
62. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7086/



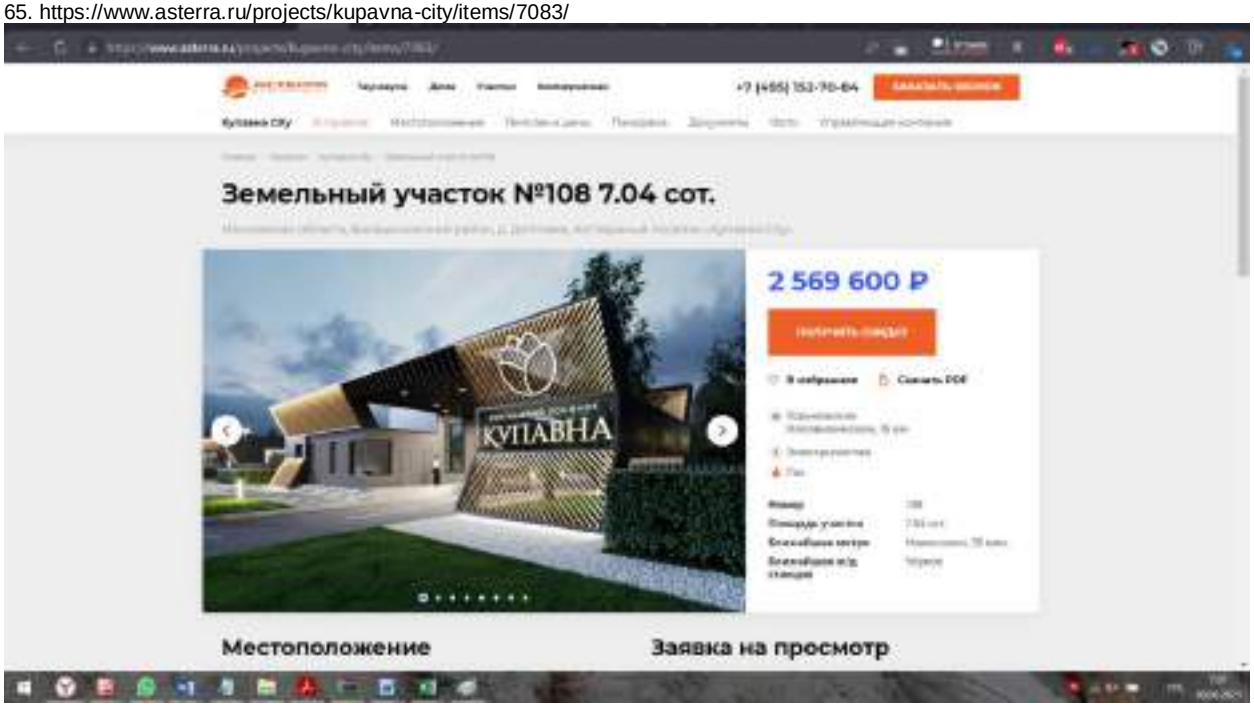
63. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7085/



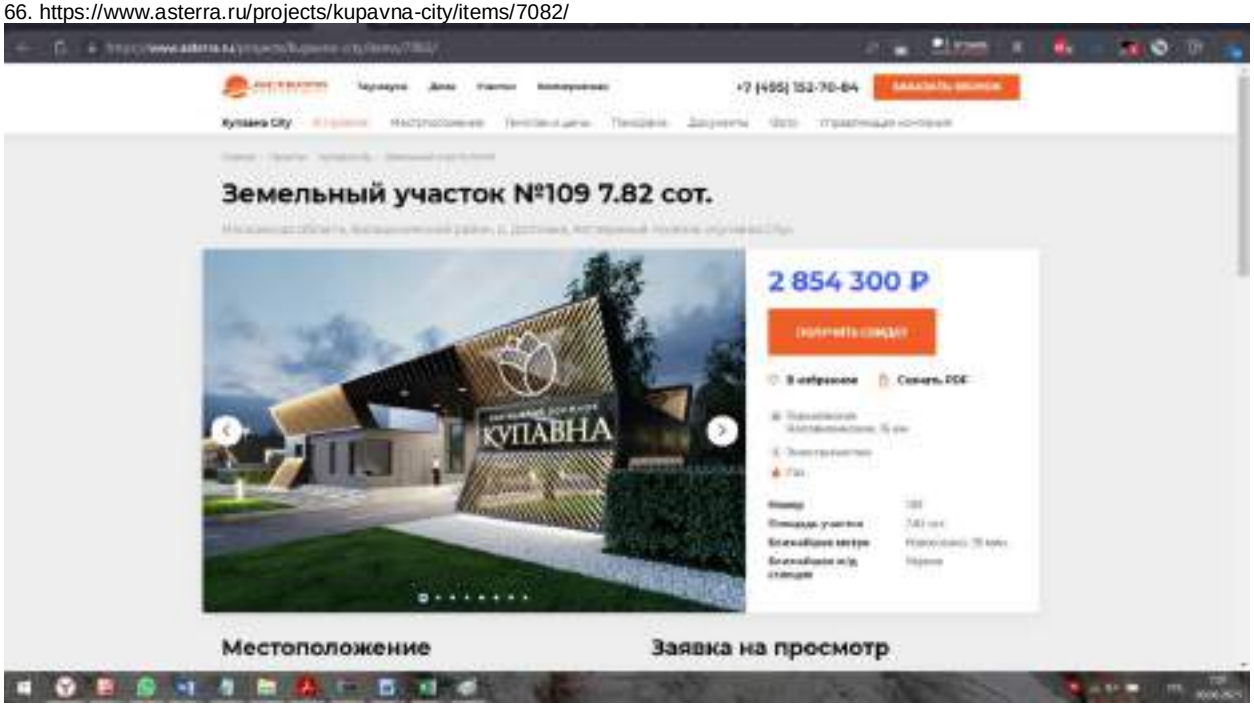
64. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7084/



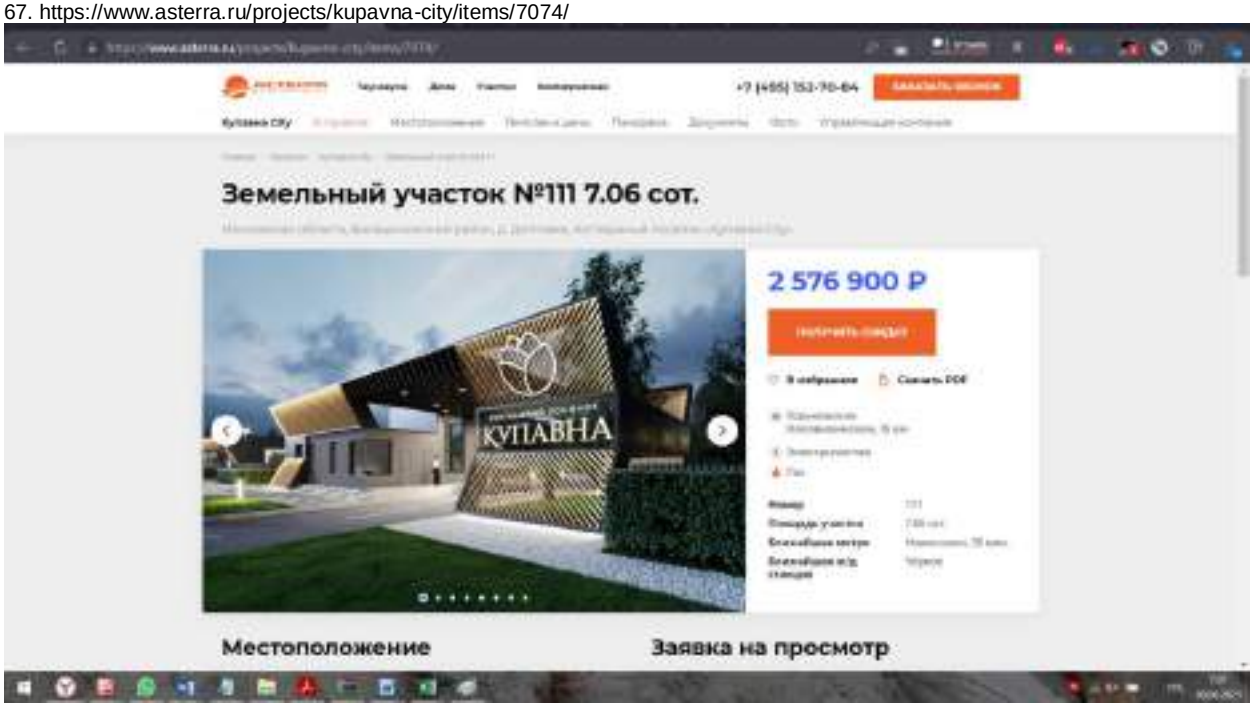
65. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7083/



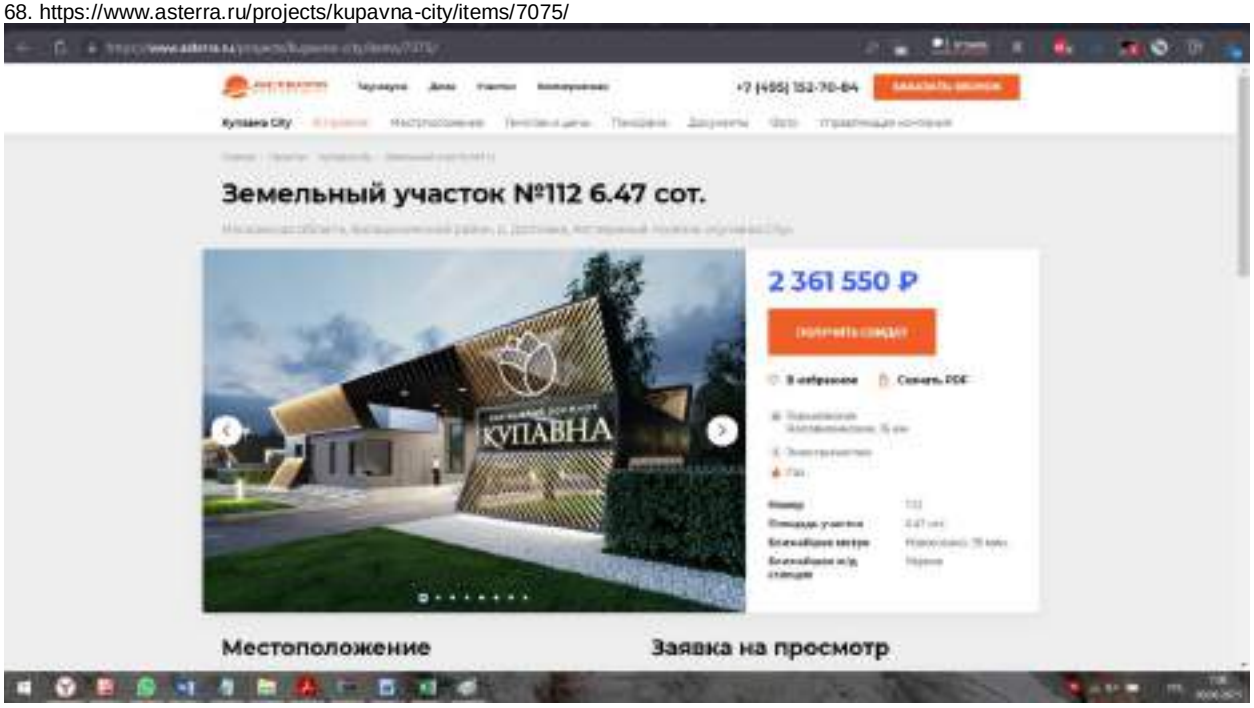
66. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7082/



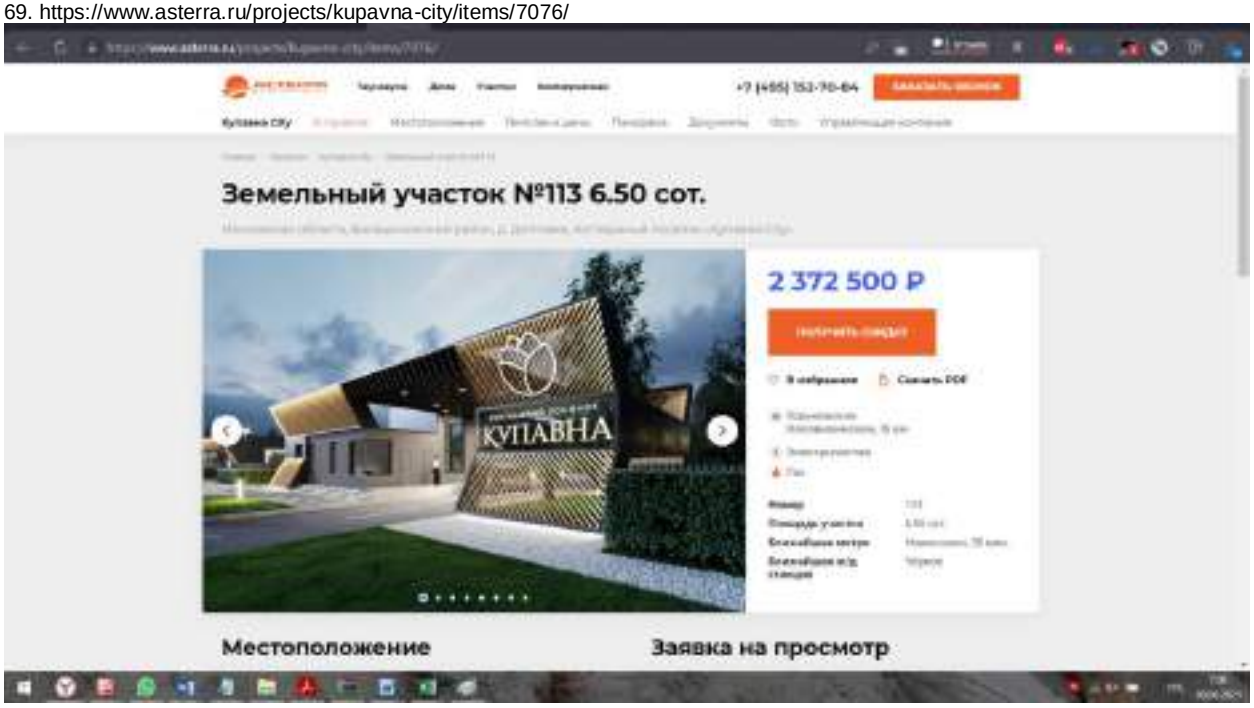
67. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7074/



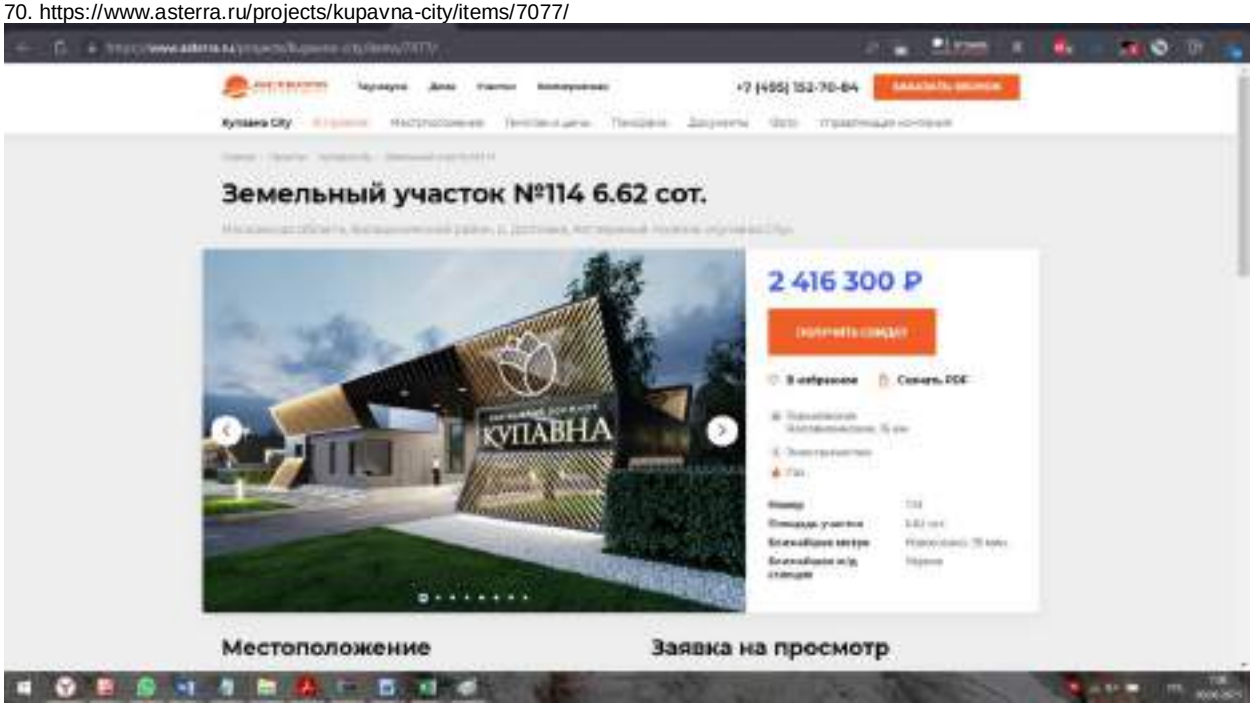
68. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7075/



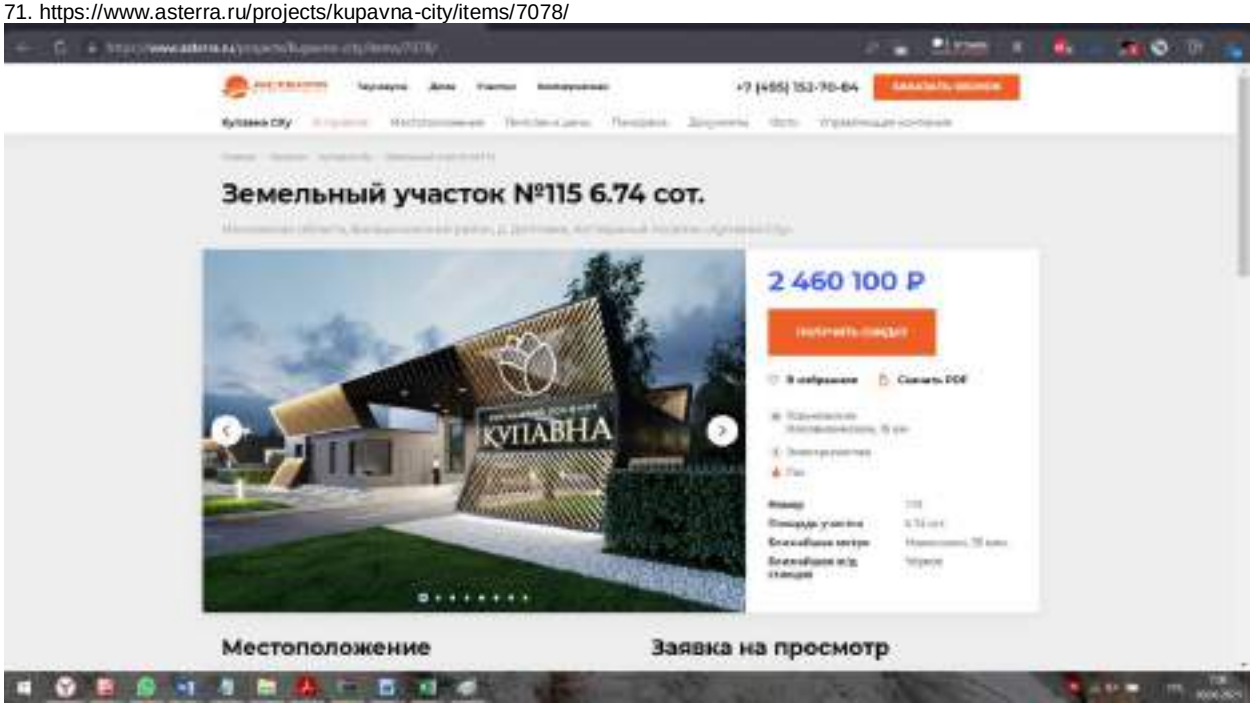
69. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7076/



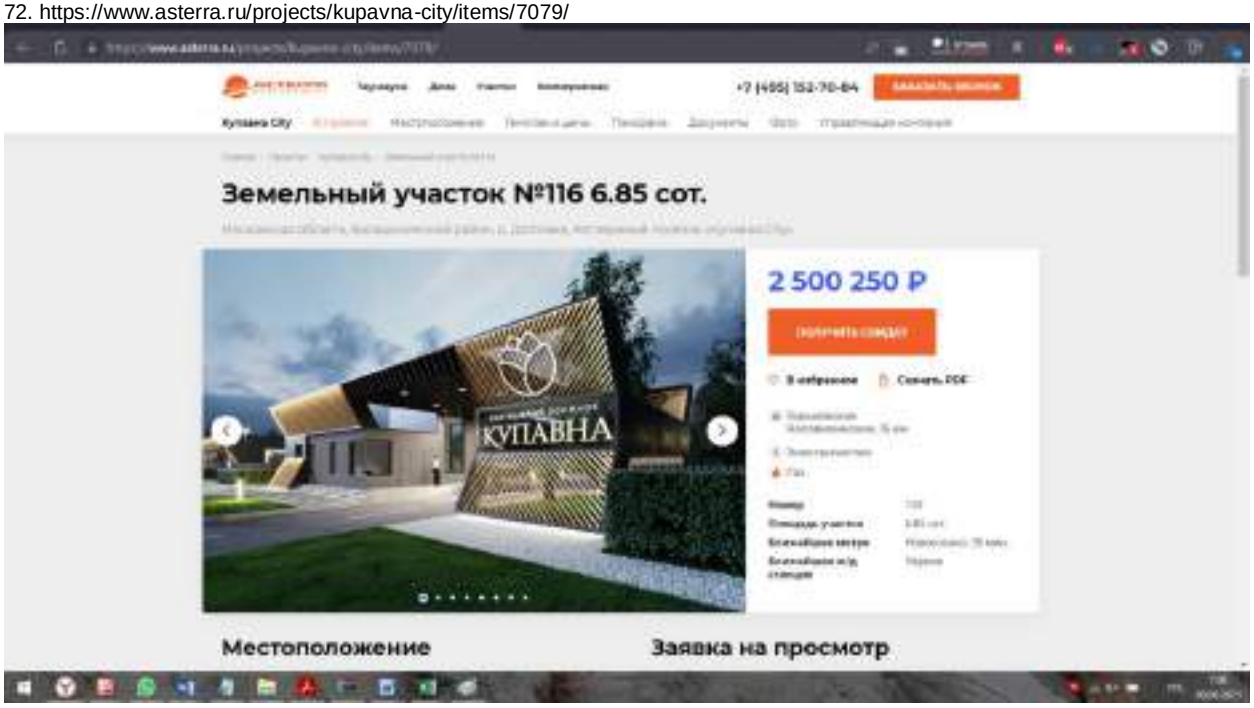
70. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7077/



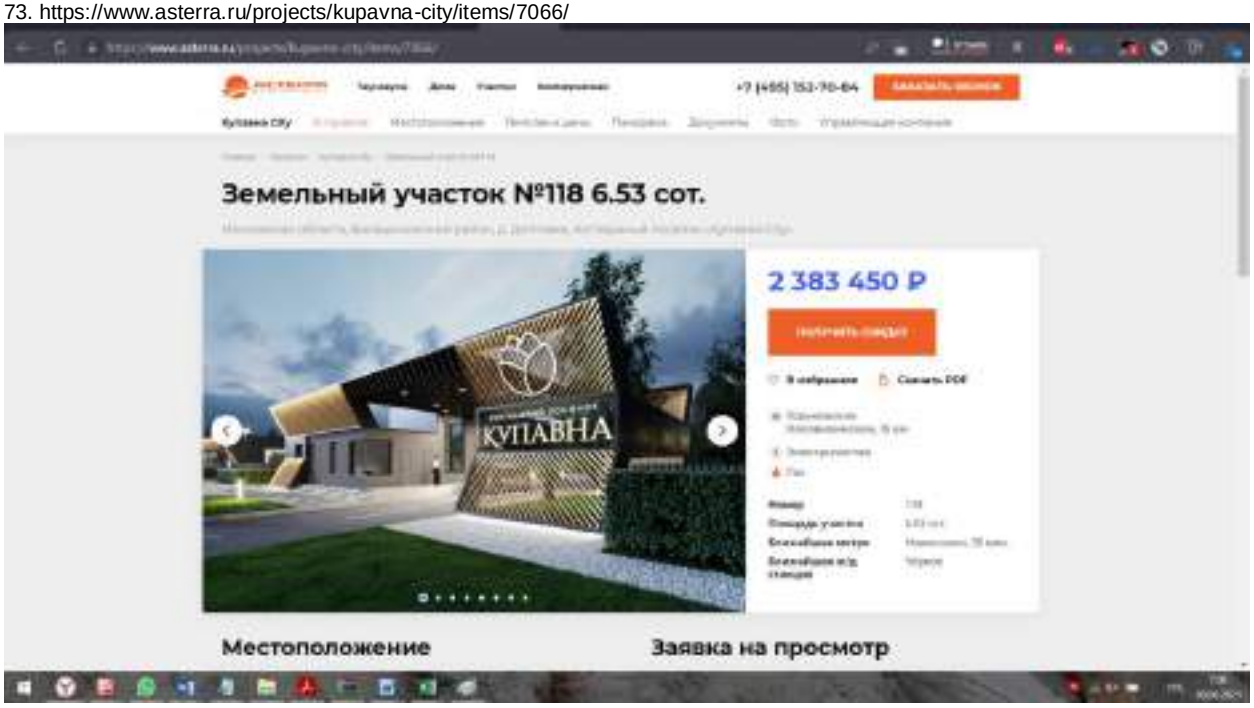
71. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7078/



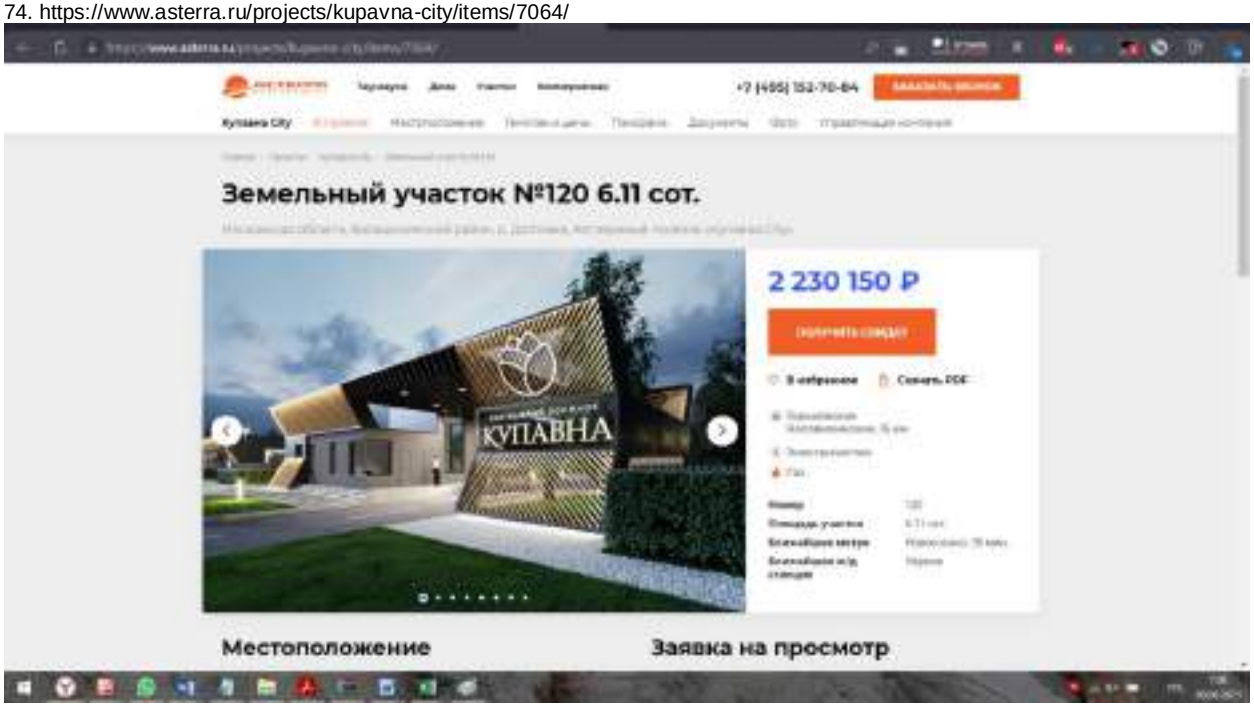
72. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7079/



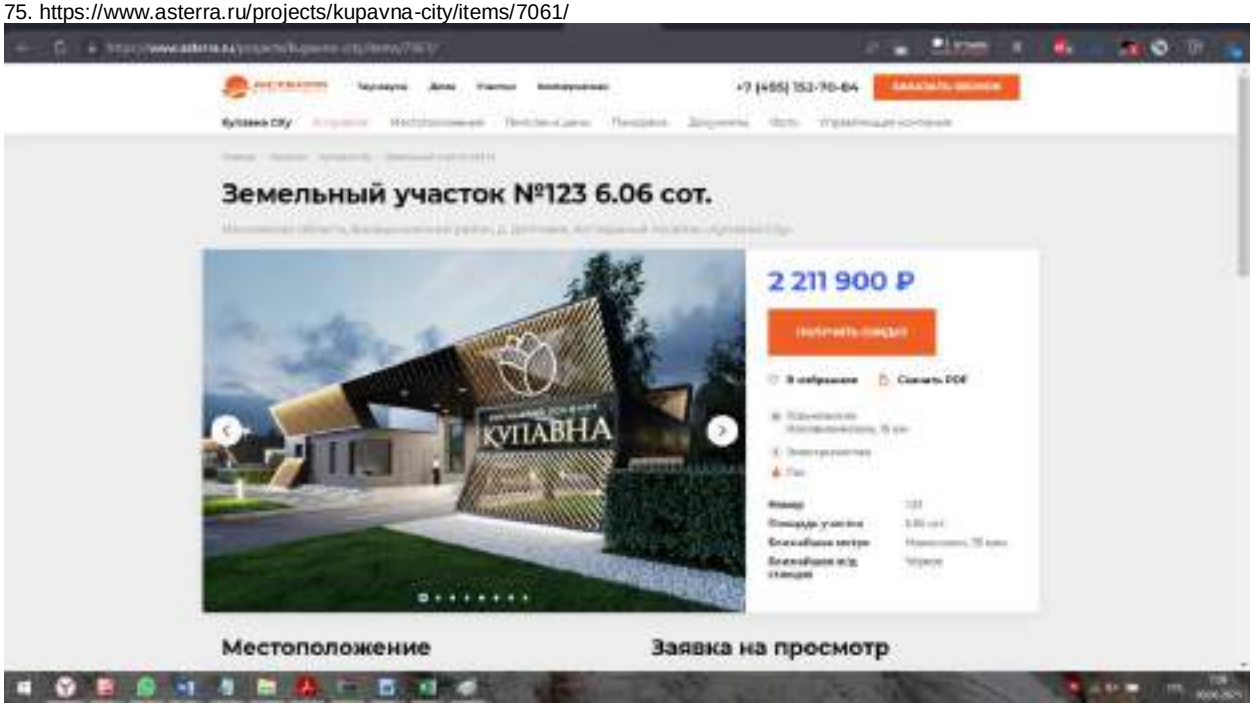
73. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7066/



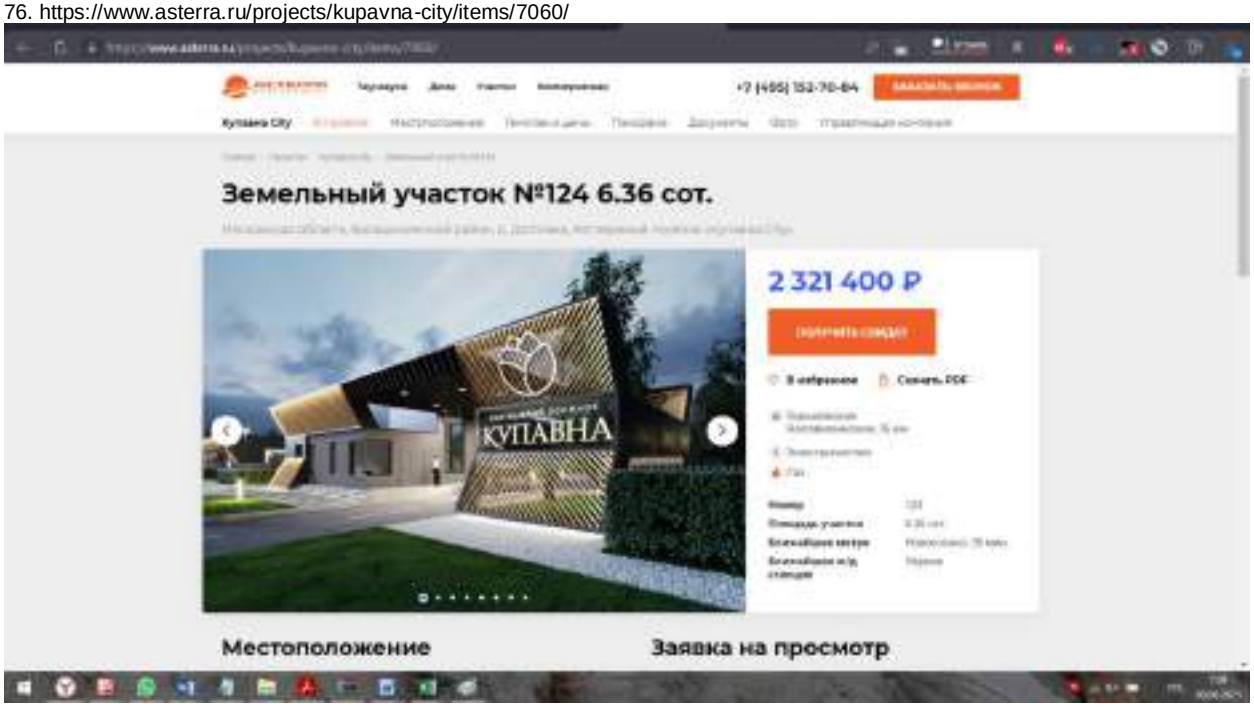
74. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7064/



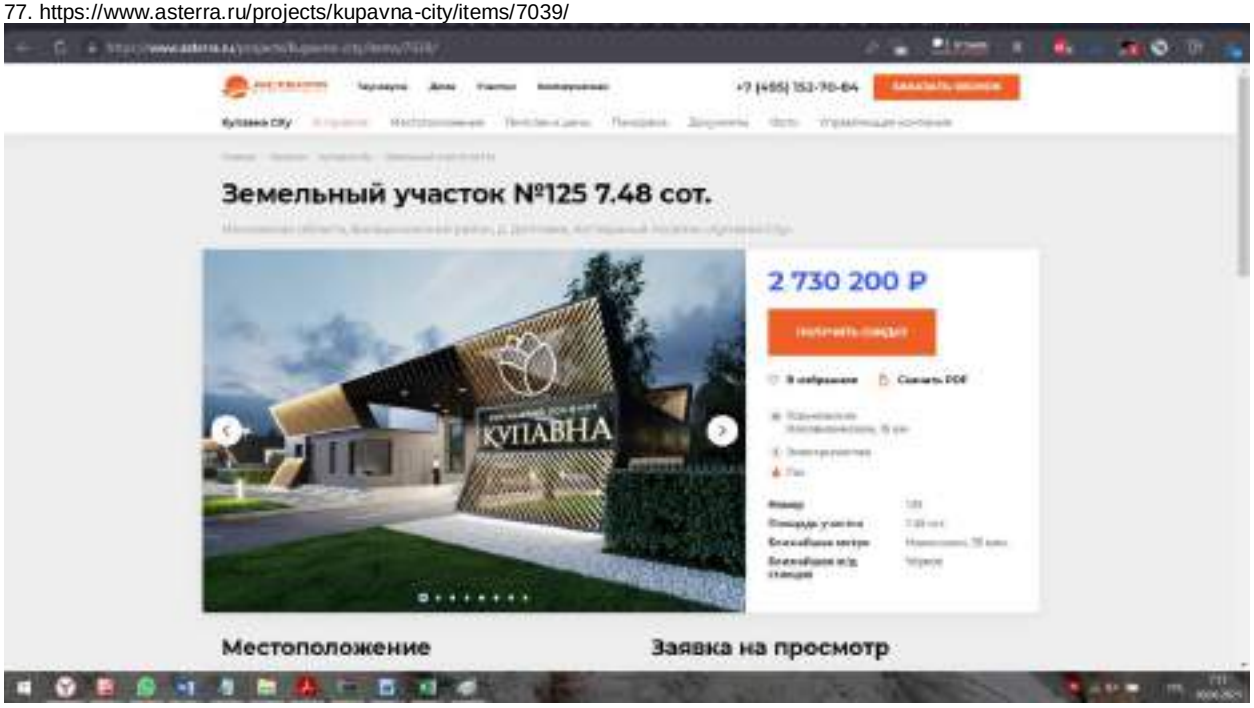
75. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7061/



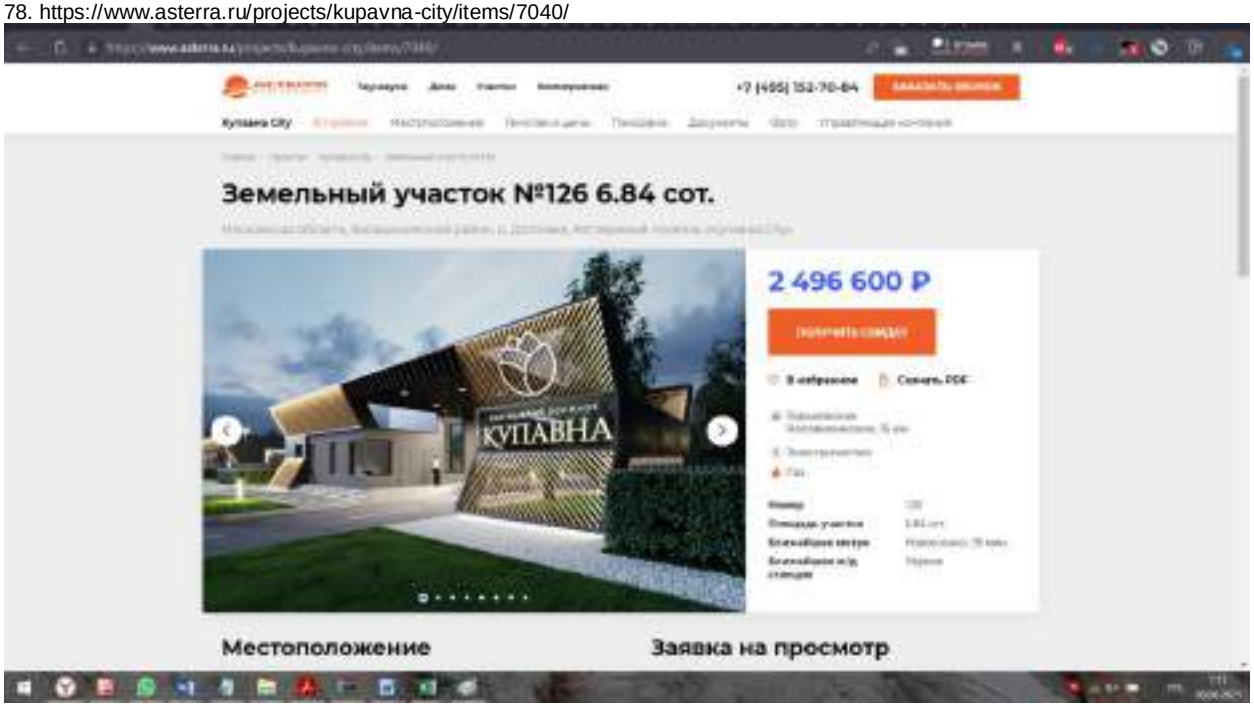
76. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7060/



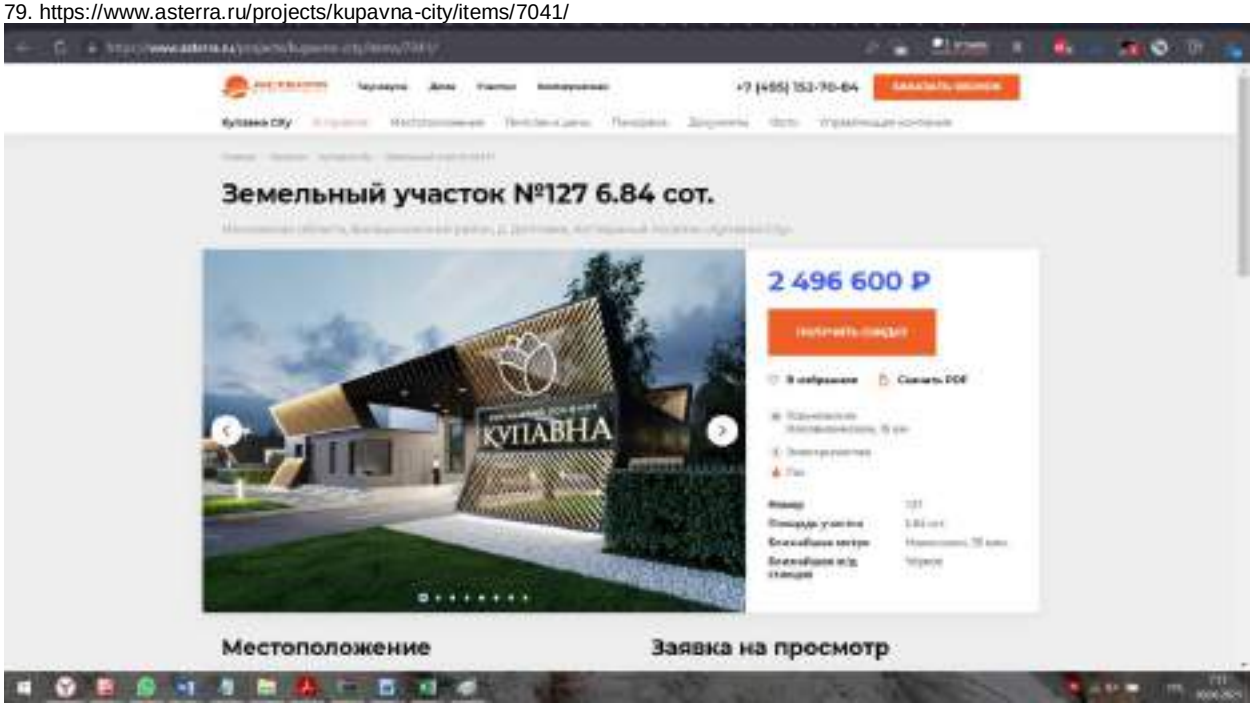
77. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7039/



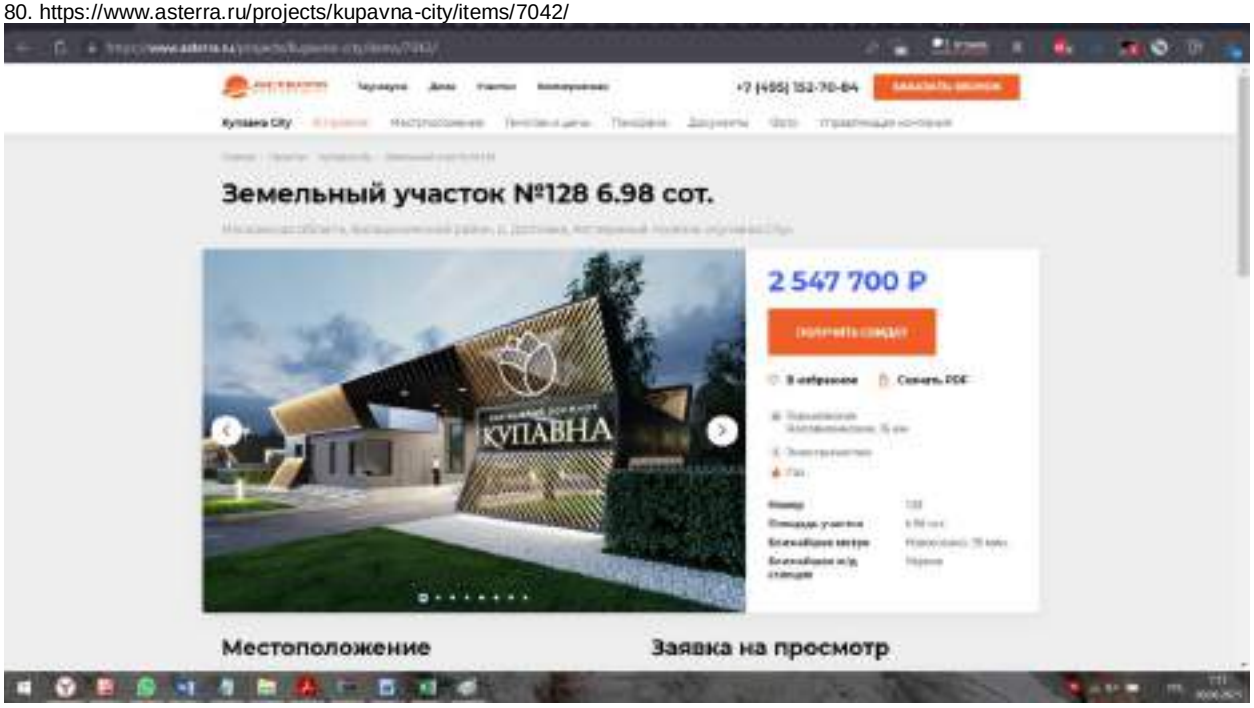
78. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7040/



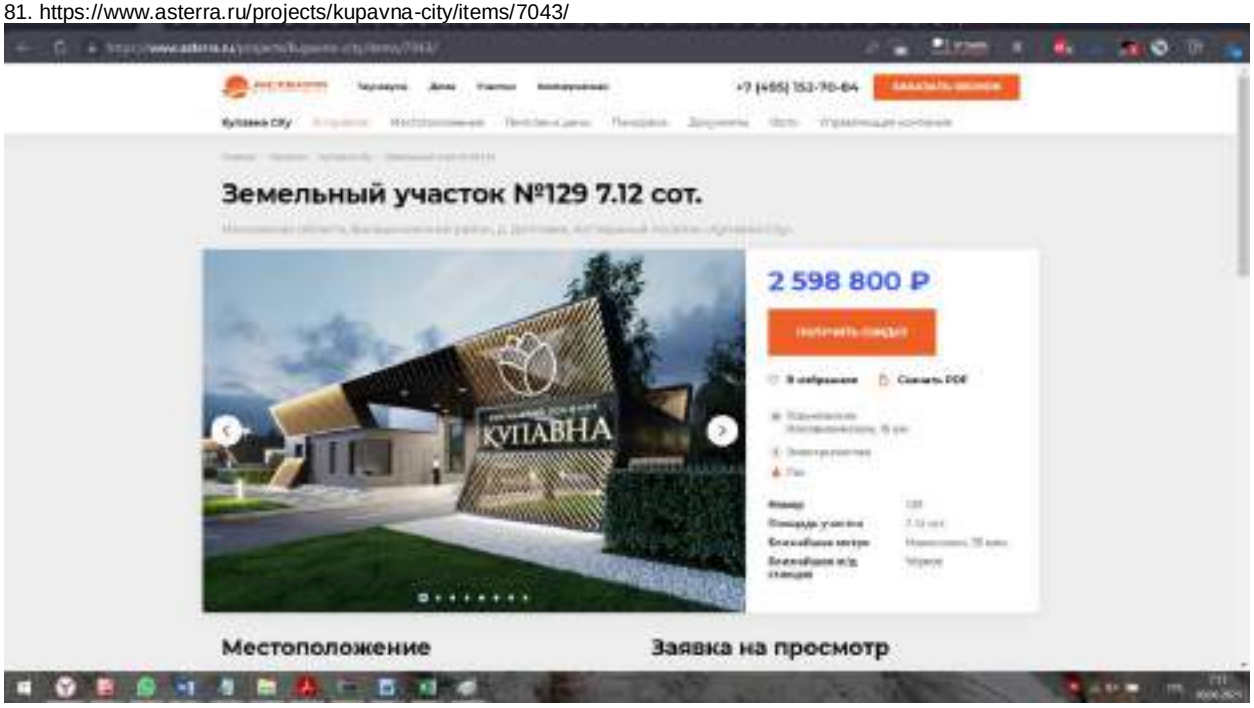
79. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7041/



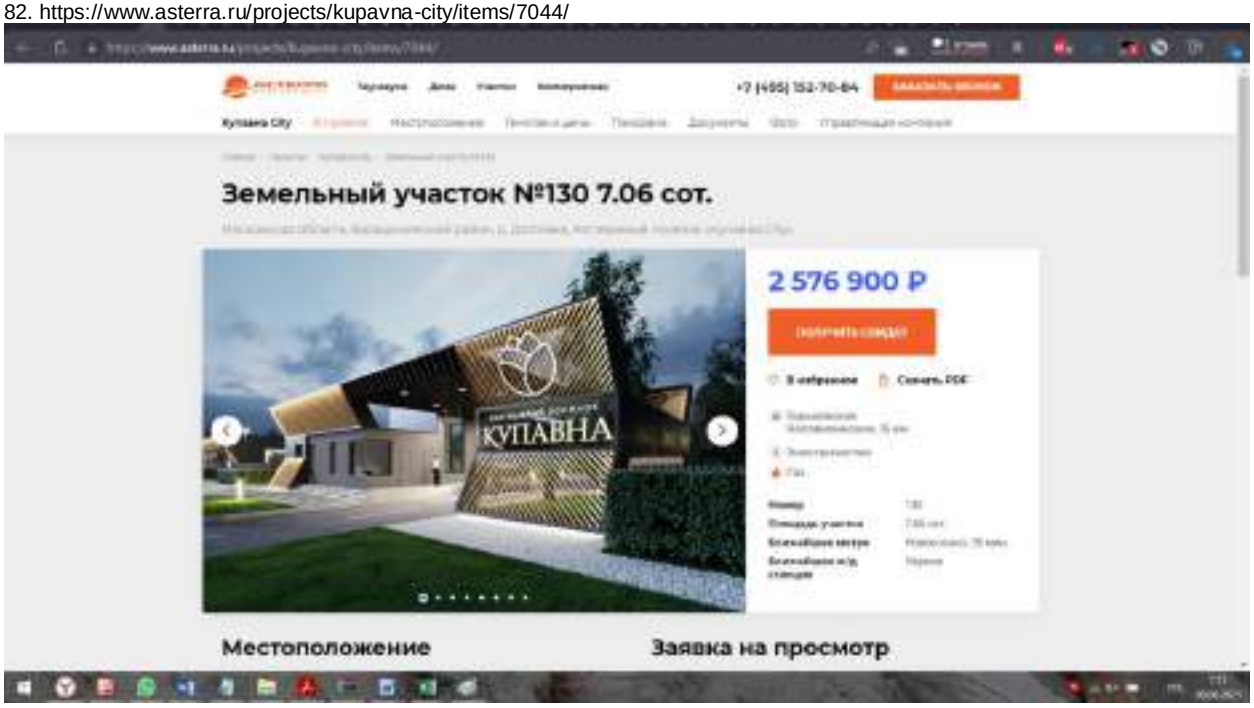
80. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7042/



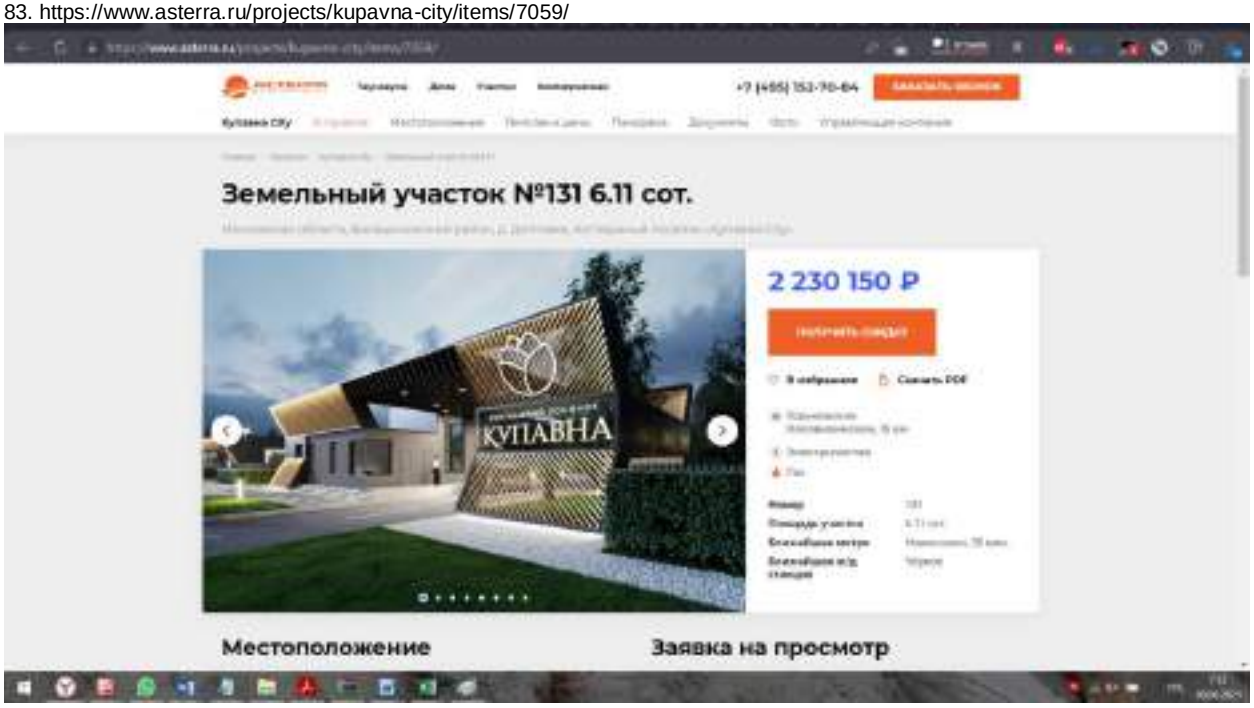
81. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7043/



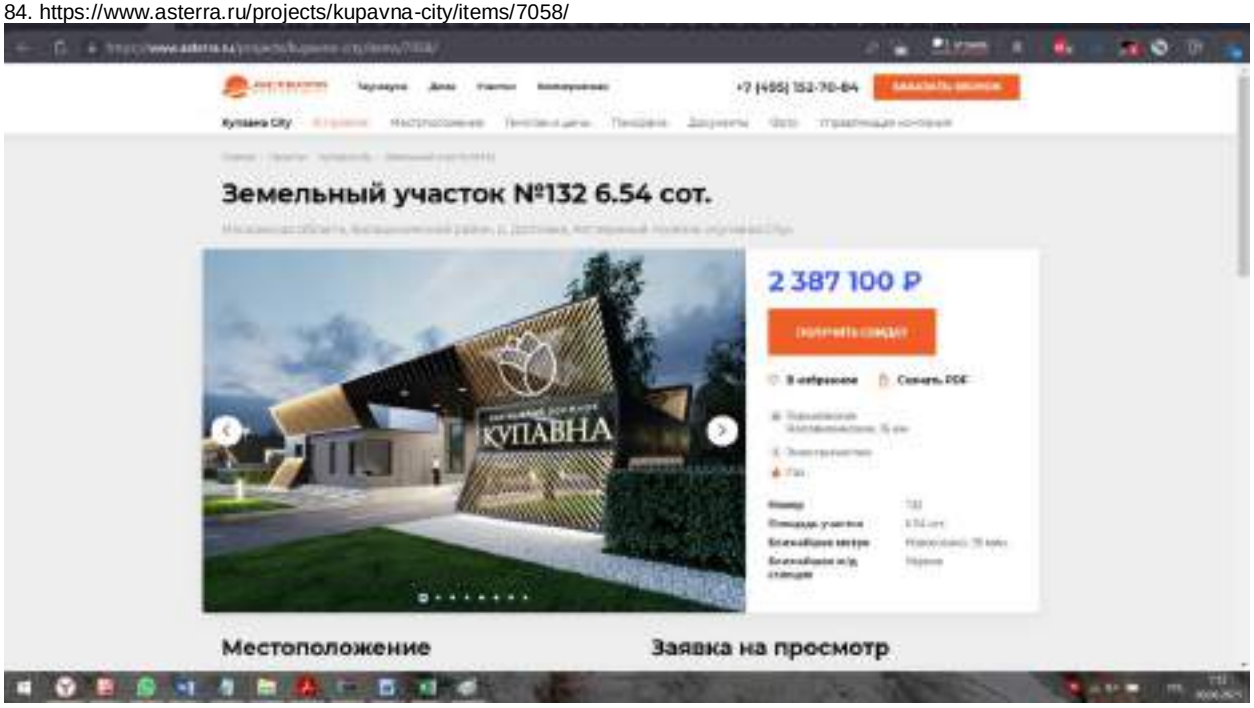
82. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7044/



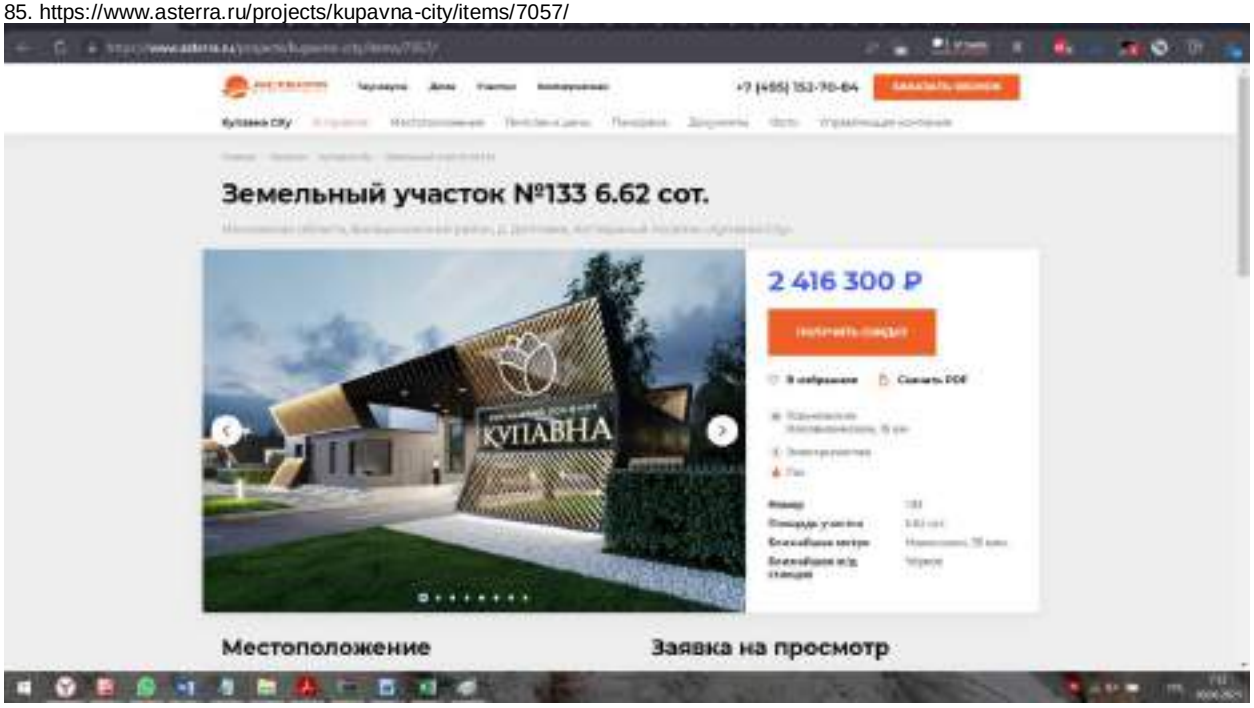
83. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7059/



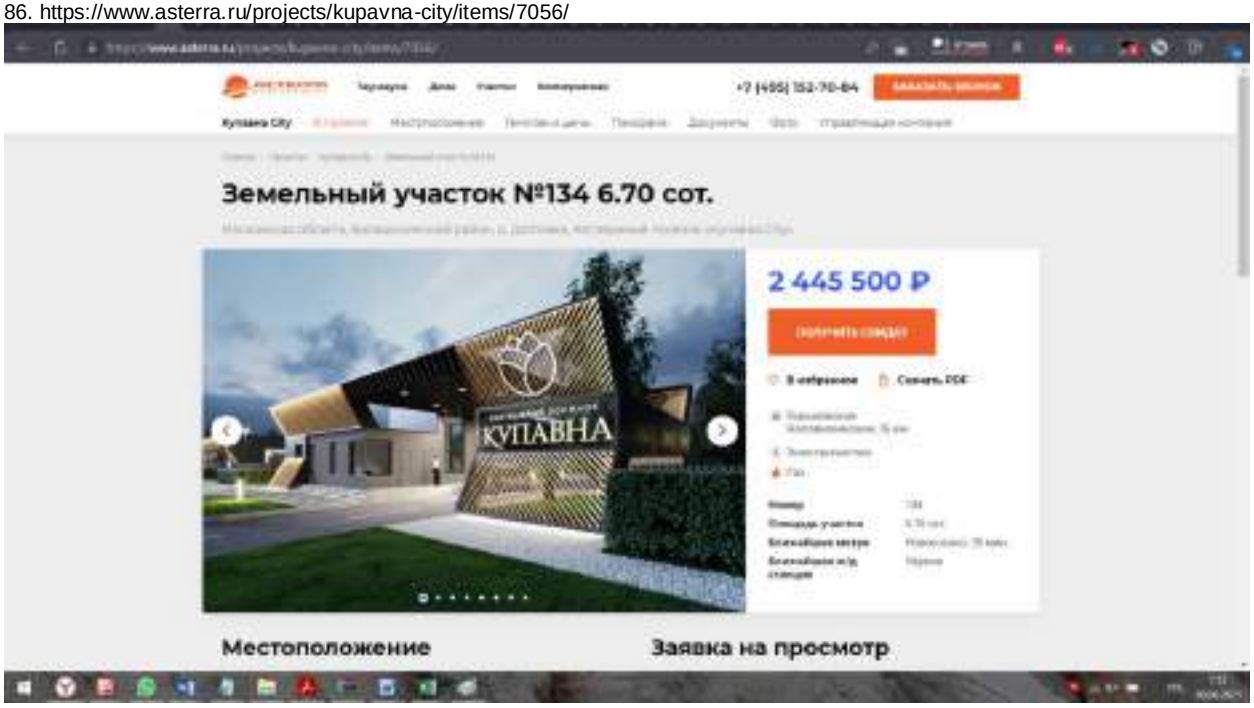
84. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7058/



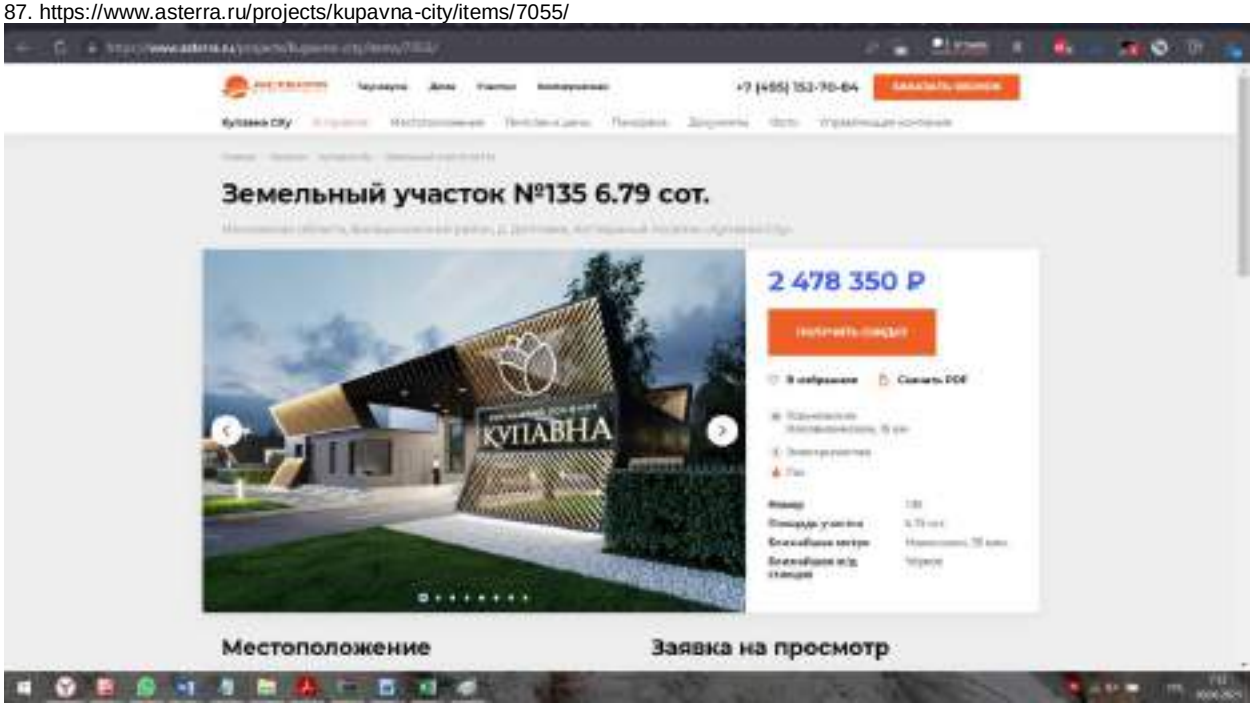
85. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7057/



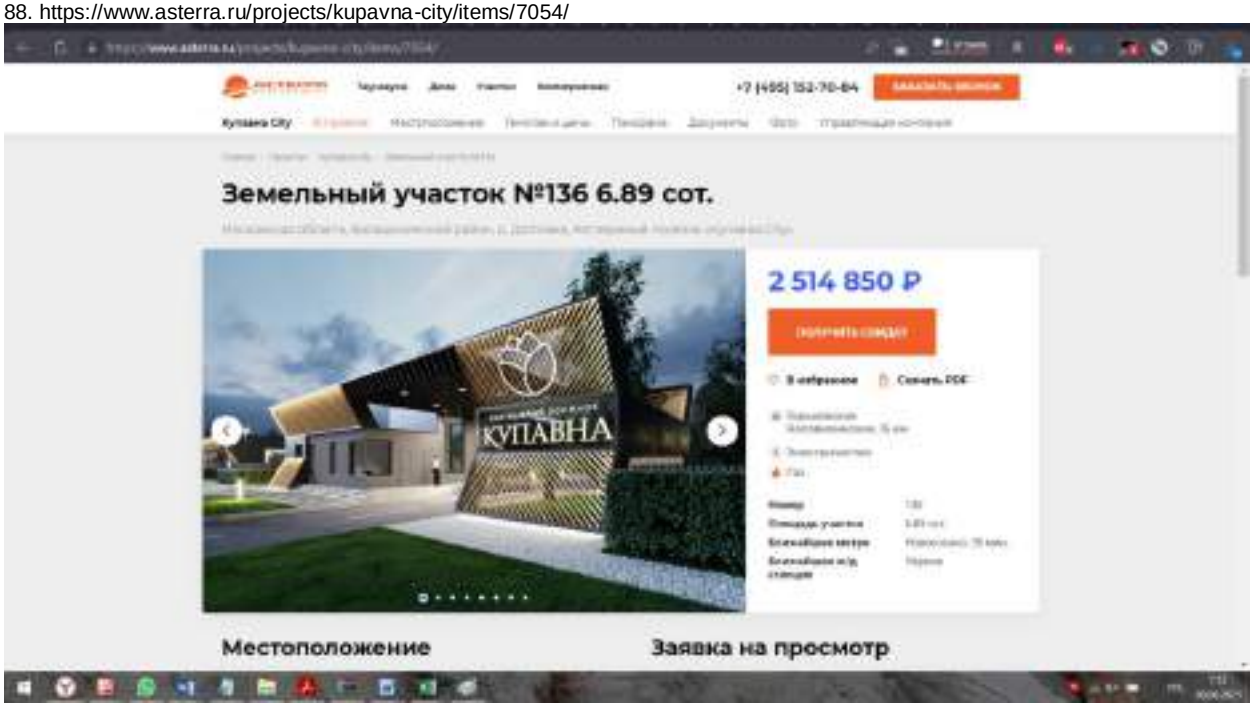
86. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7056/



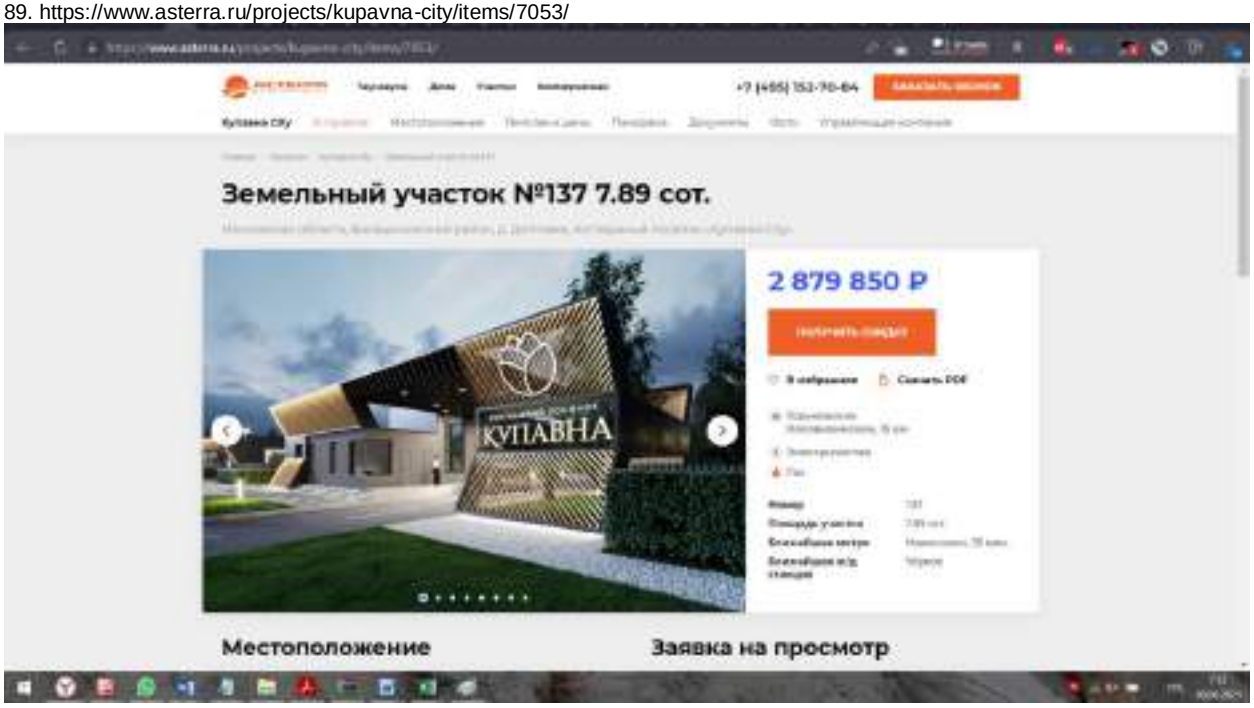
87. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7055/



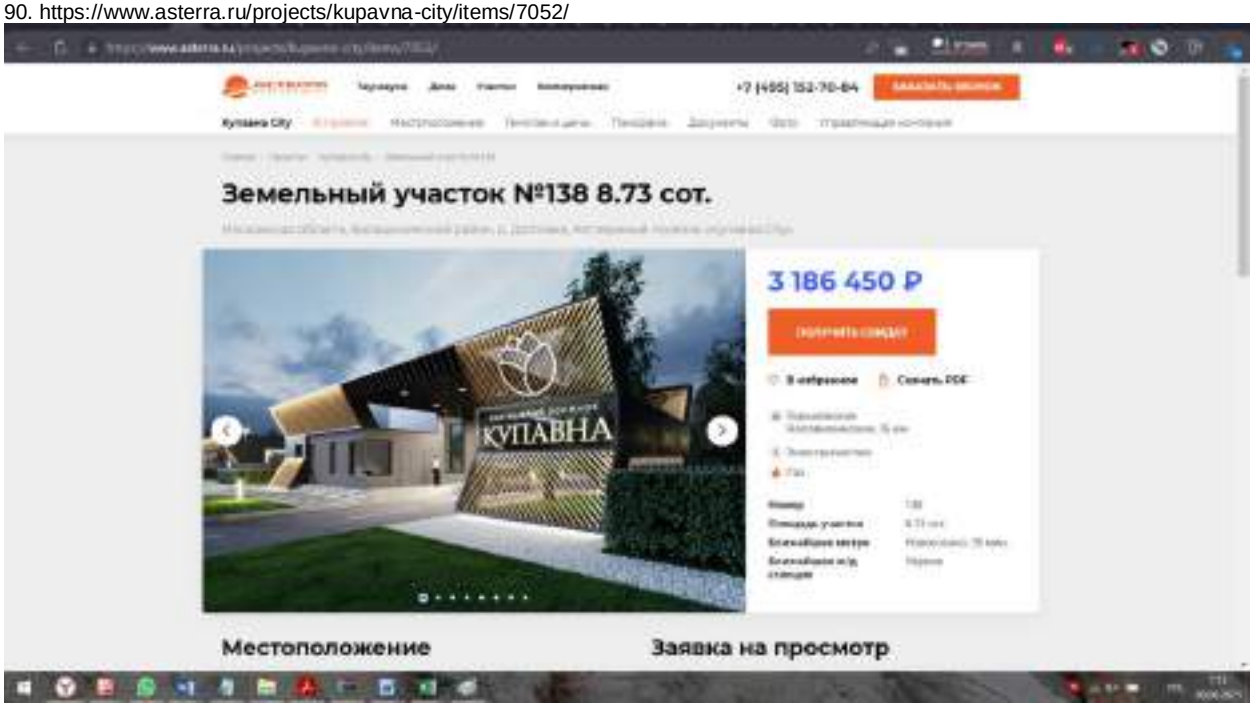
88. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7054/



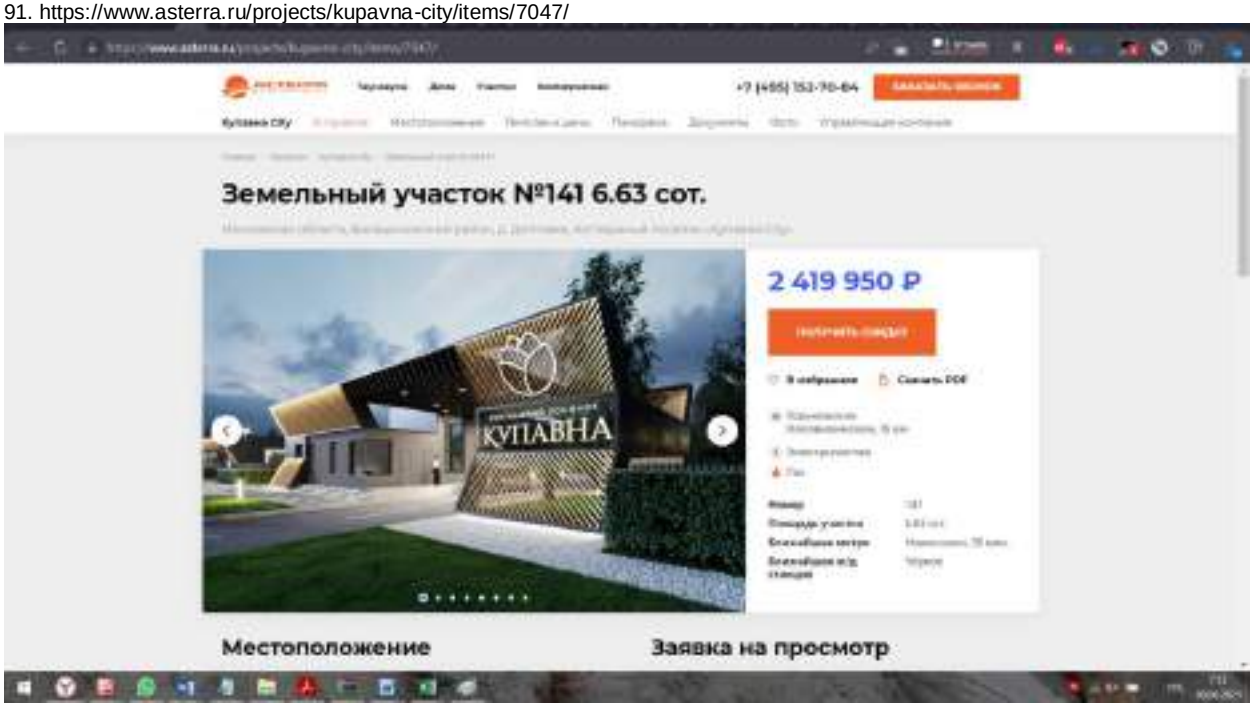
89. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7053/



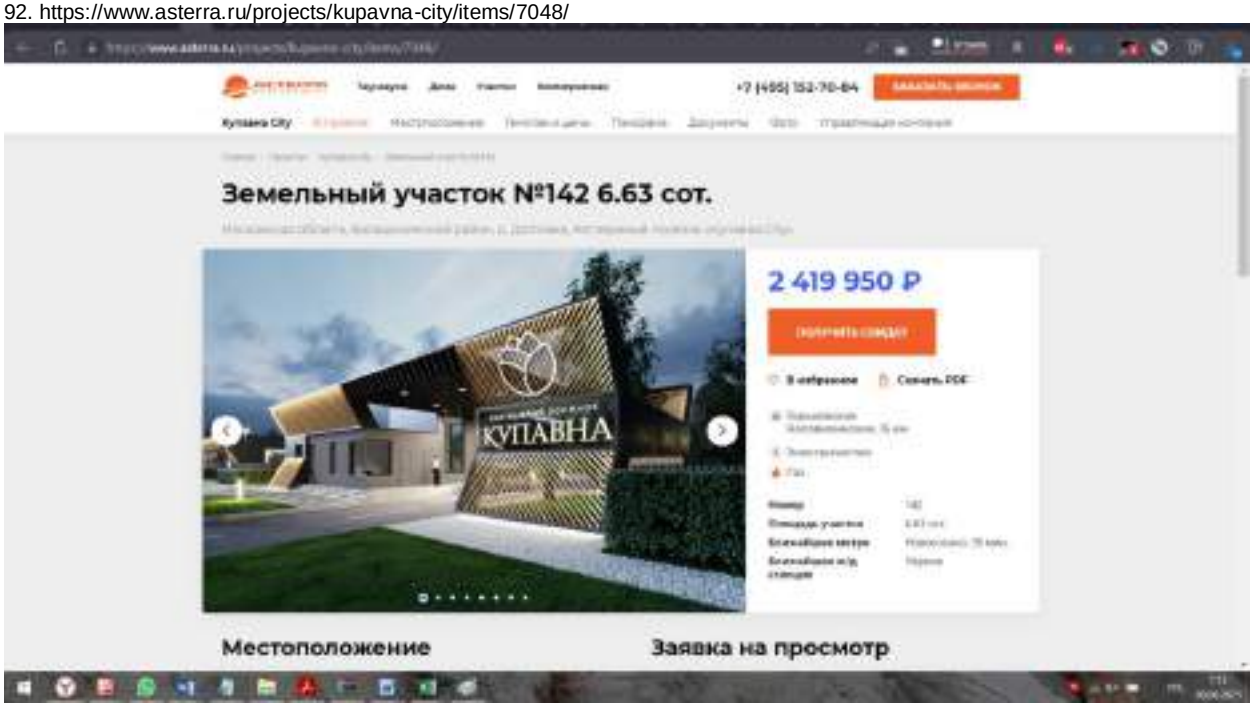
90. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7052/



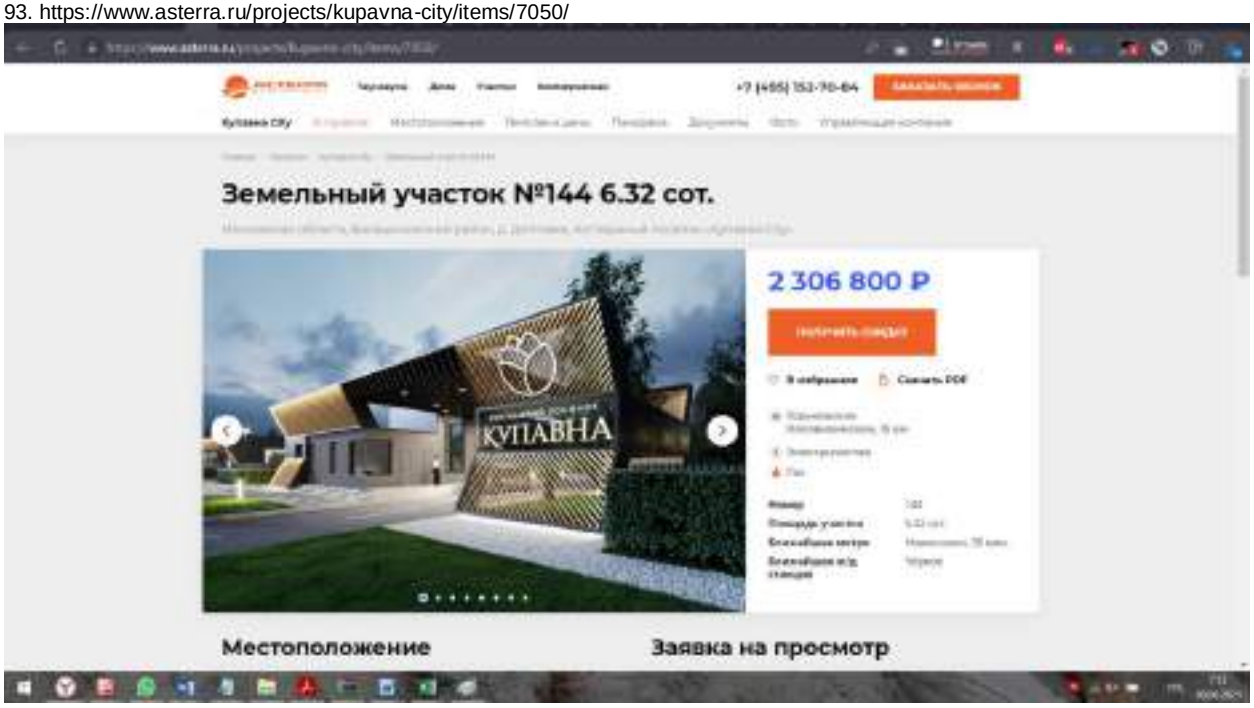
91. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7047/



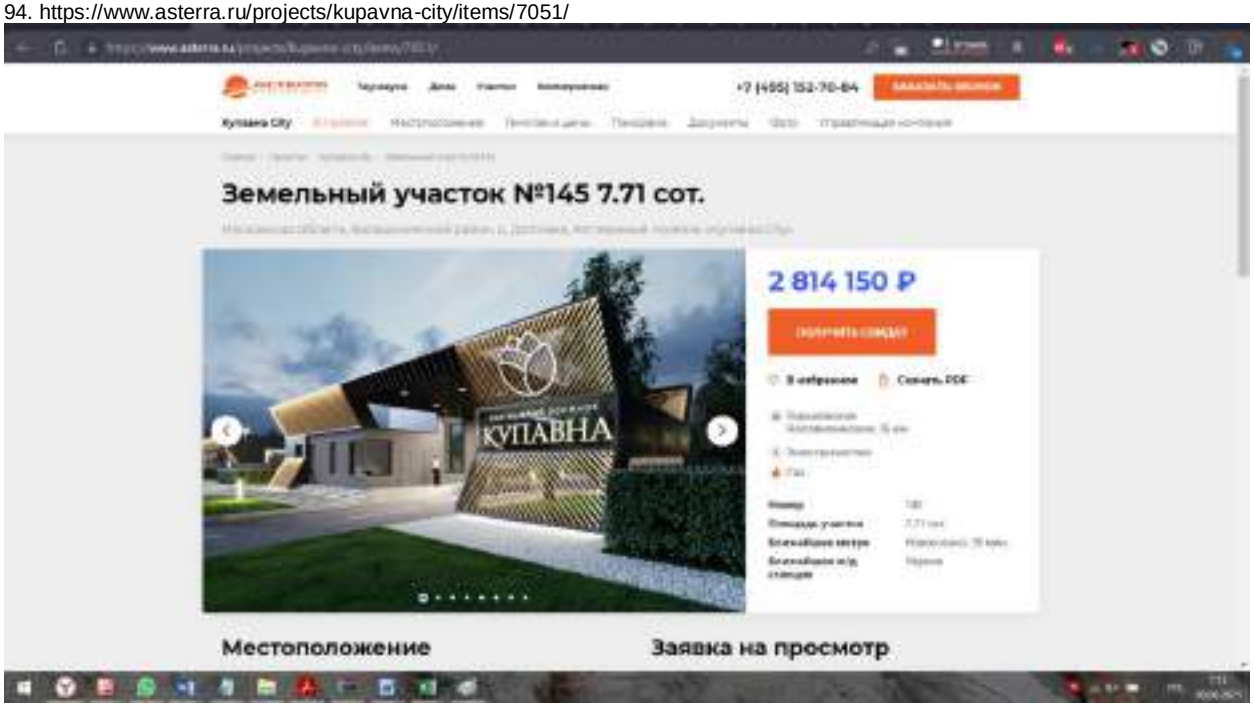
92. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7048/



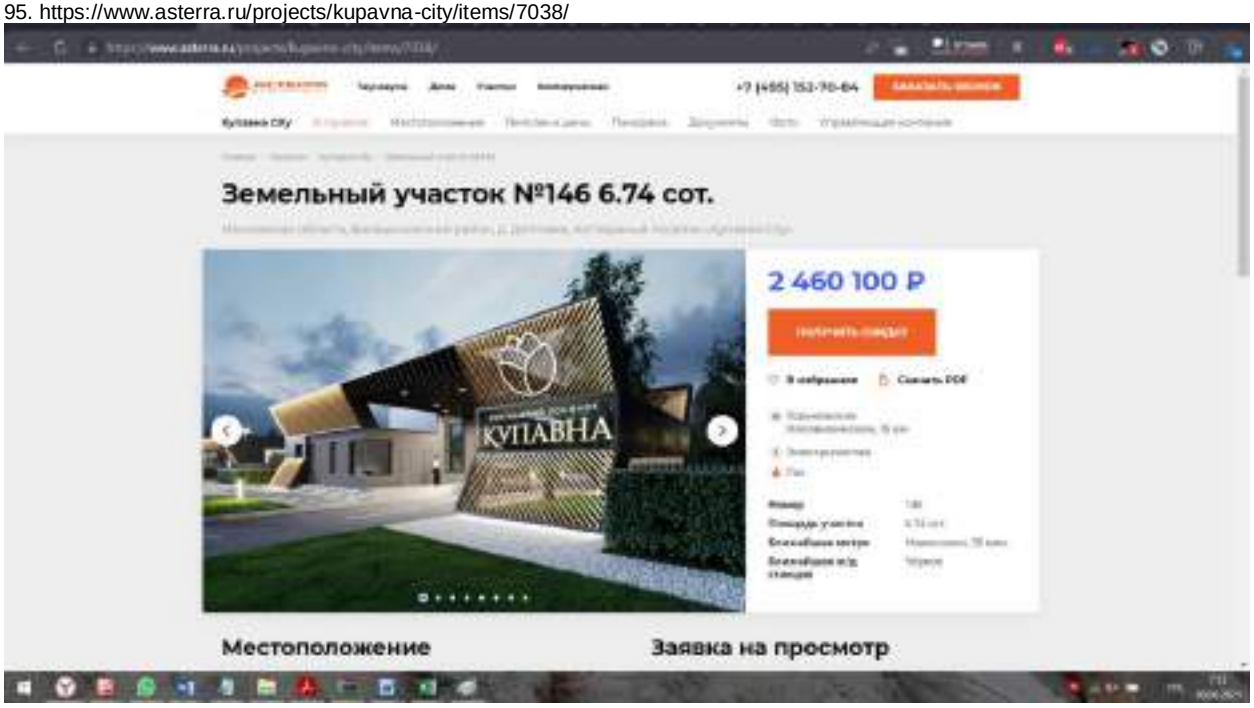
93. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7050/



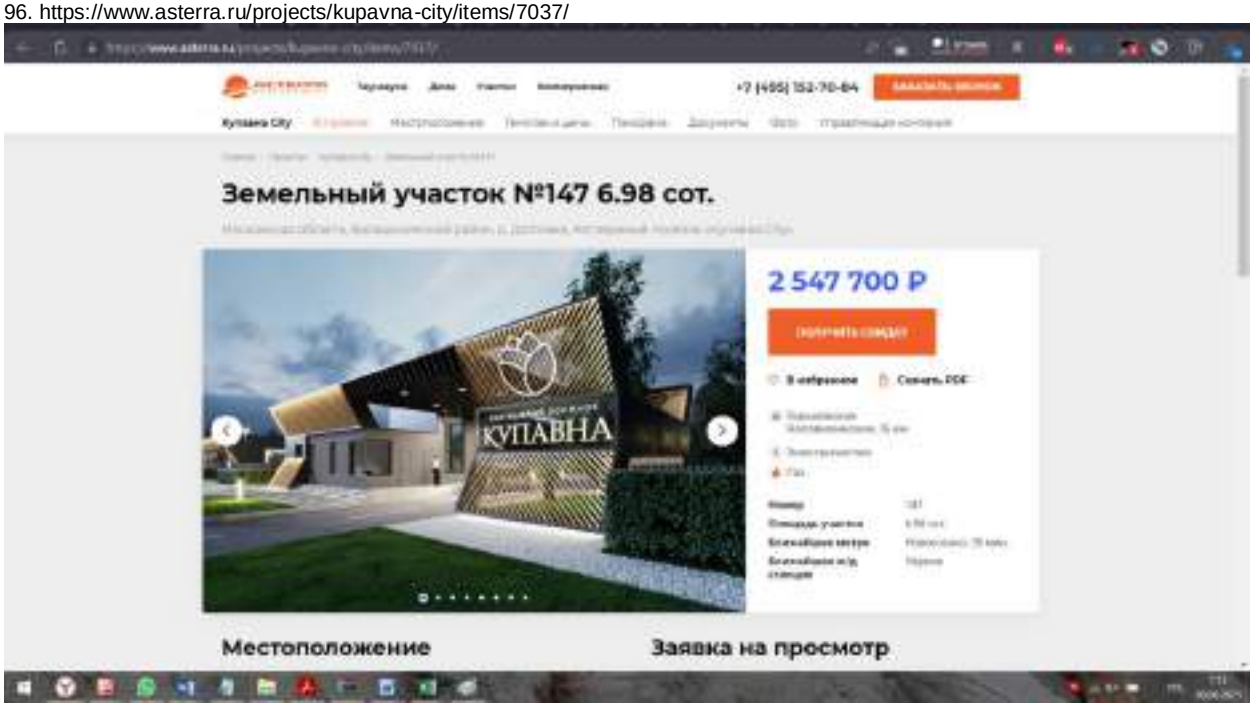
94. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7051/



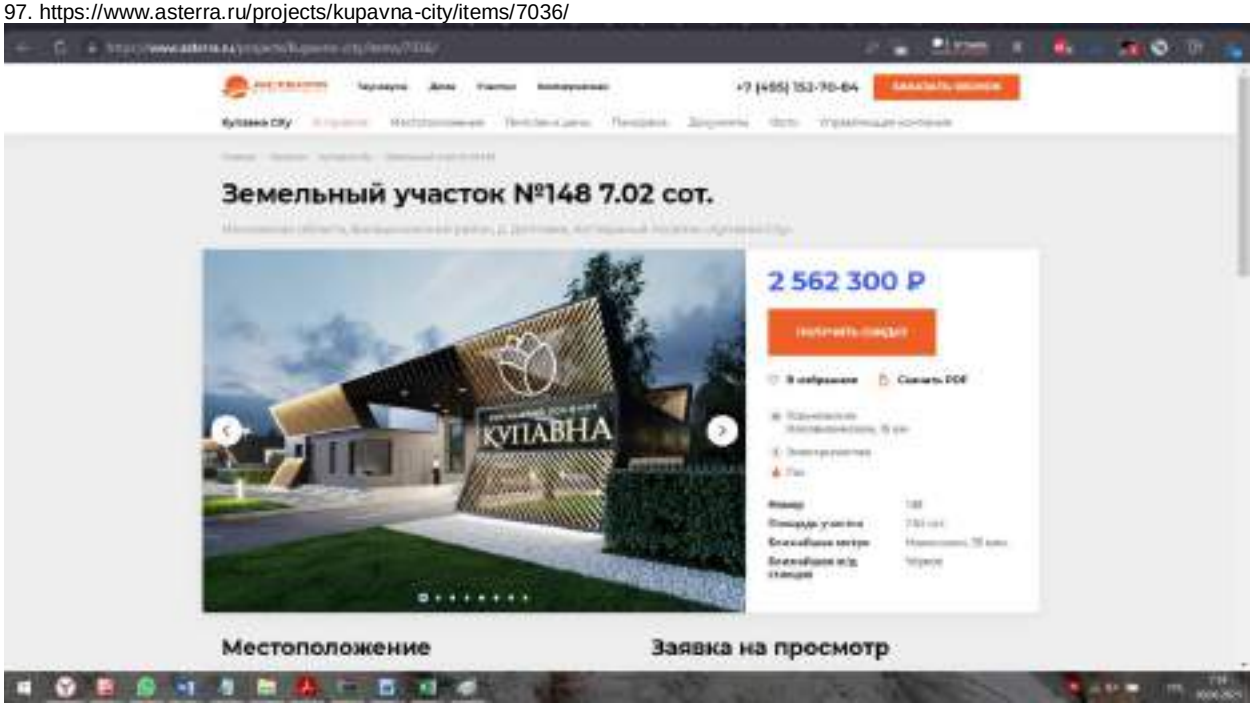
95. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7038/



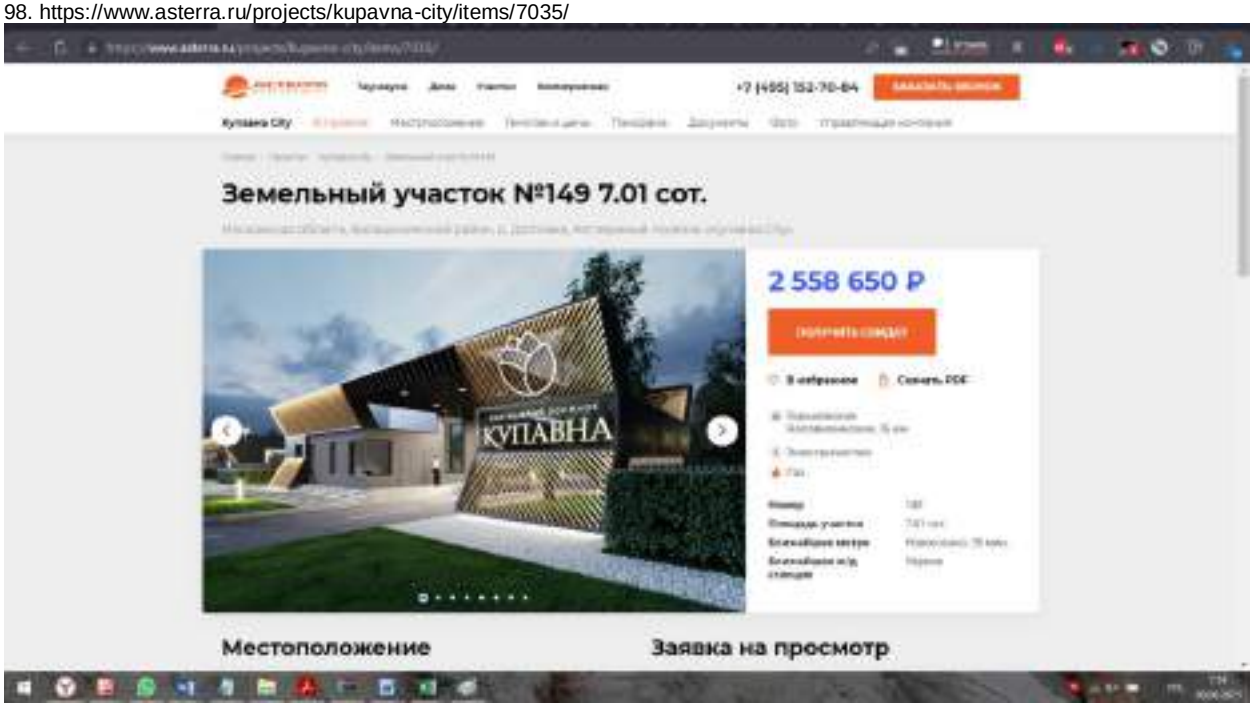
96. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7037/



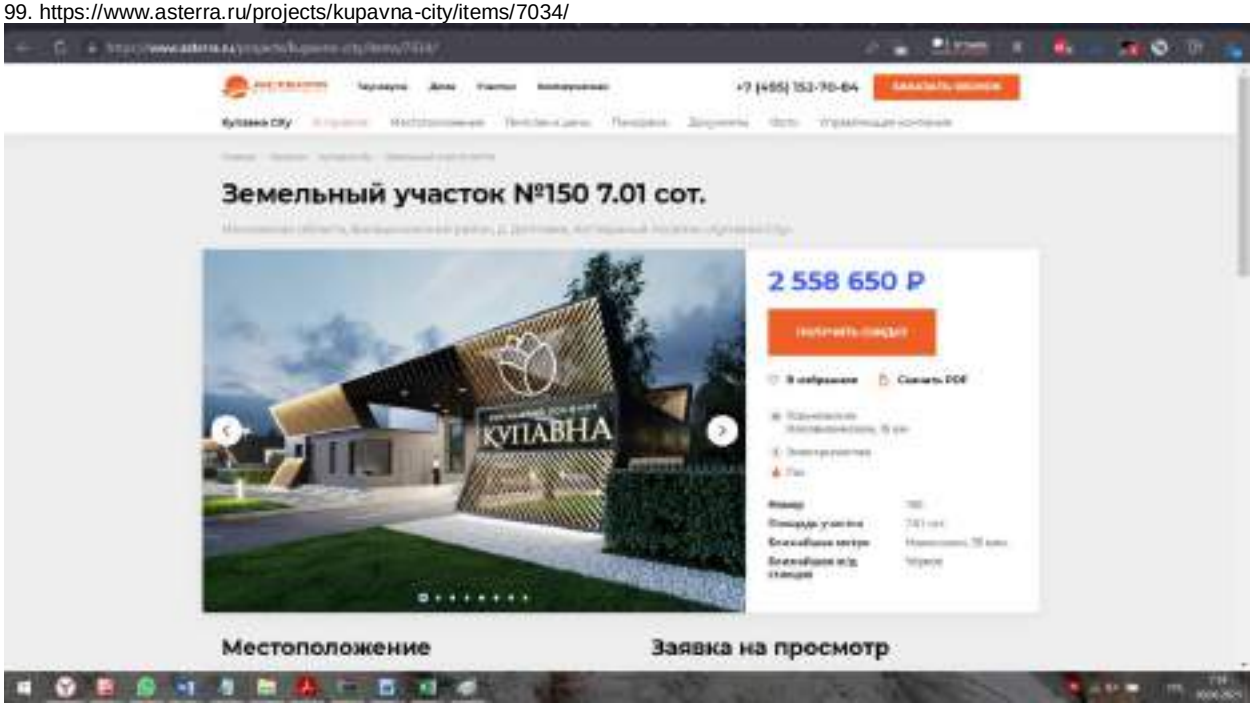
97. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7036/



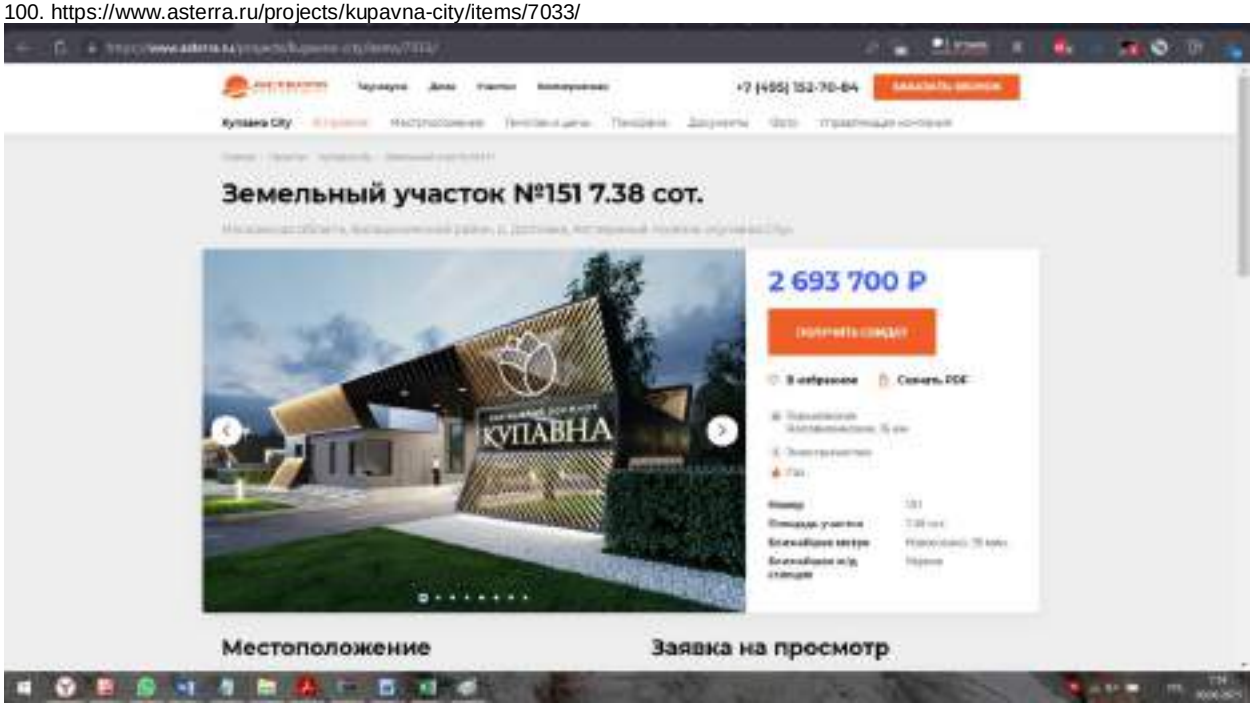
98. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7035/



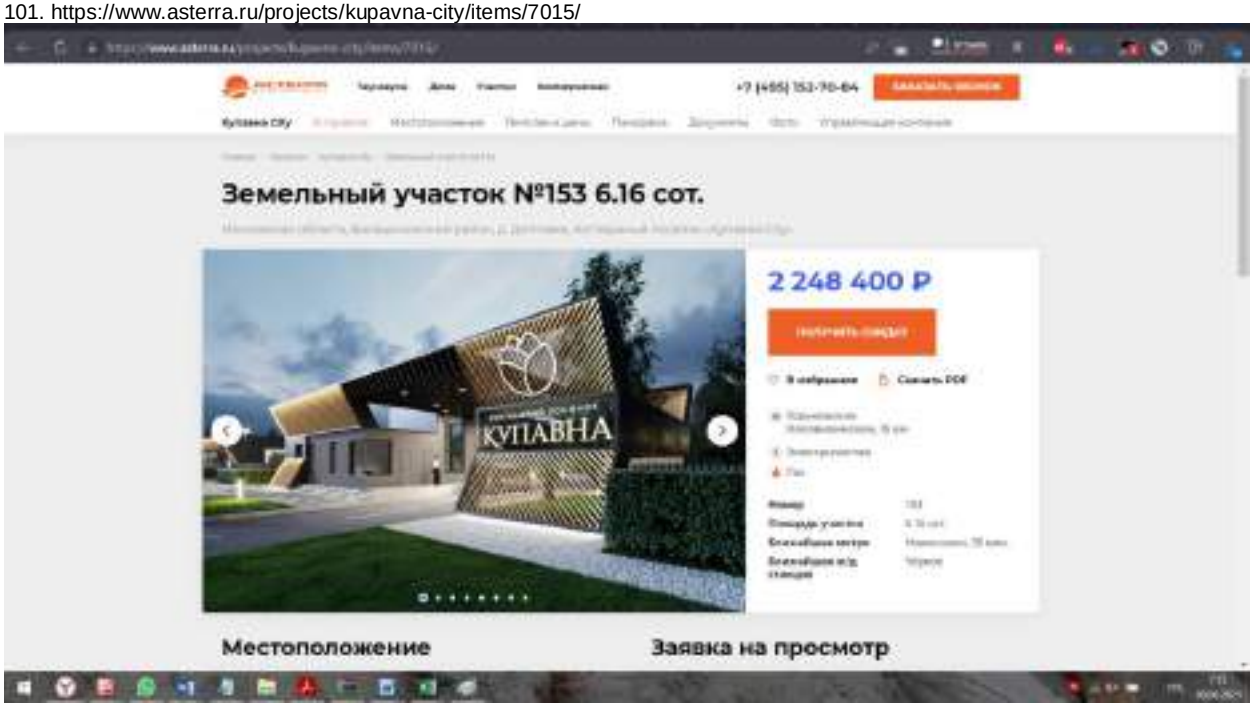
99. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7034/



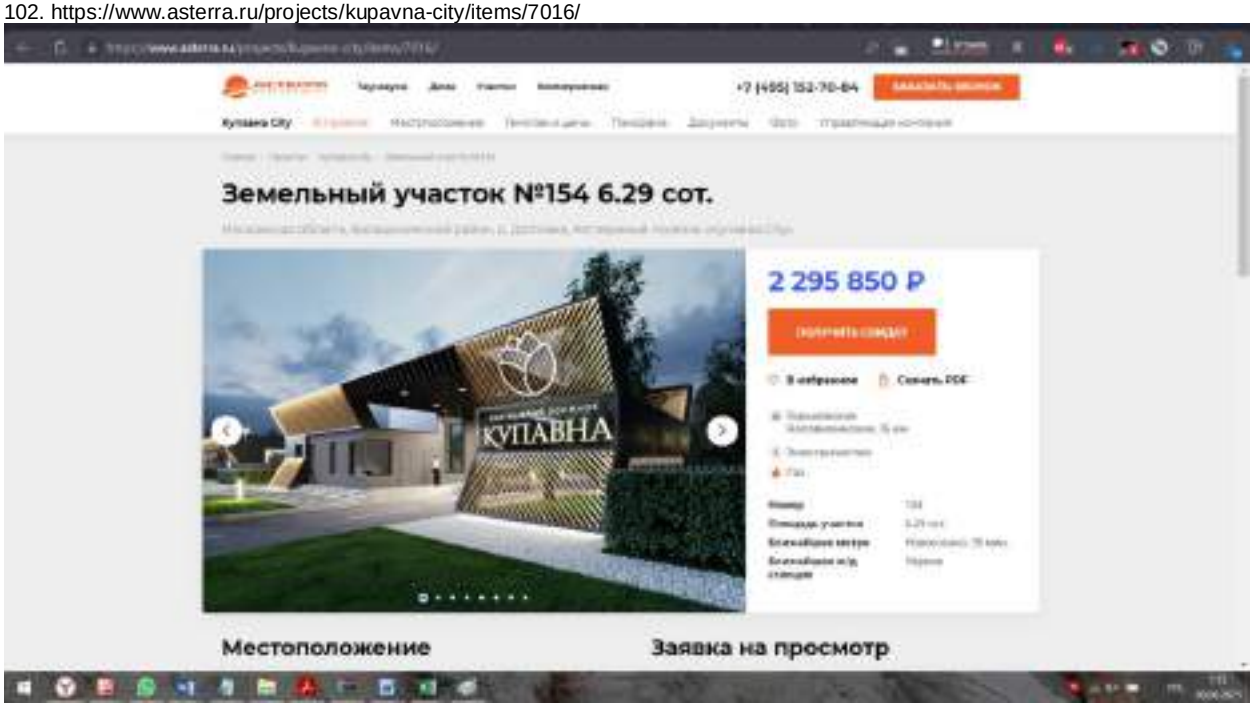
100. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7033/



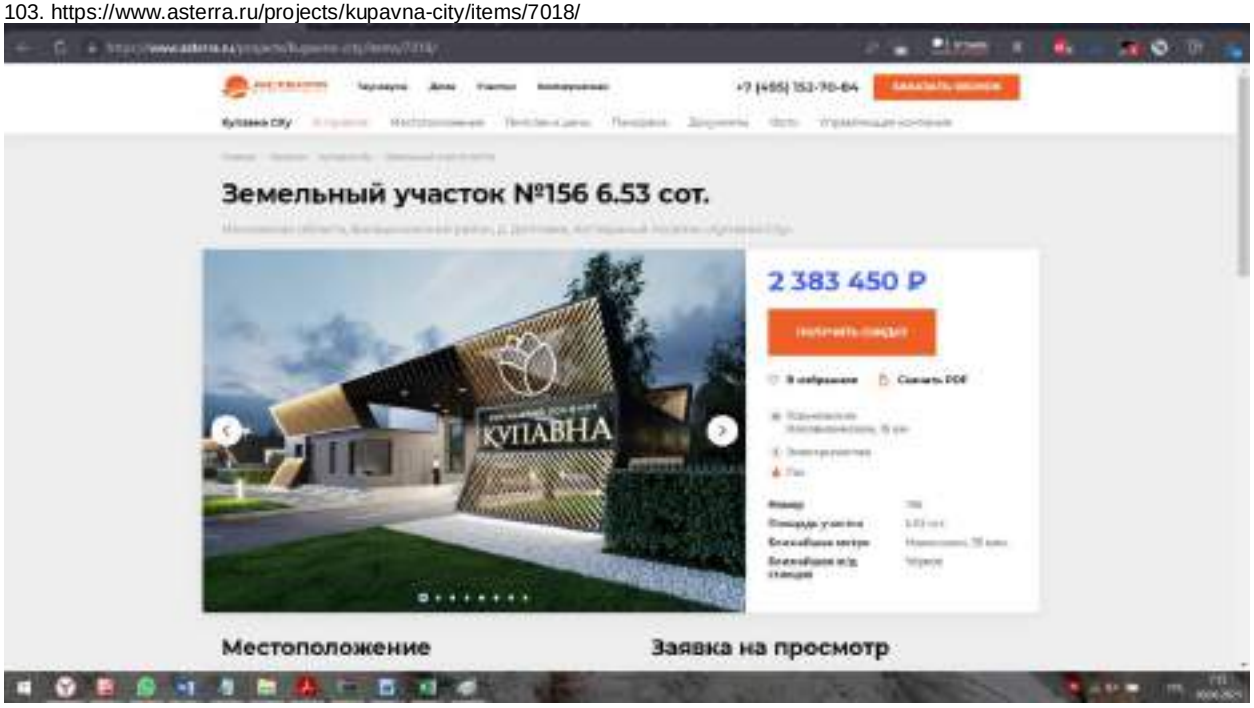
101. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7015/



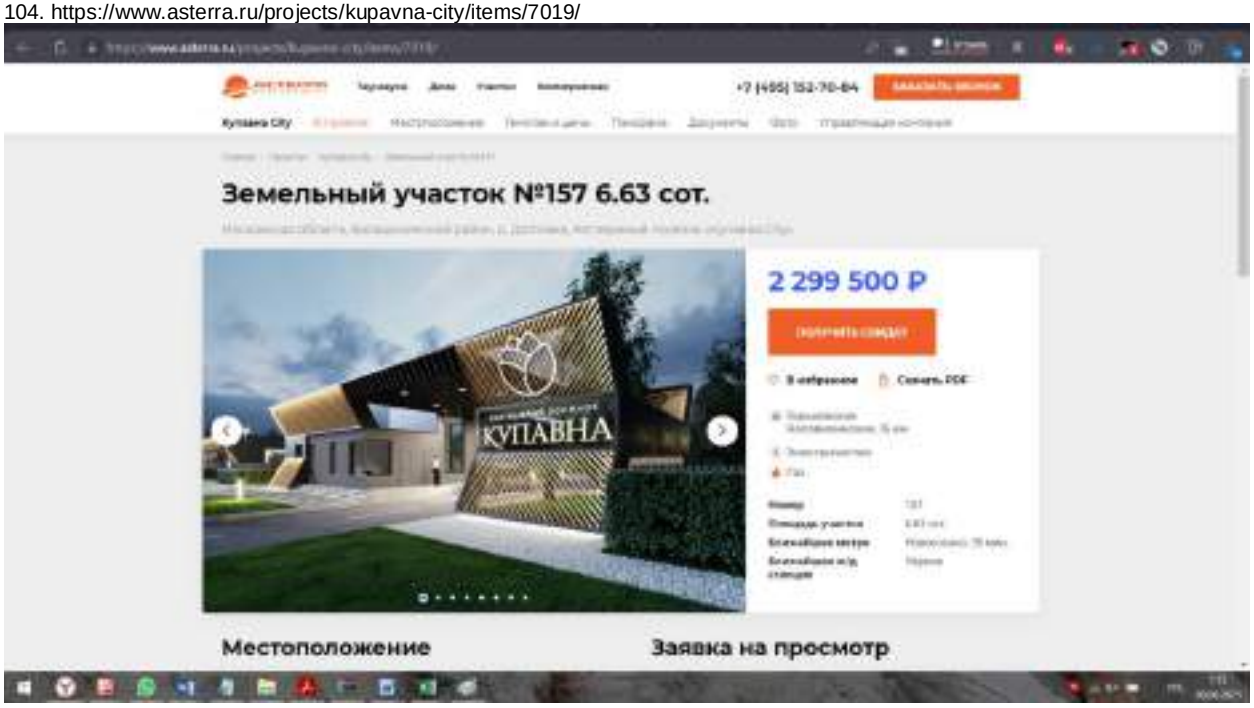
102. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7016/



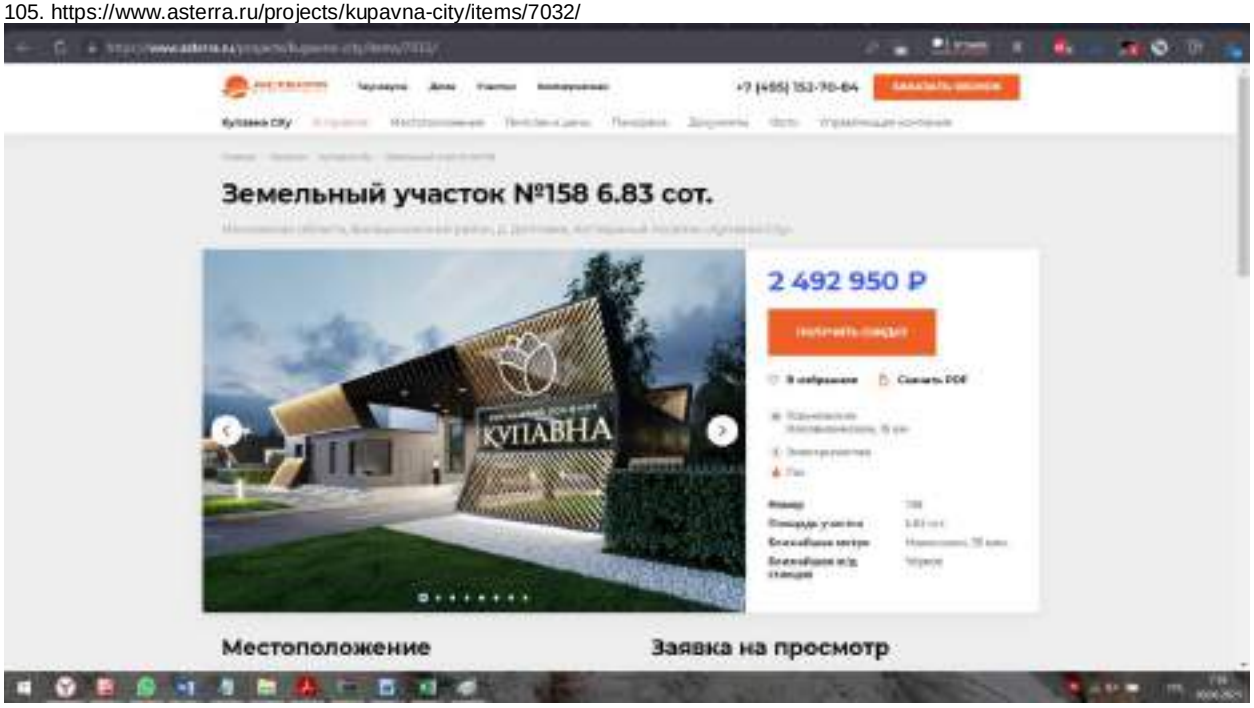
103. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7018/



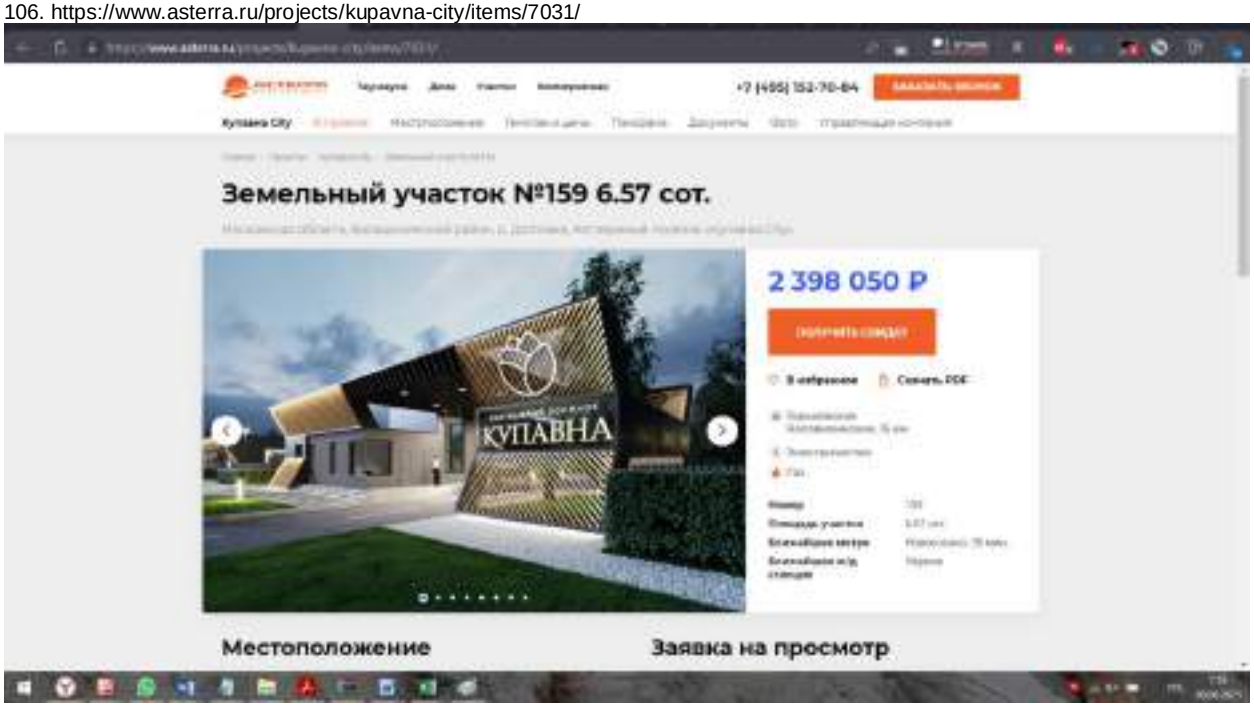
104. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7019/



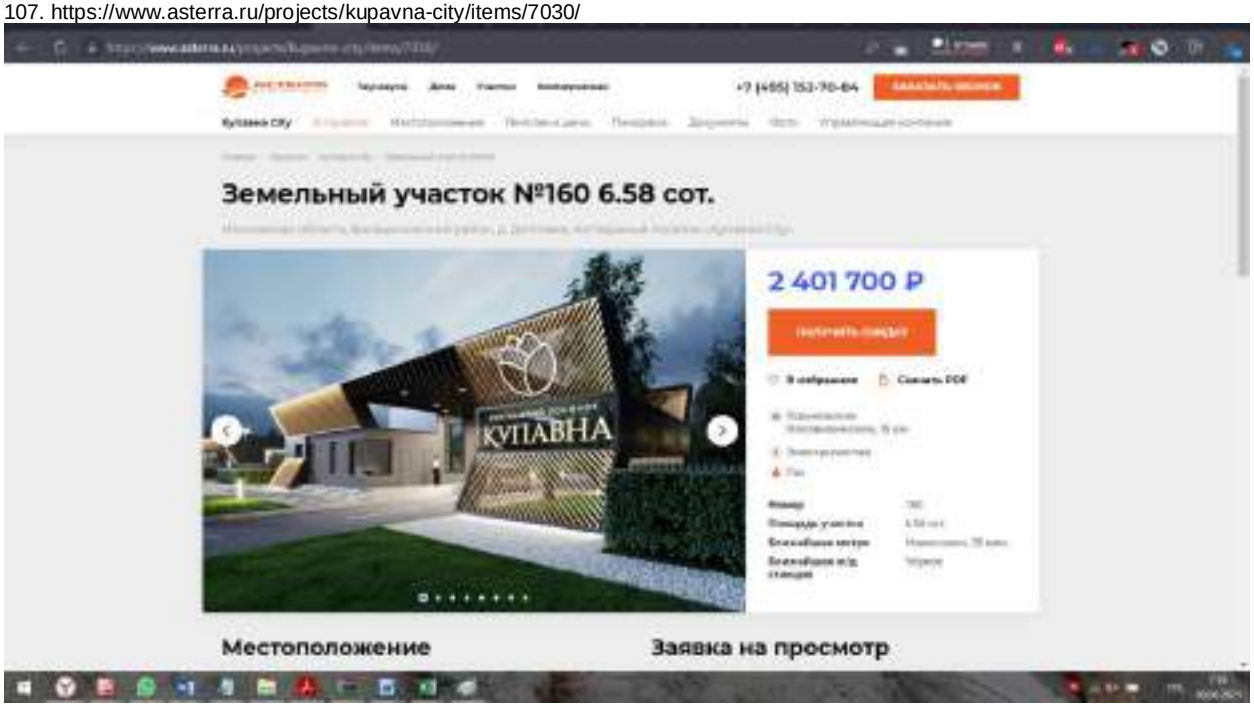
105. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7032/



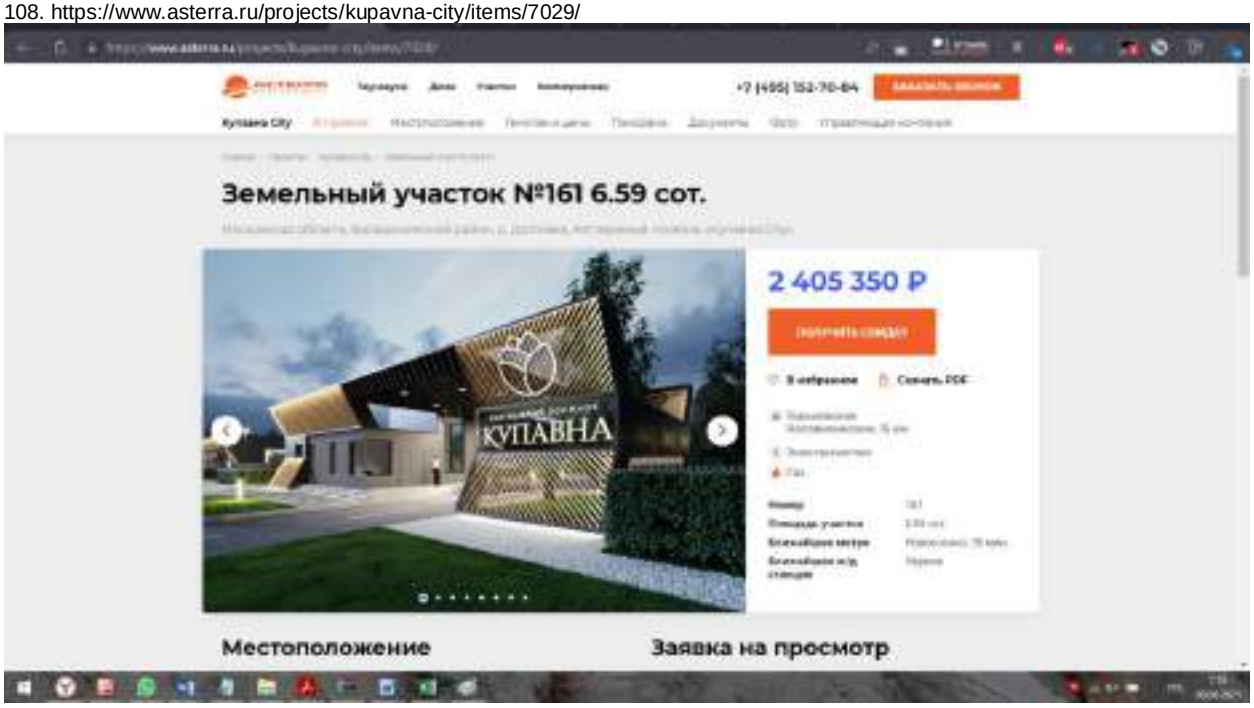
106. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7031/



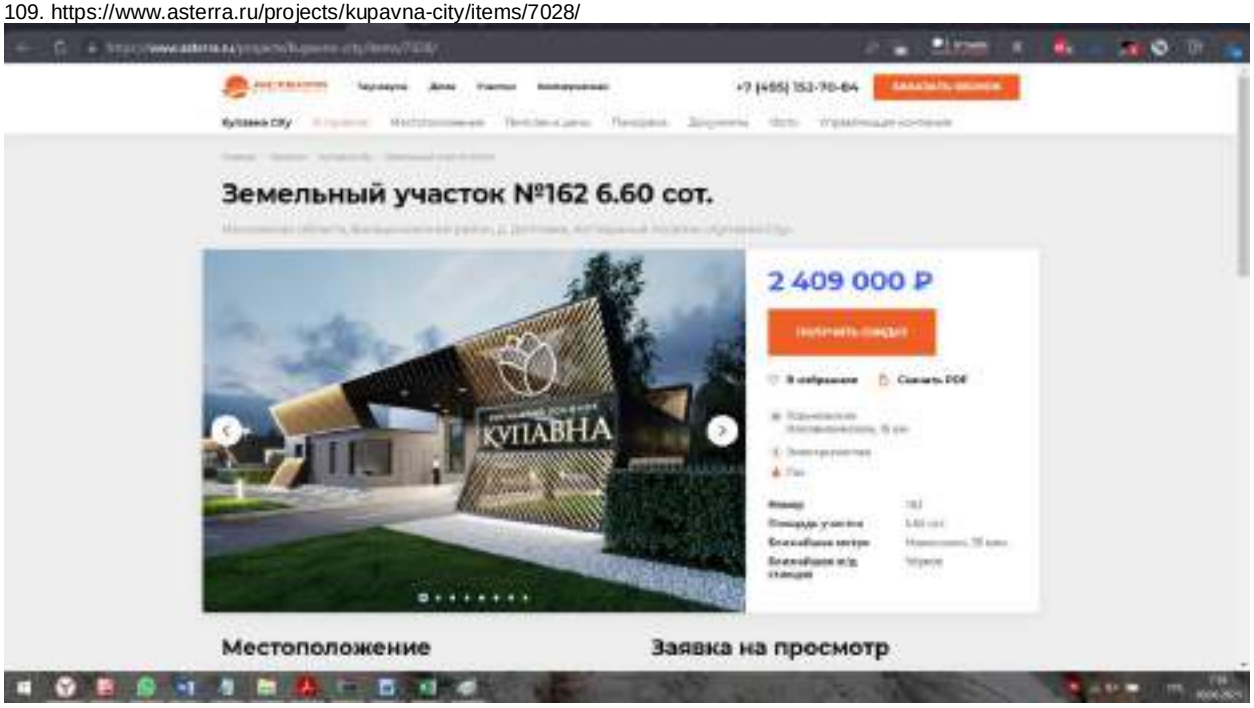
107. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7030/



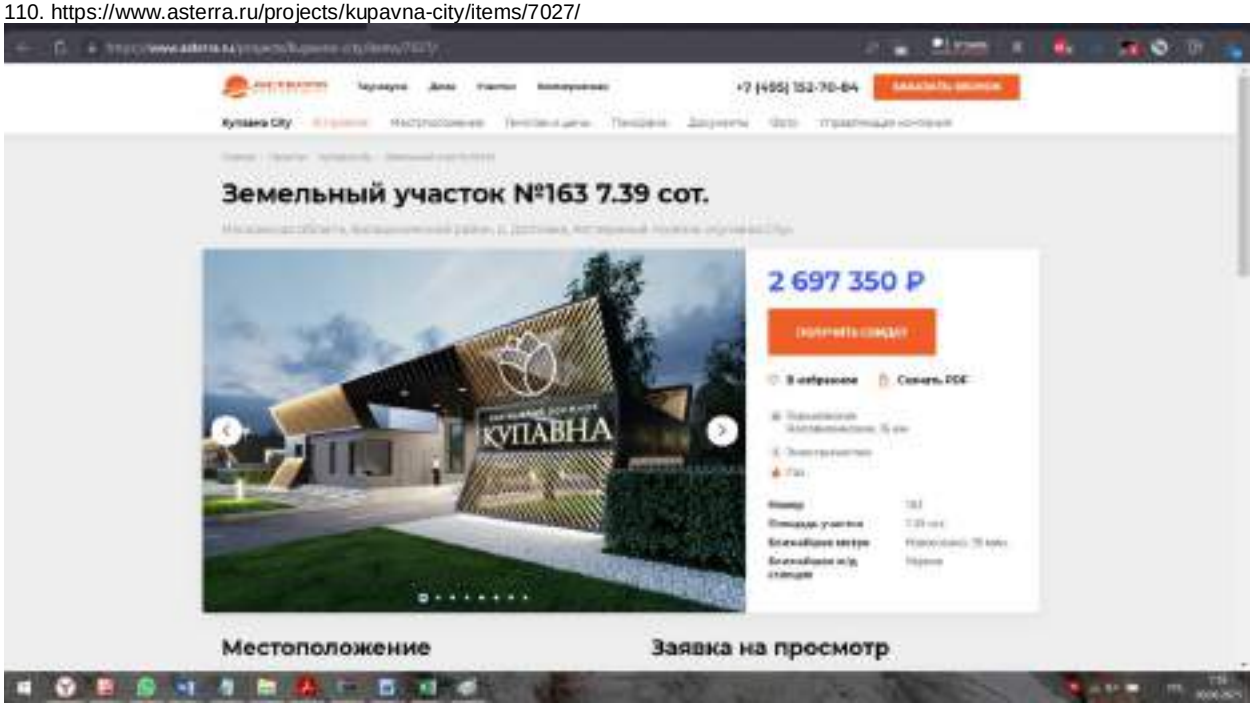
108. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7029/



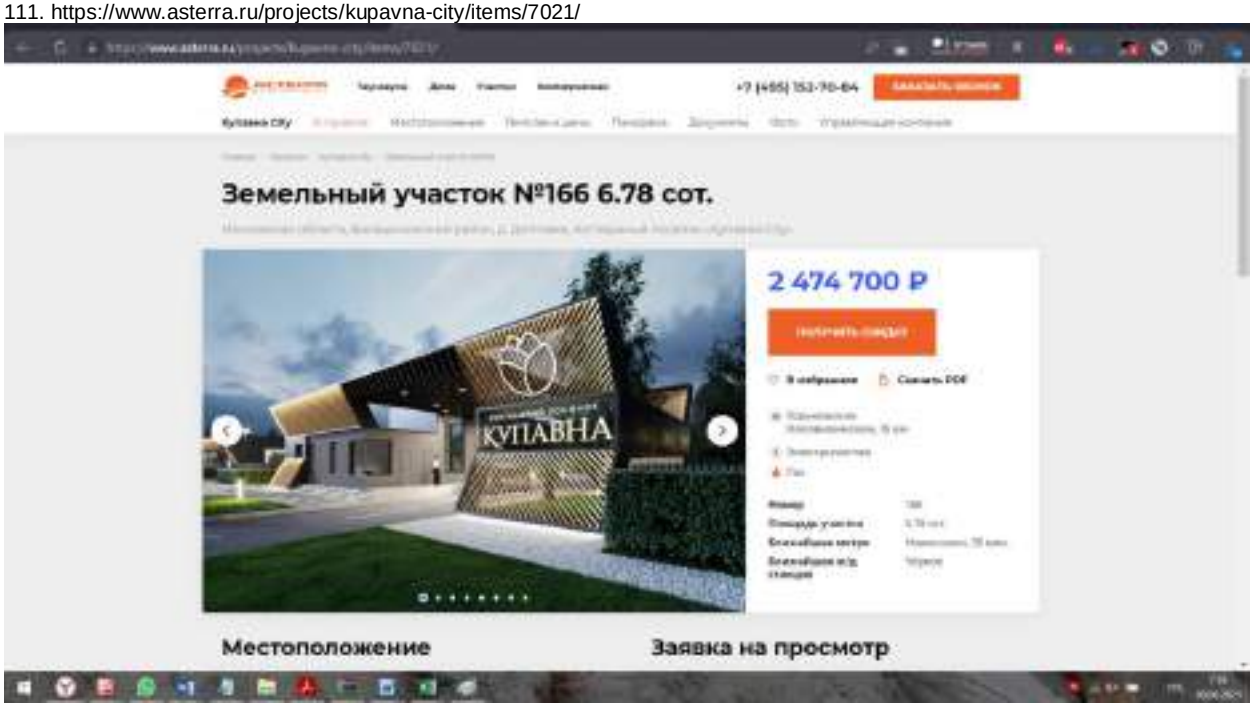
109. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7028/



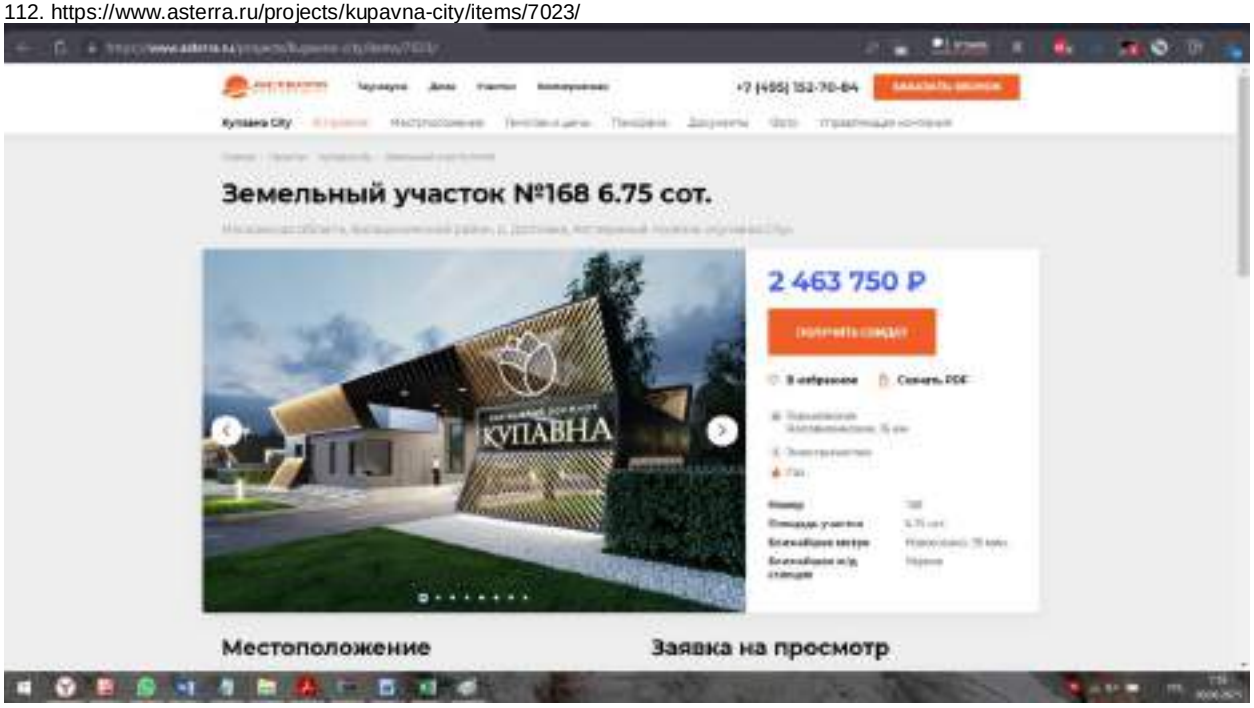
110. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7027/



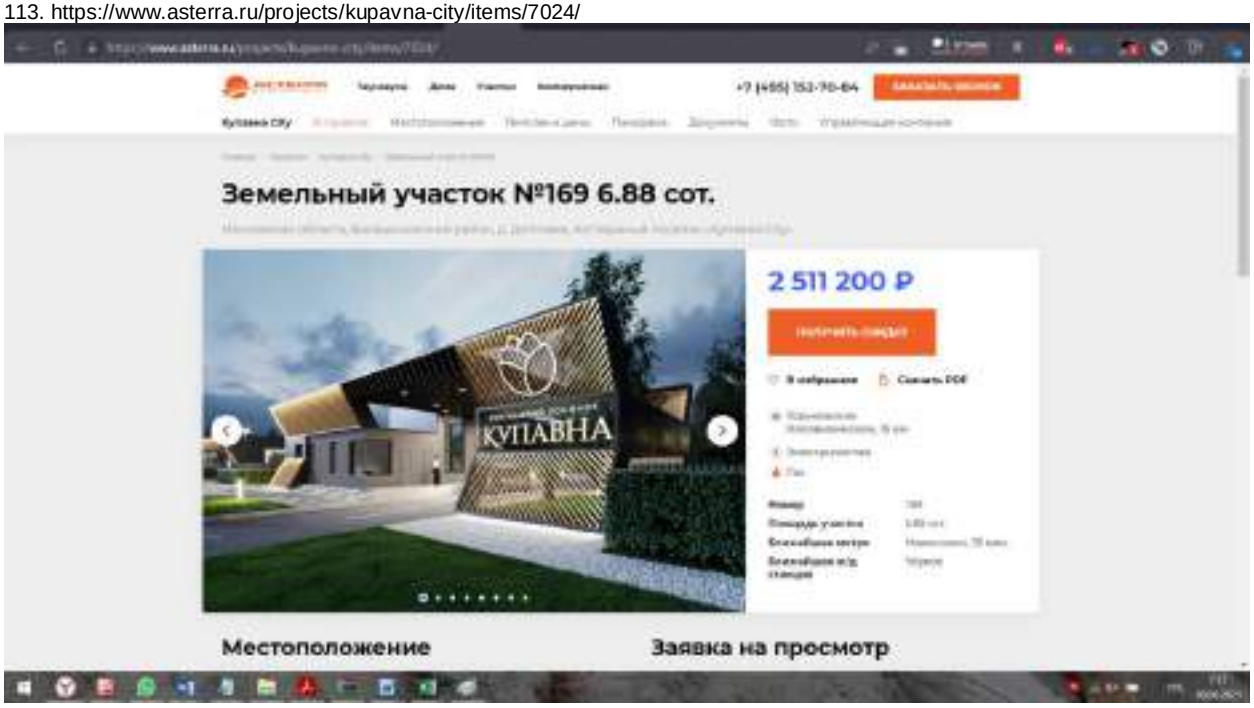
111. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7021/



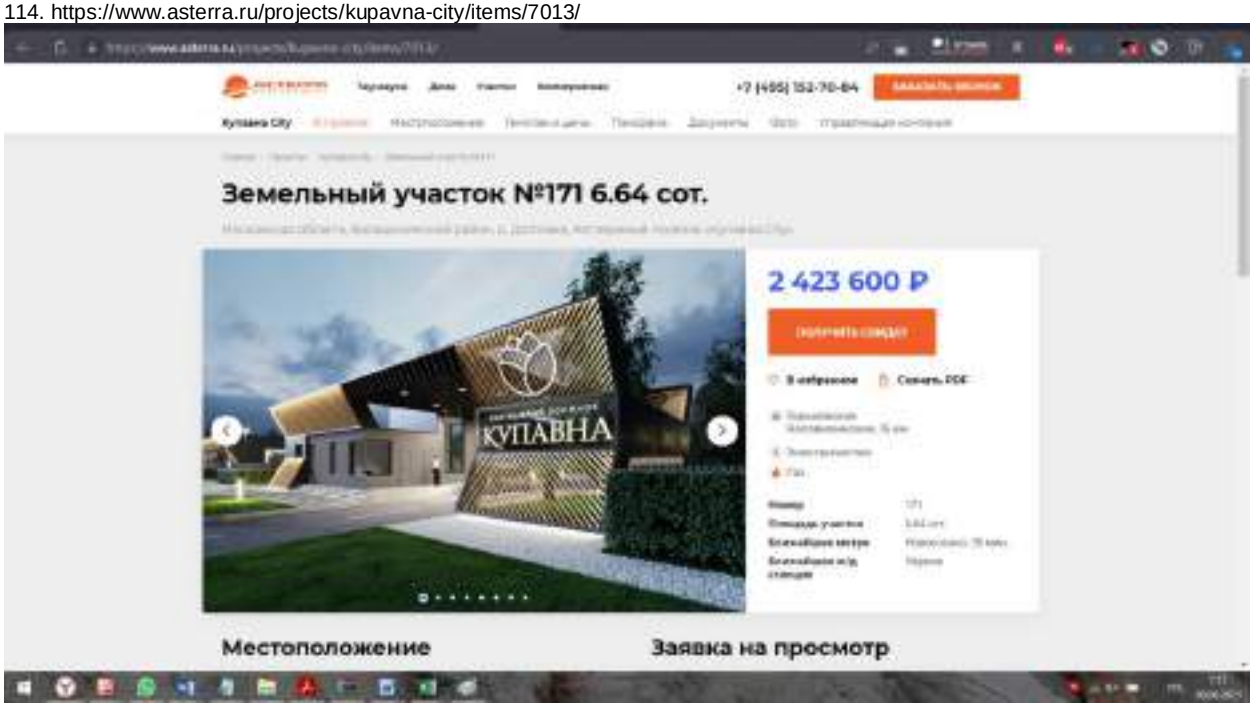
112. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7023/



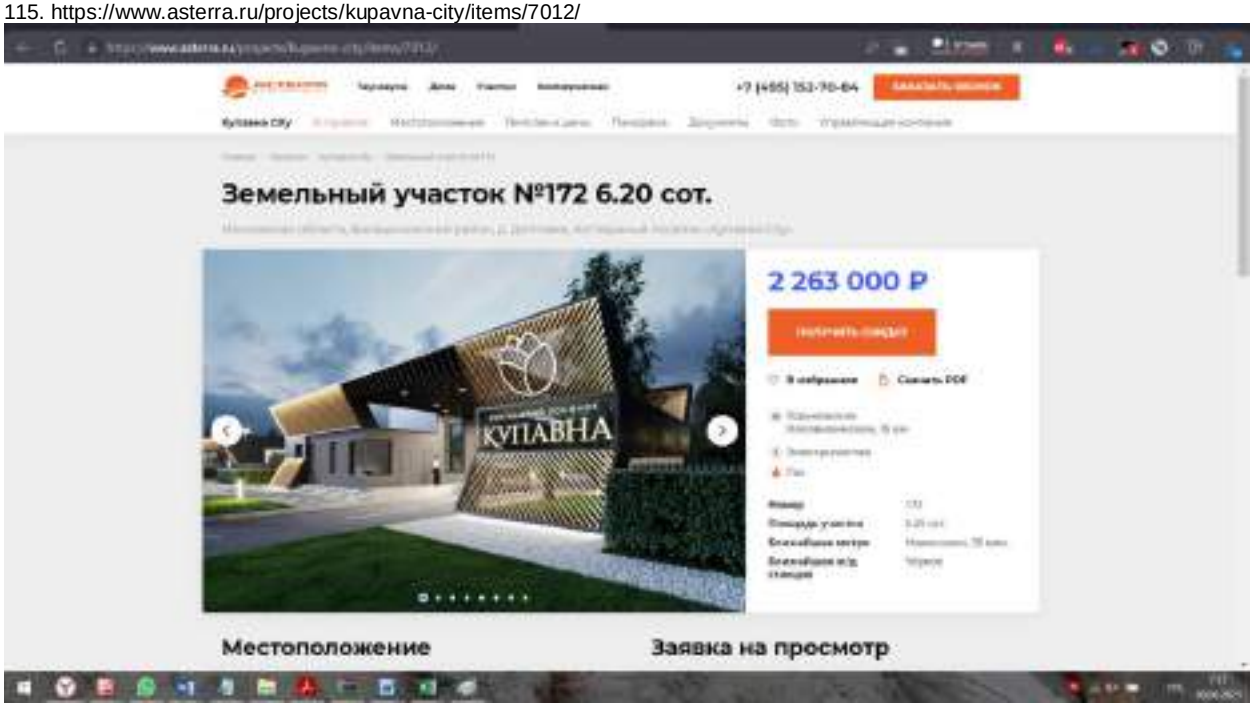
113. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7024/



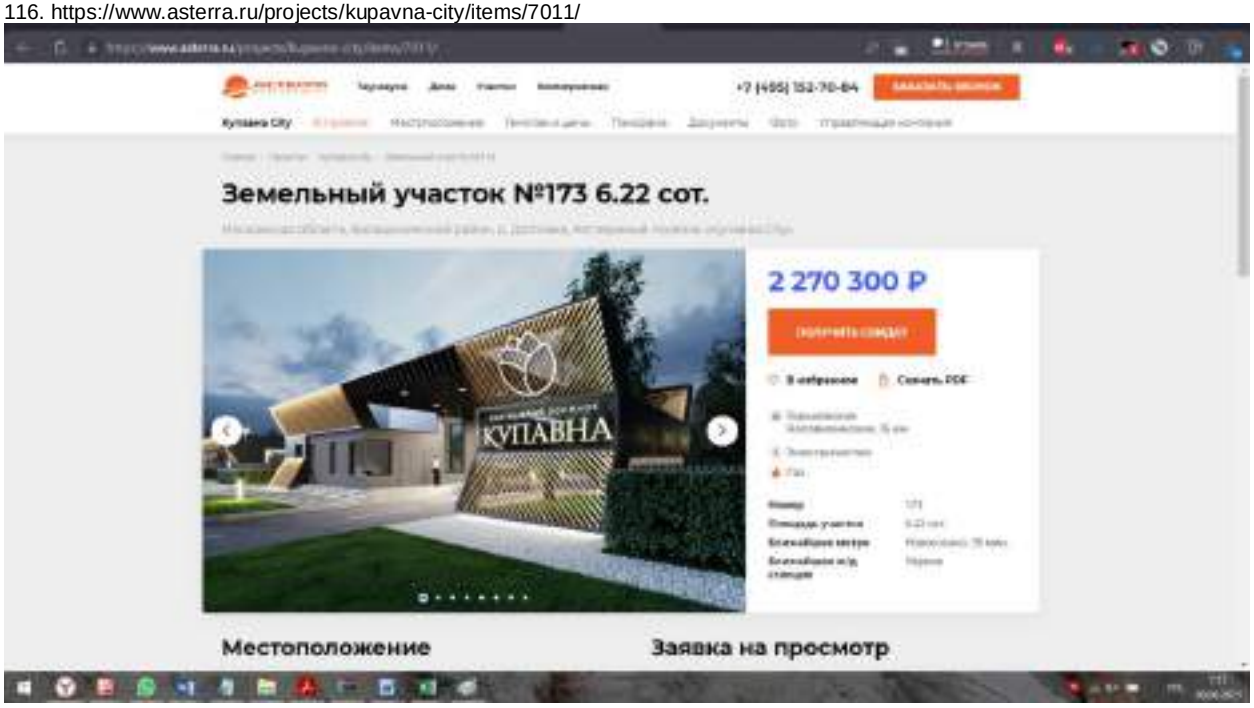
114. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7013/



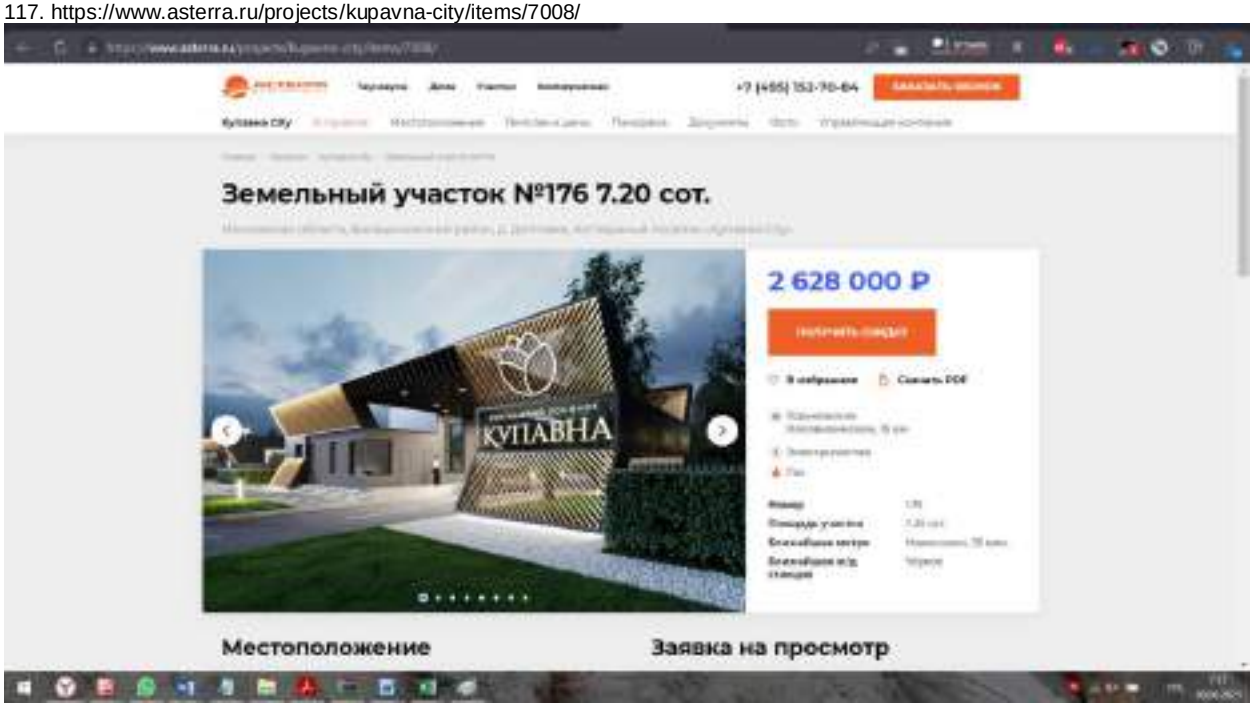
115. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7012/



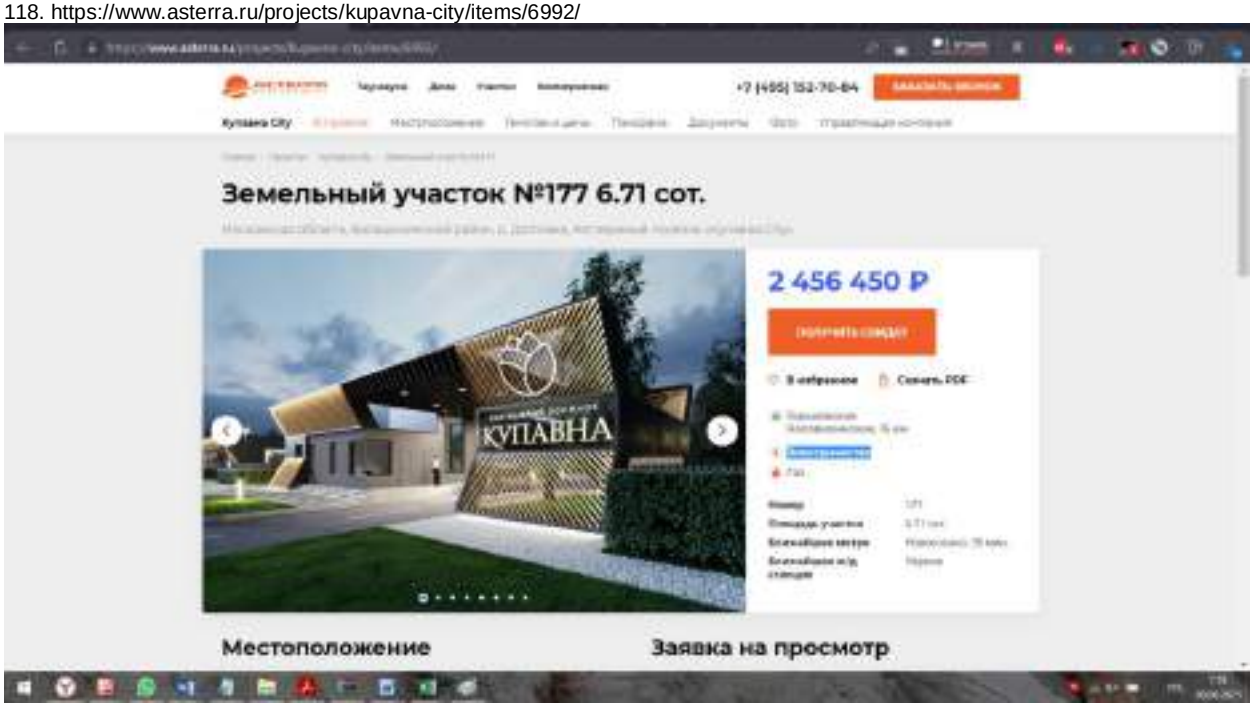
116. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7011/



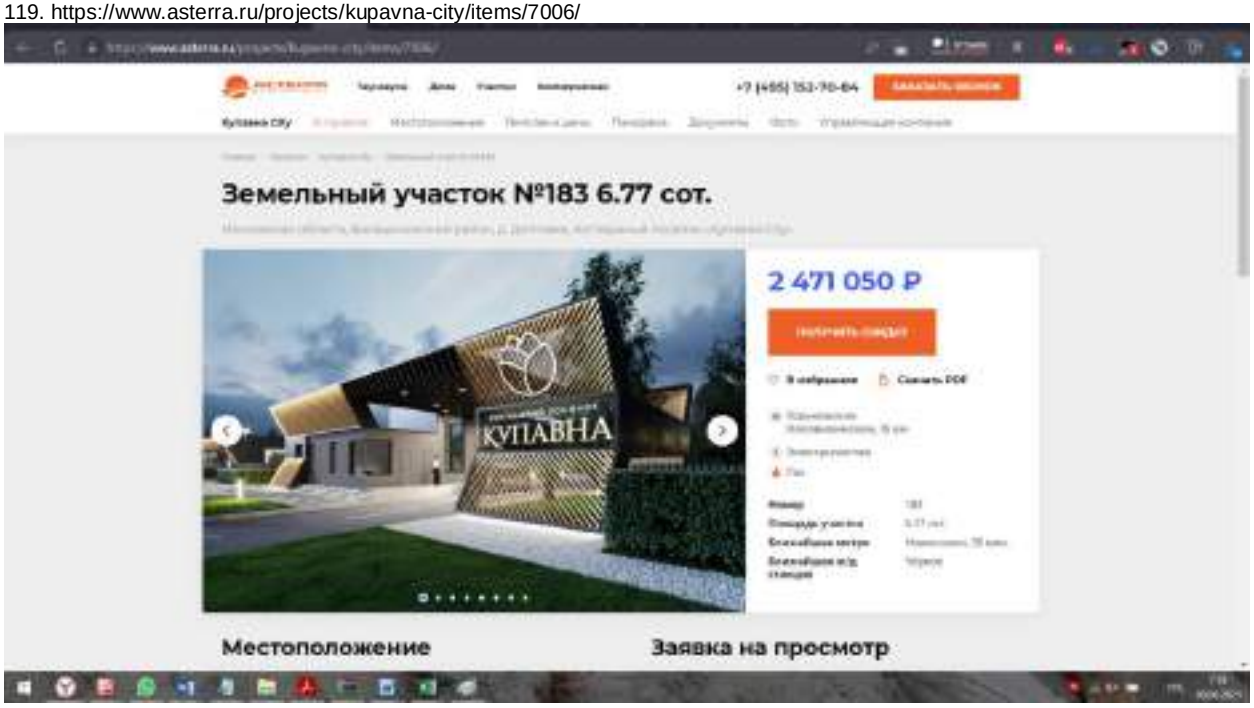
117. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7008/



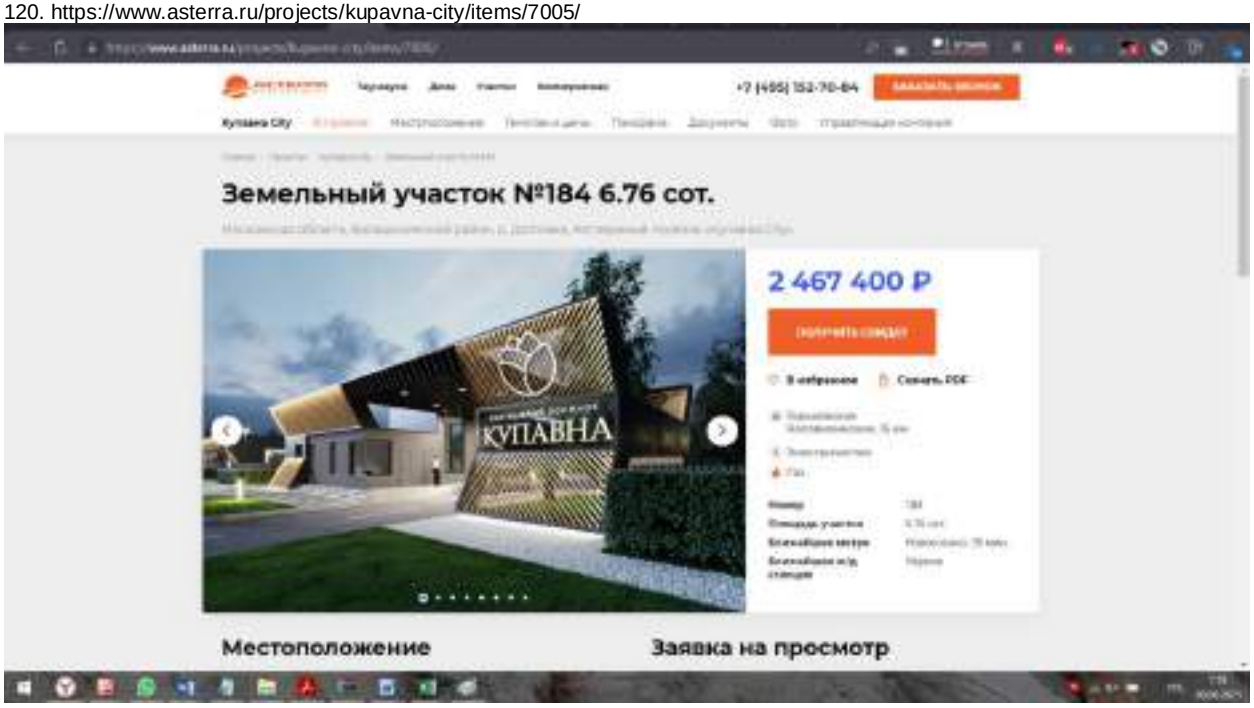
118. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6992/



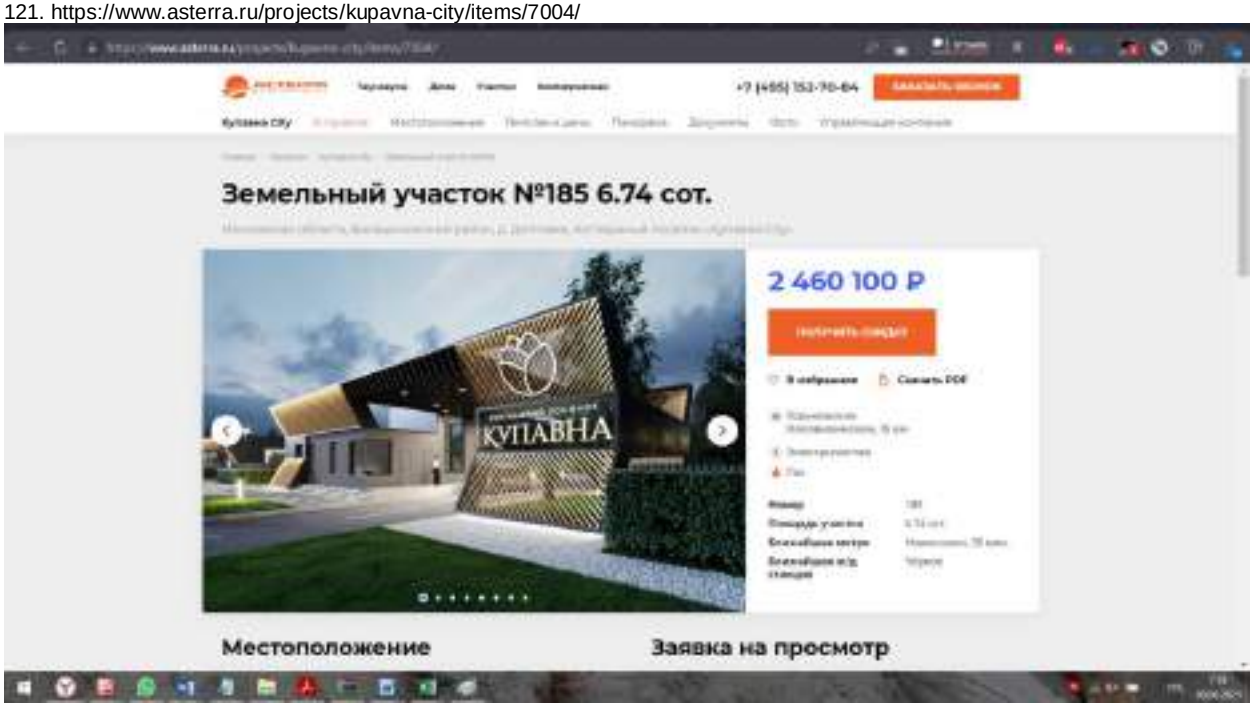
119. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7006/



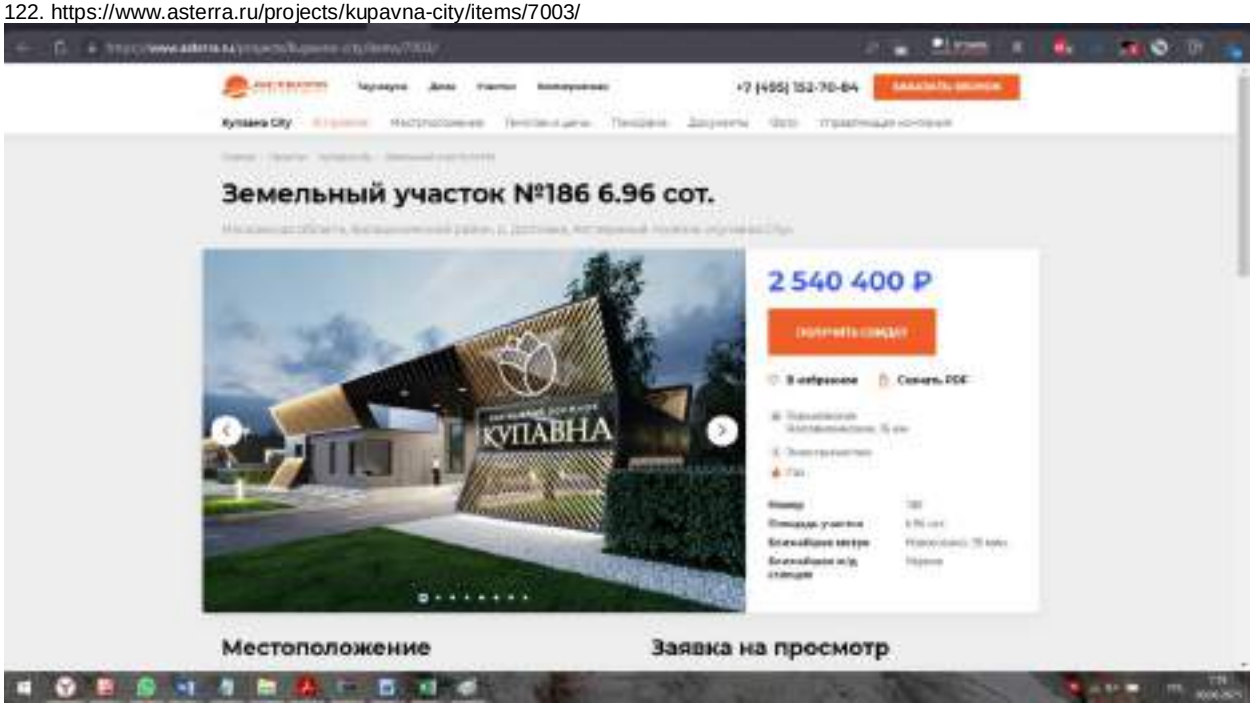
120. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7005/



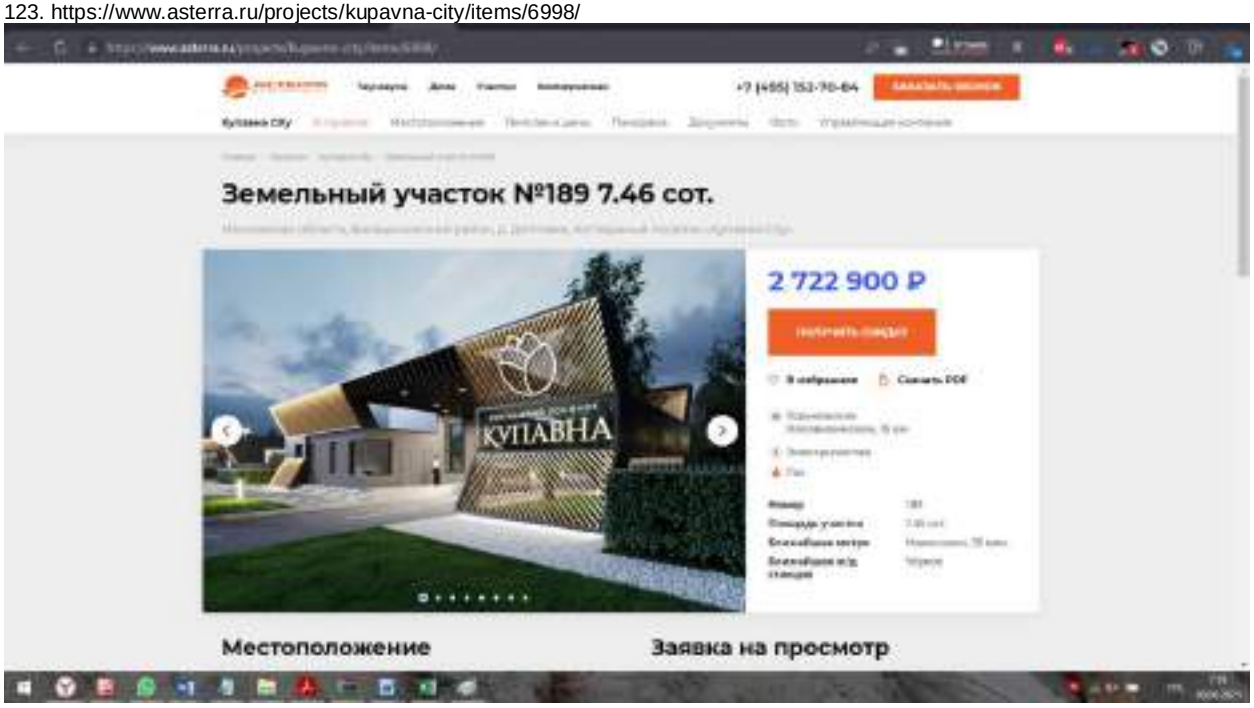
121. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7004/



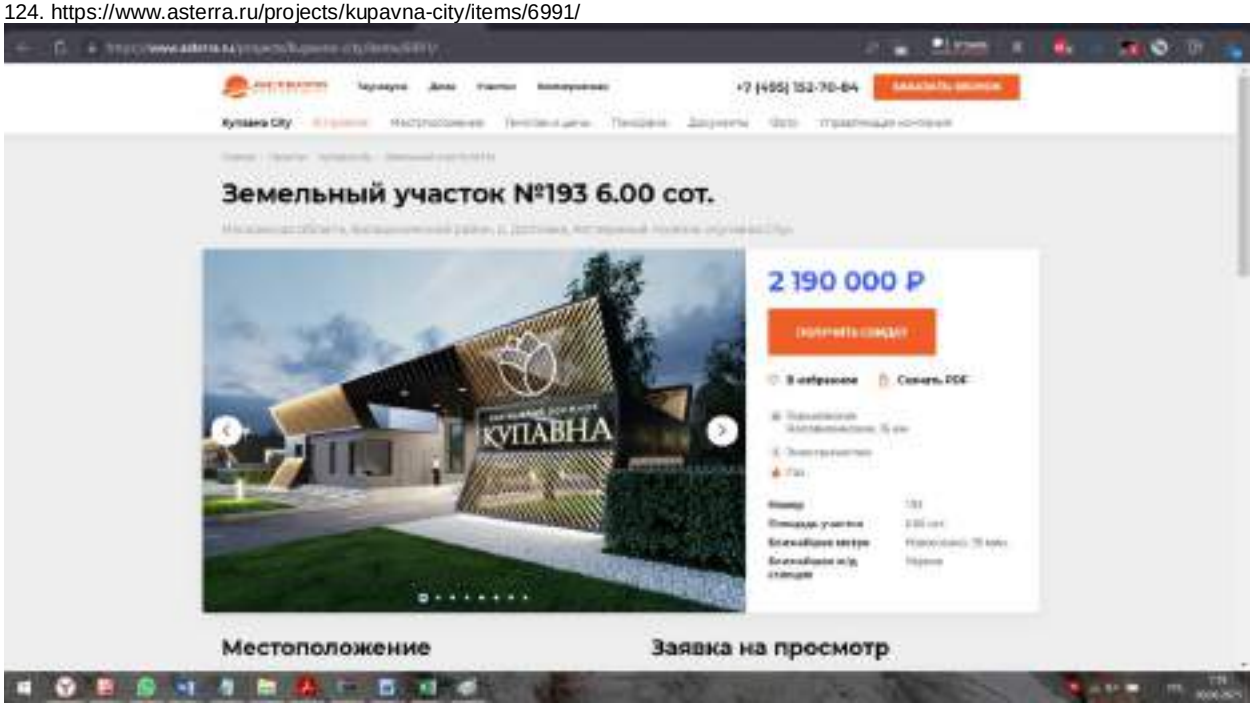
122. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7003/



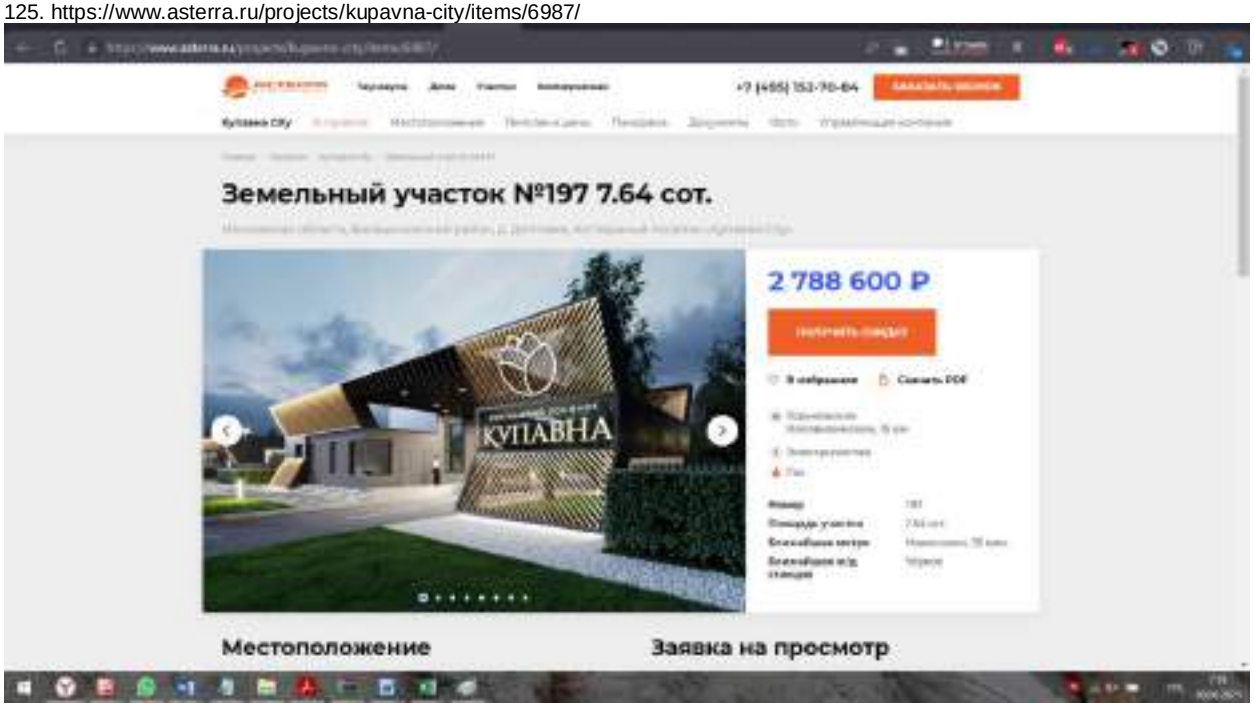
123. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6998/



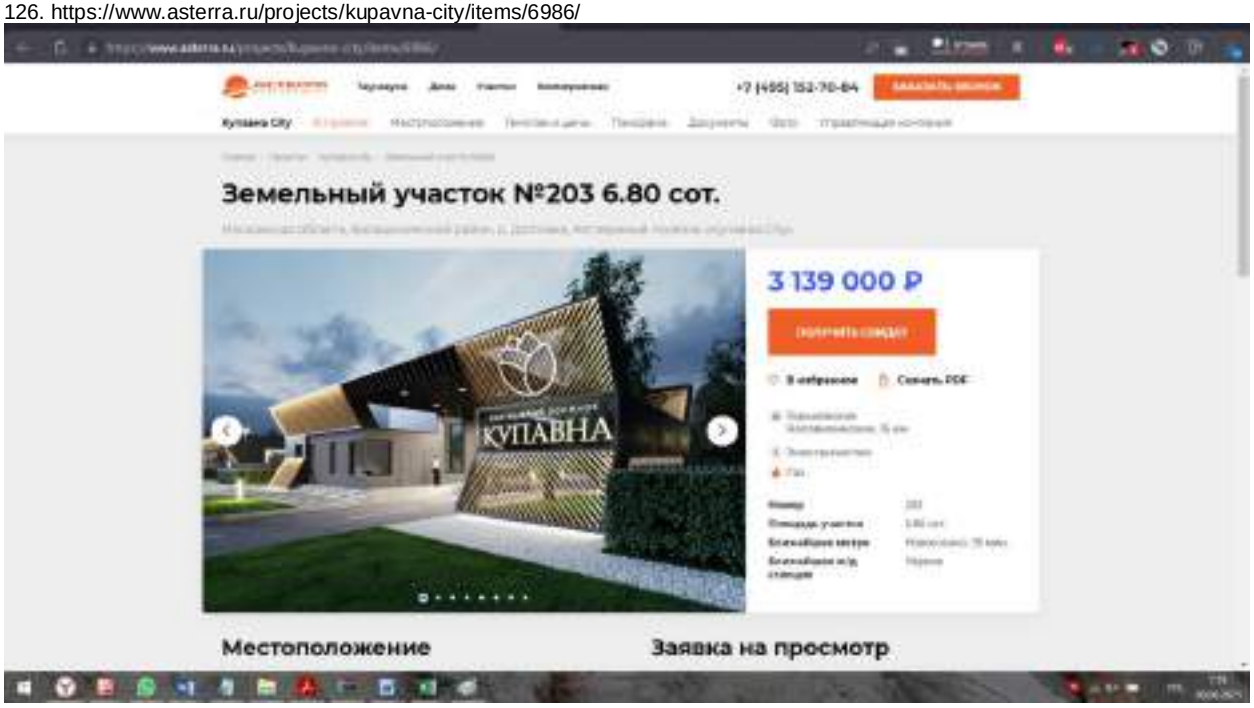
124. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6991/



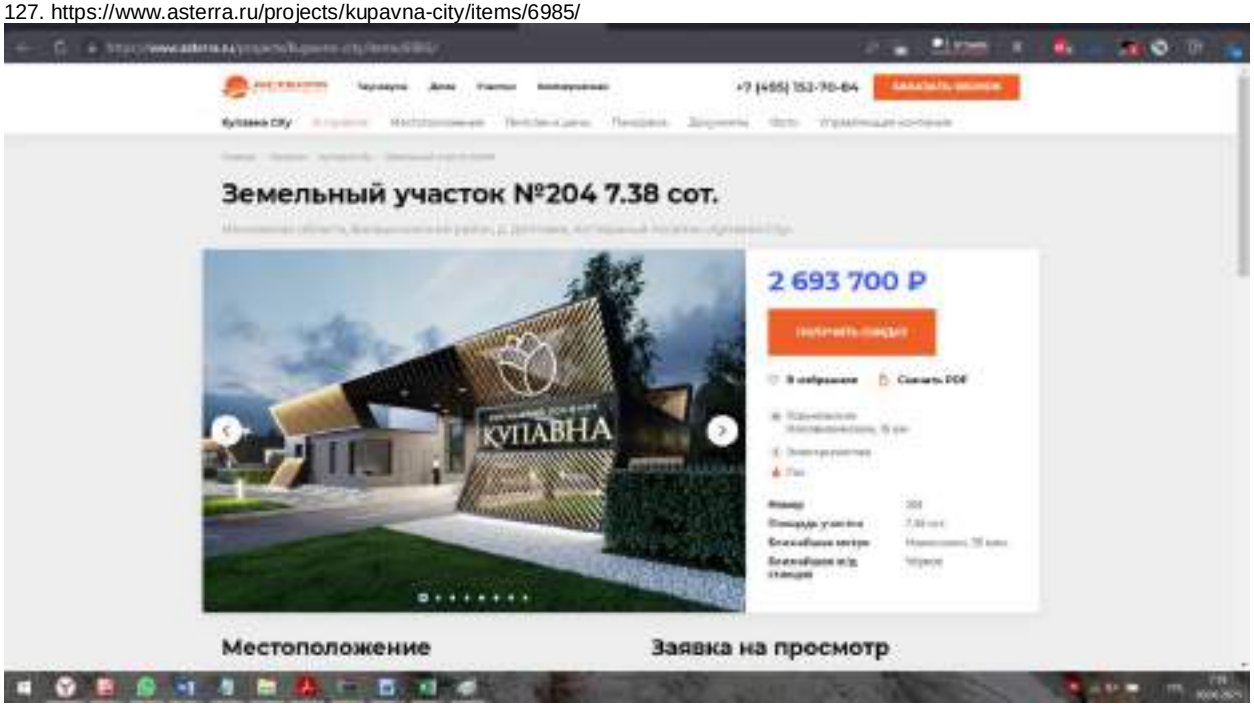
125. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6987/



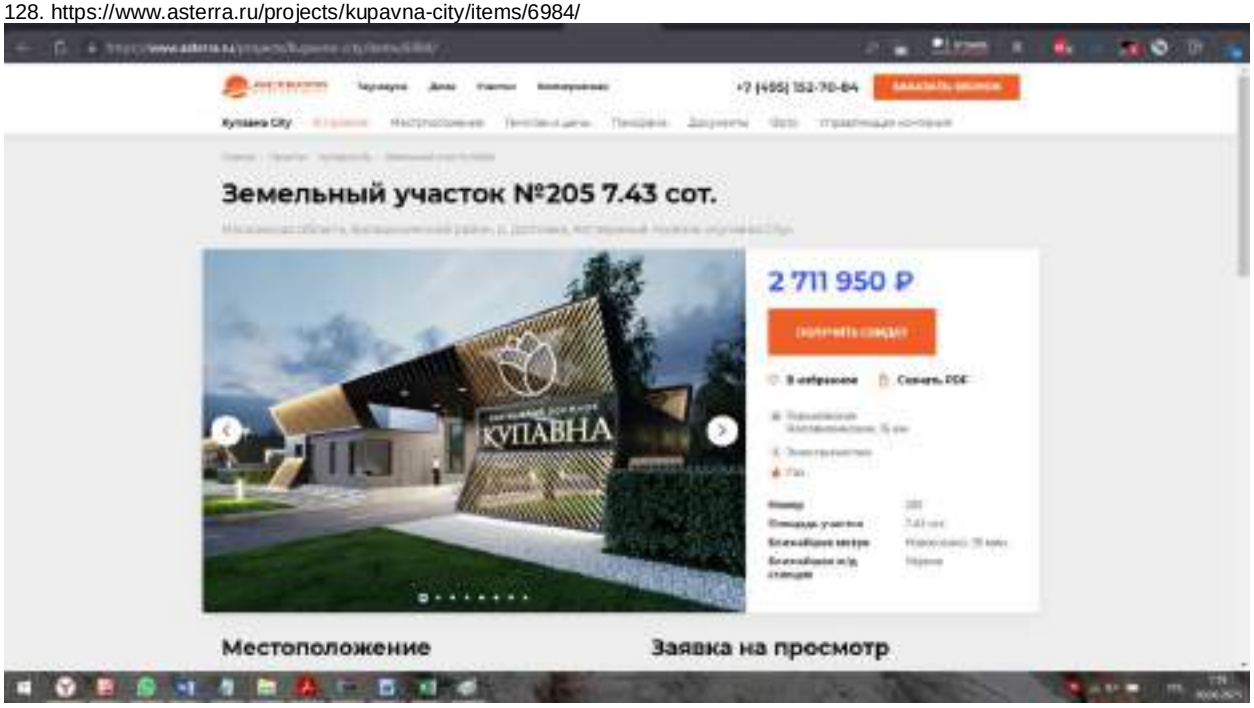
126. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6986/



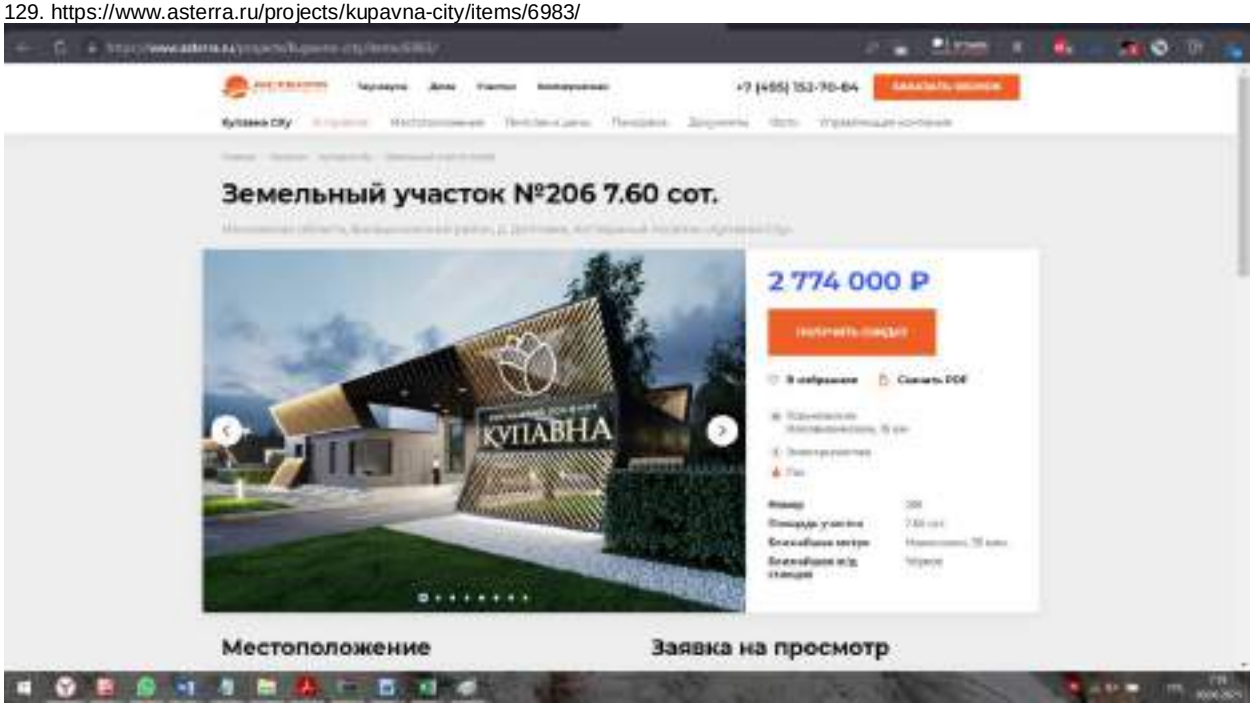
127. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6985/



128. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6984/

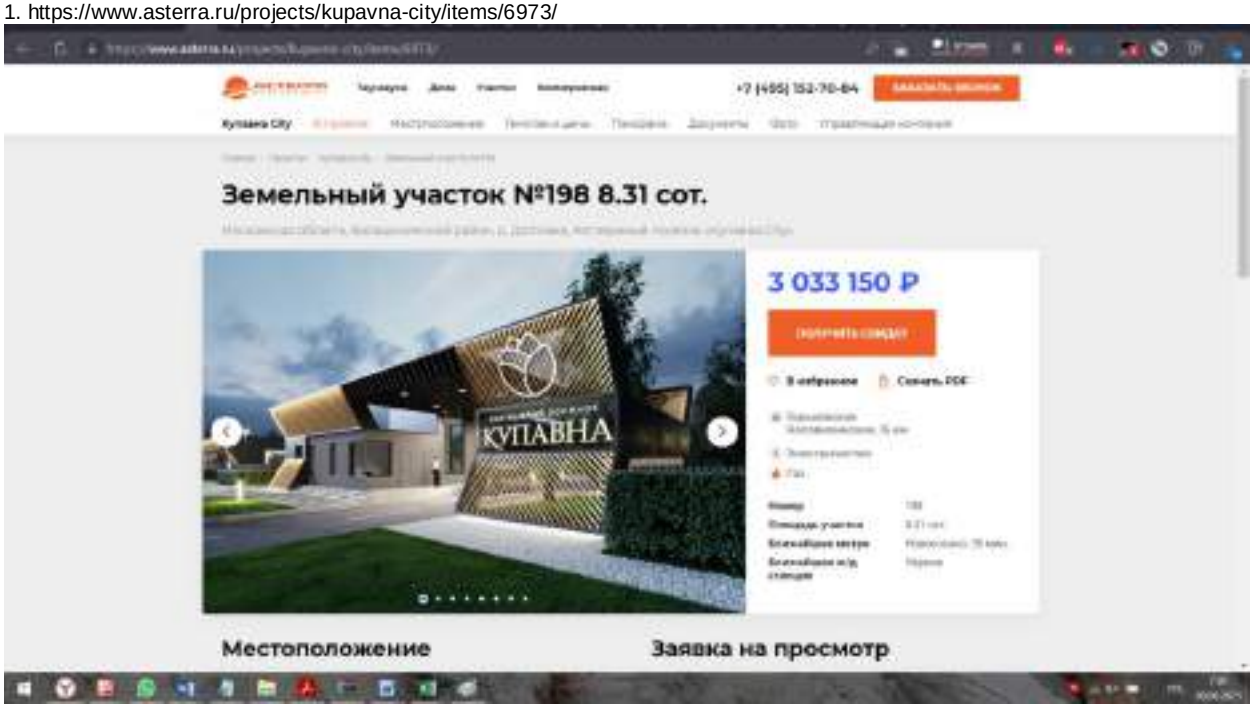


129. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6983/

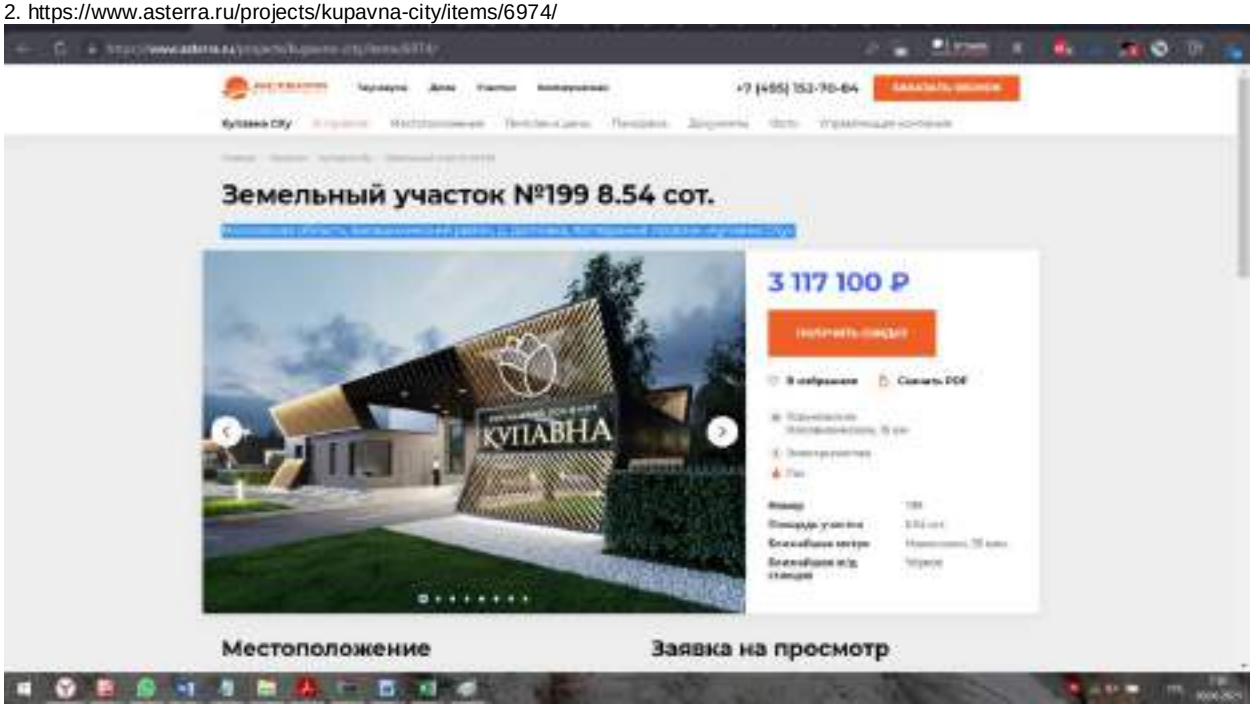


Объекты-аналоги, расположенные внутри посёлка выше КПП:

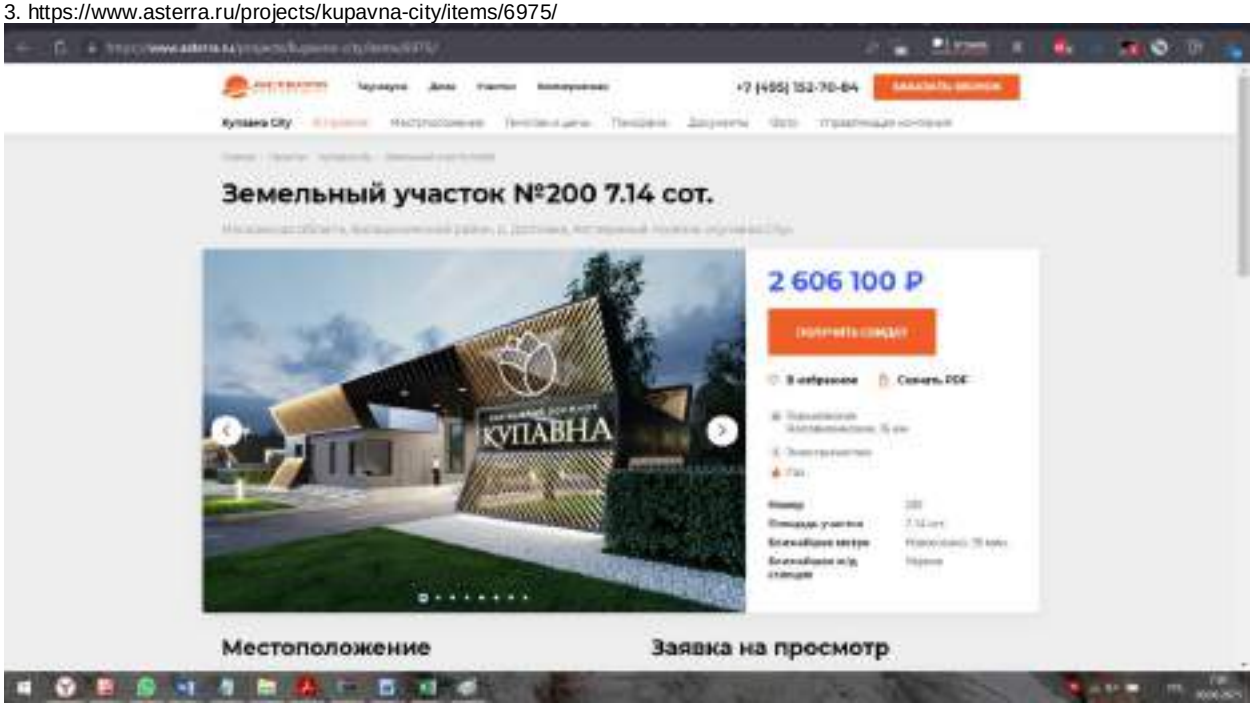
1. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6973/



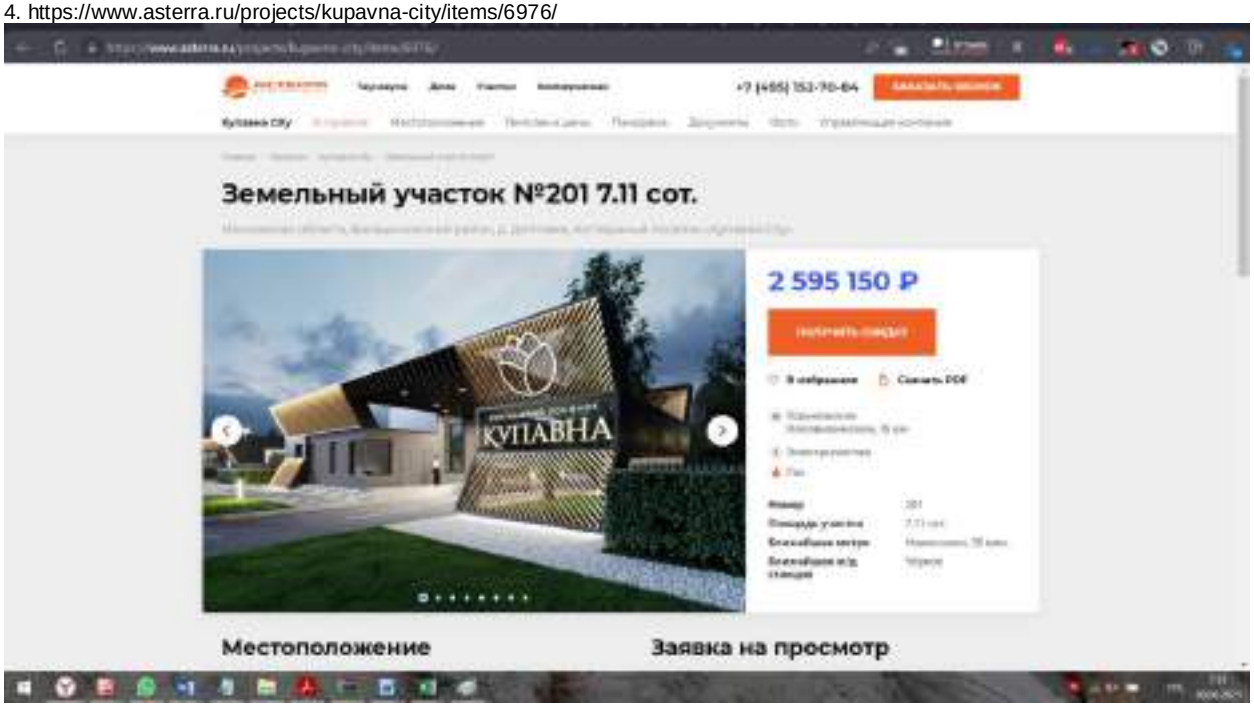
2. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6974/



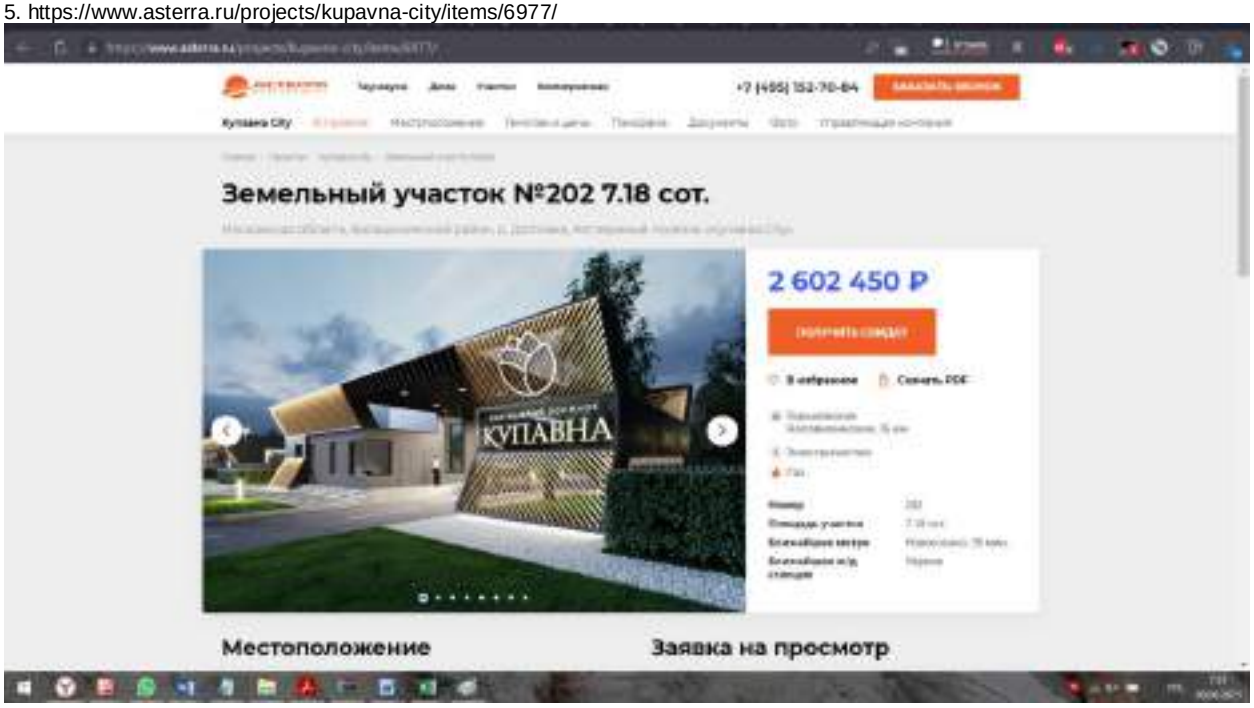
3. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6975/



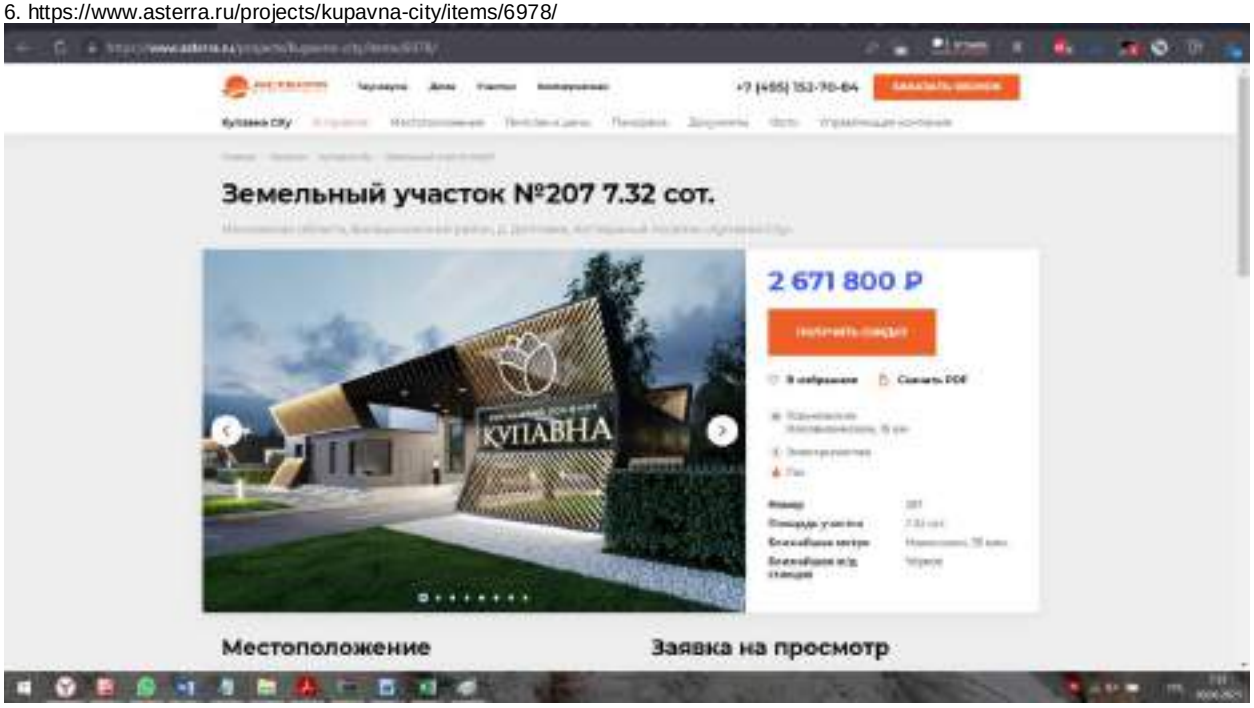
4. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6976/



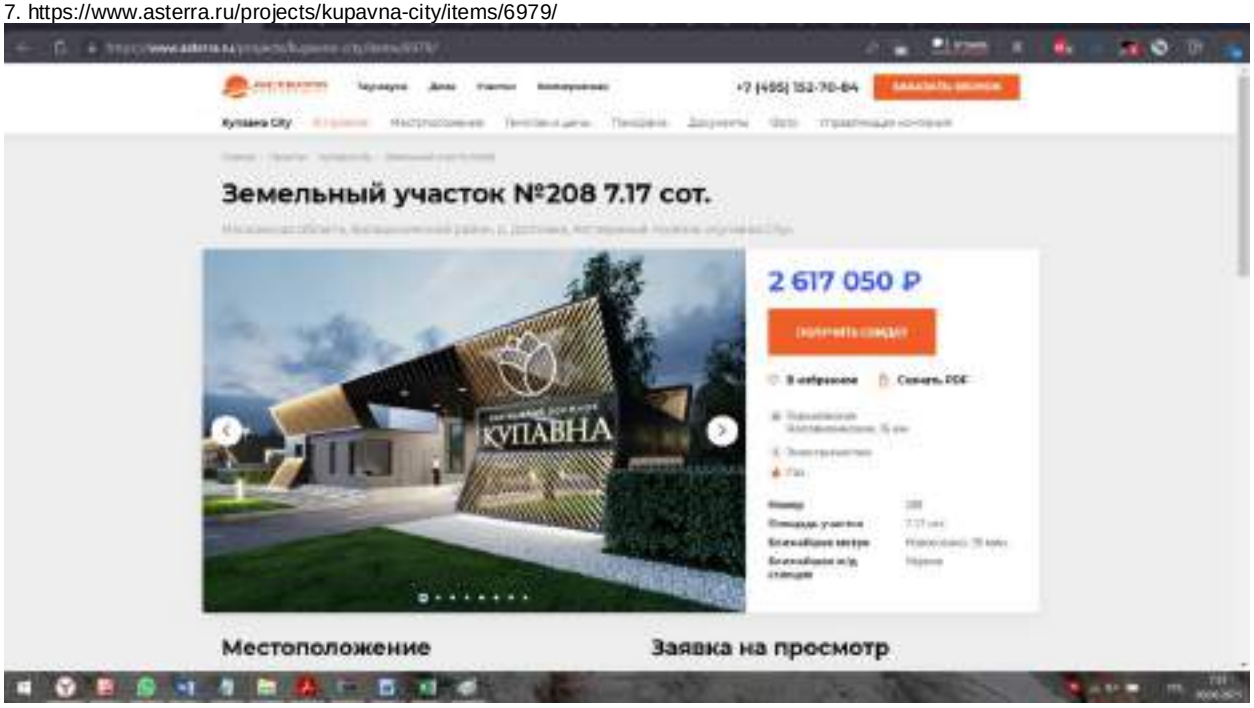
5. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6977/



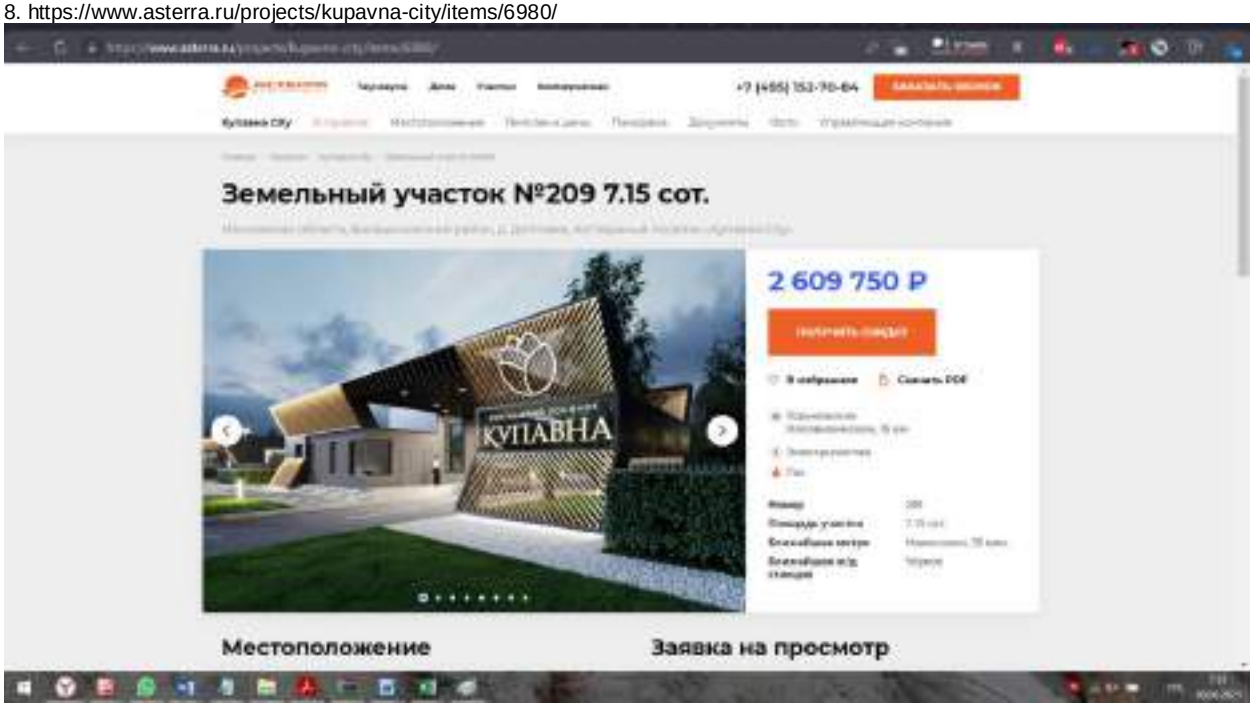
6. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6978/



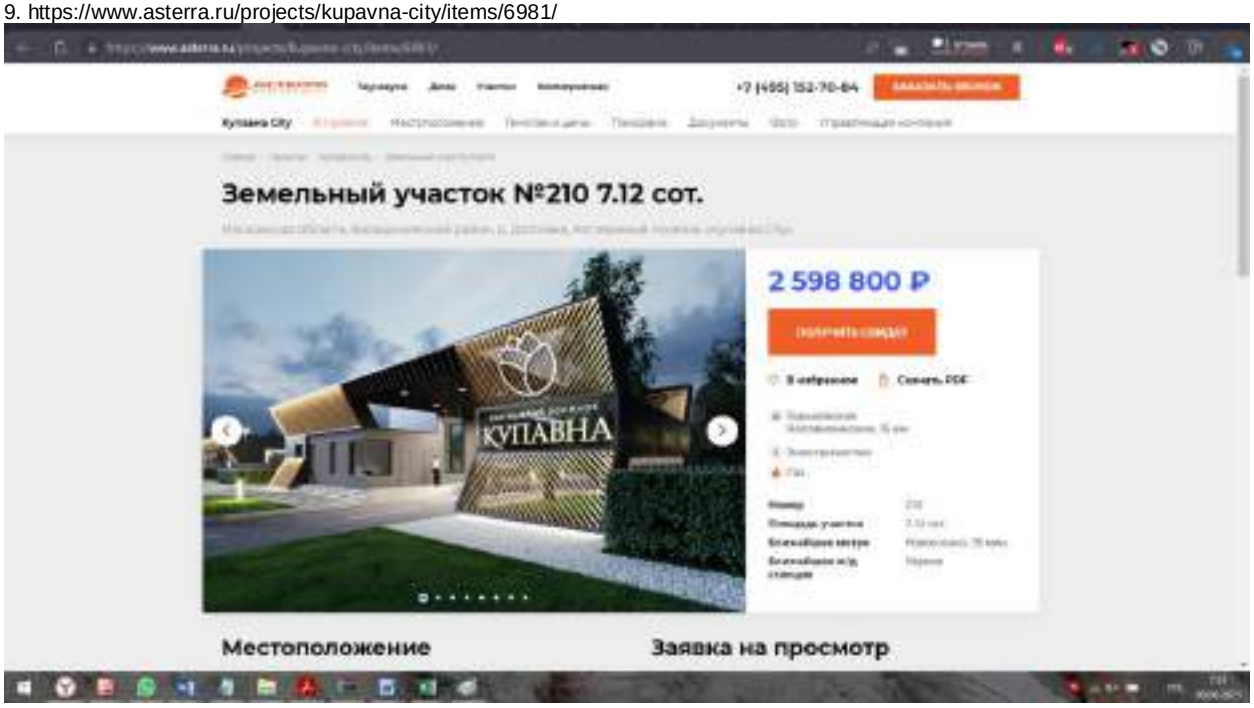
7. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6979/



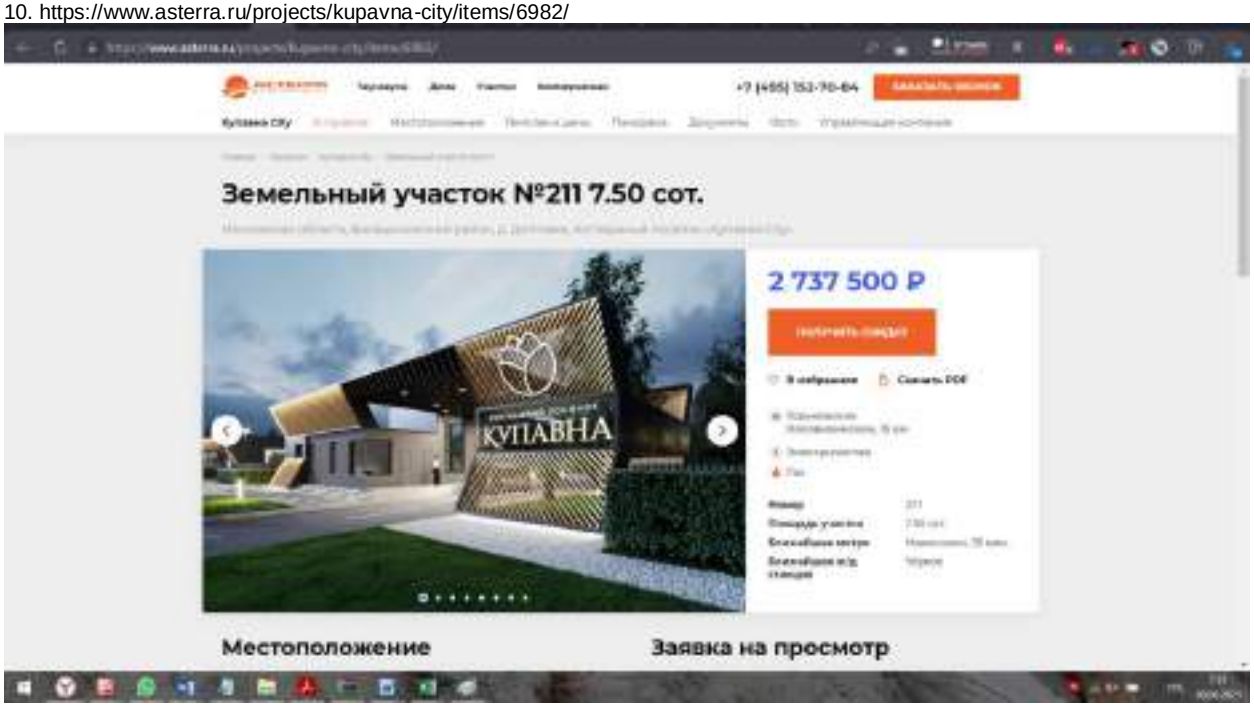
8. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6980/



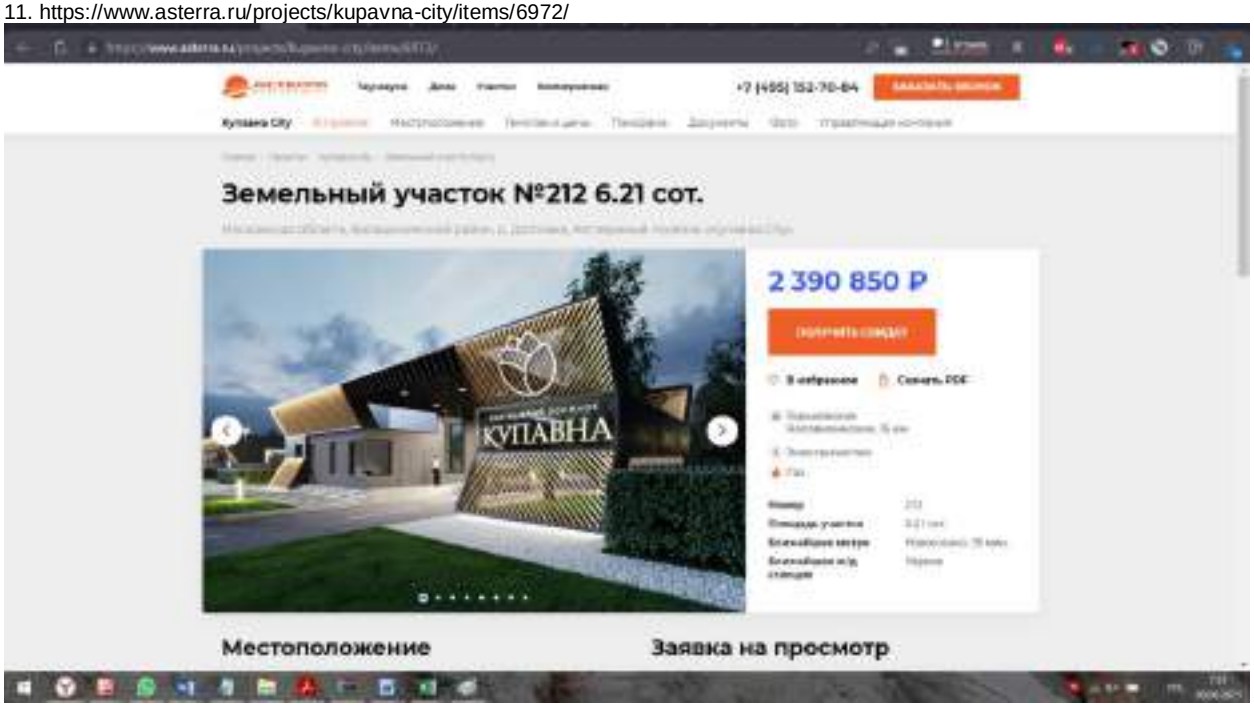
9. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6981/



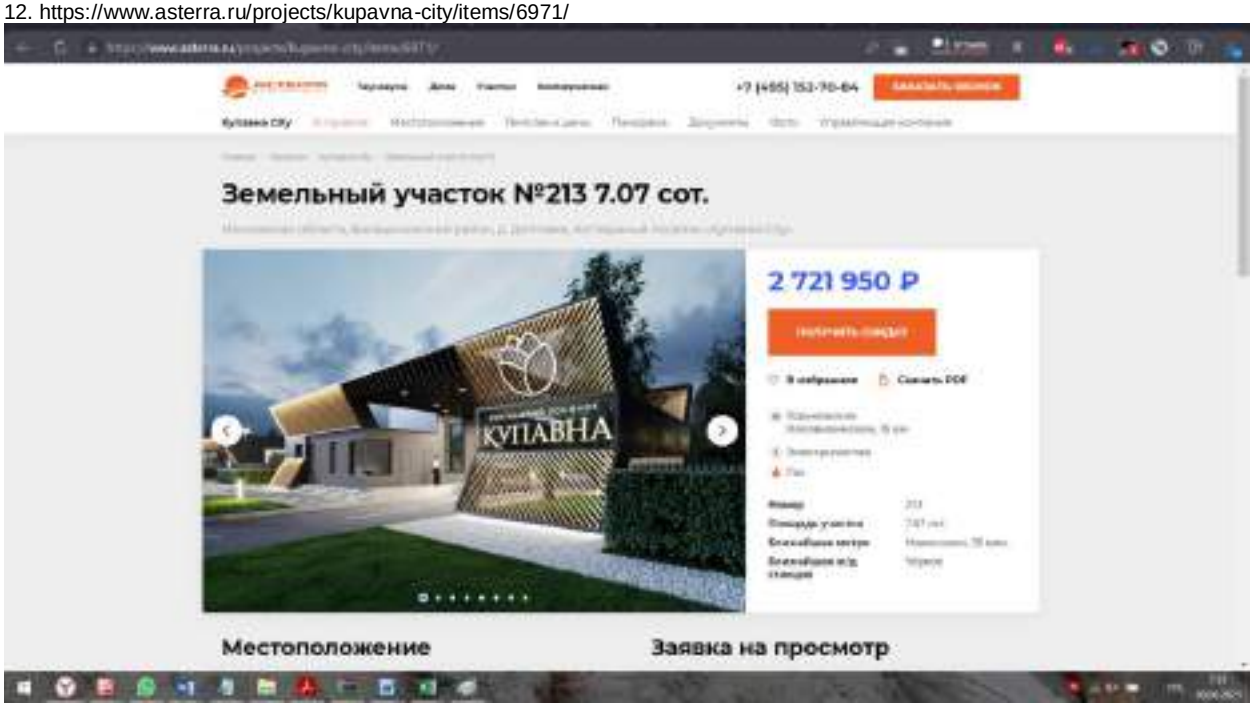
10. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6982/



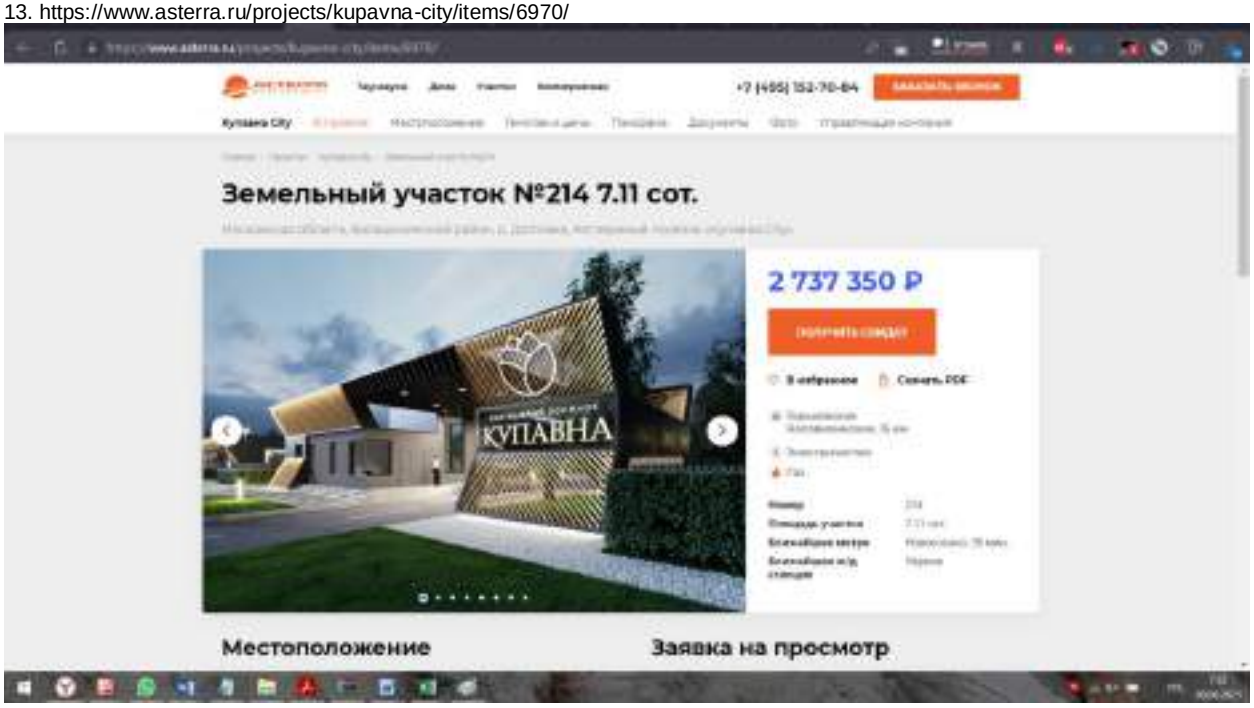
11. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6972/



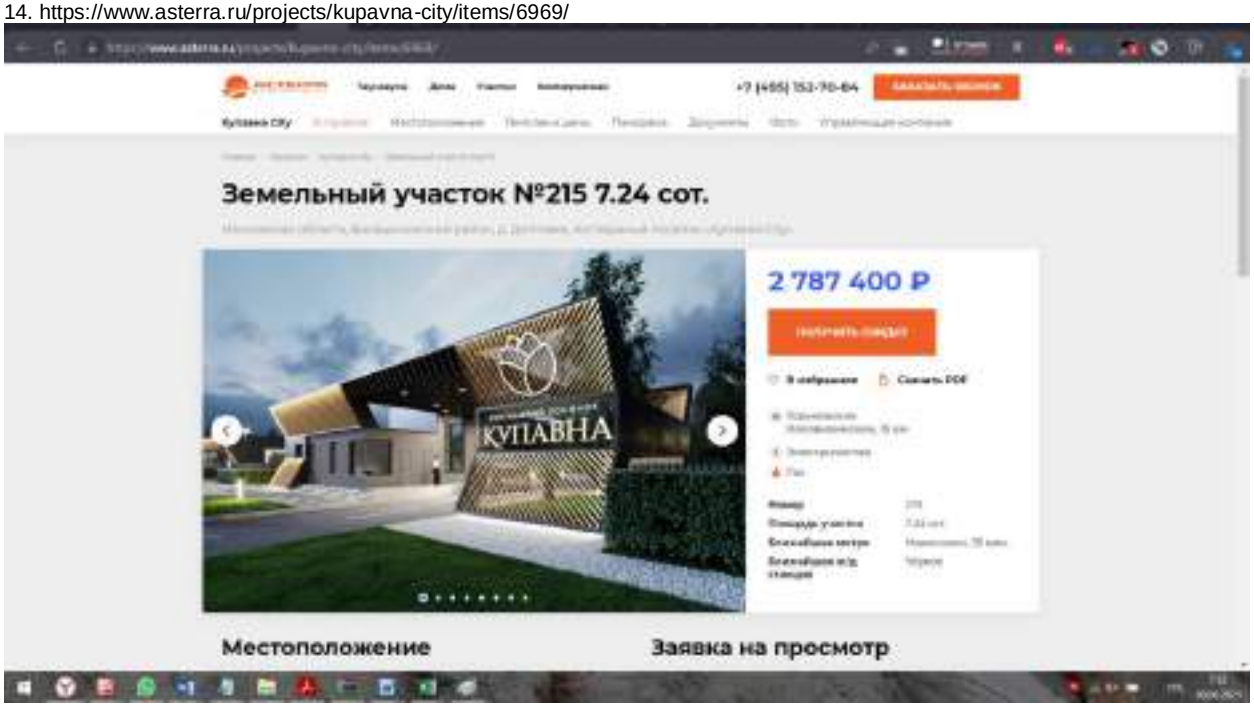
12. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6971/



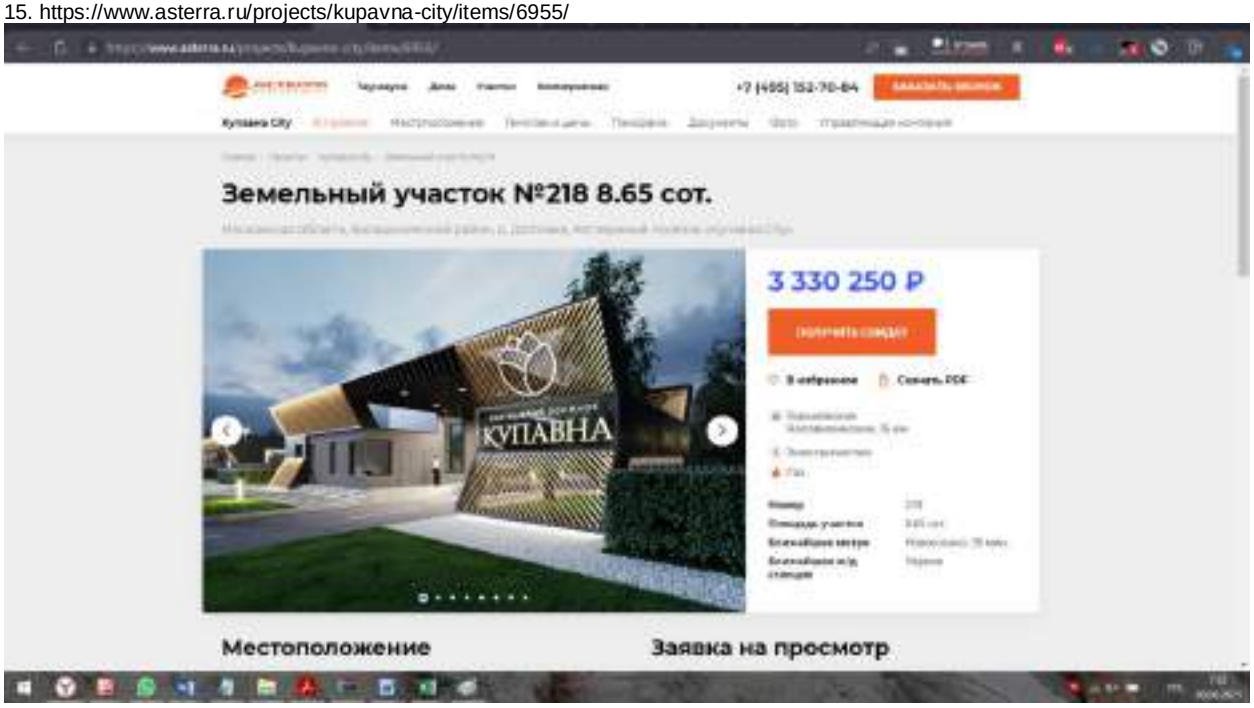
13. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6970/



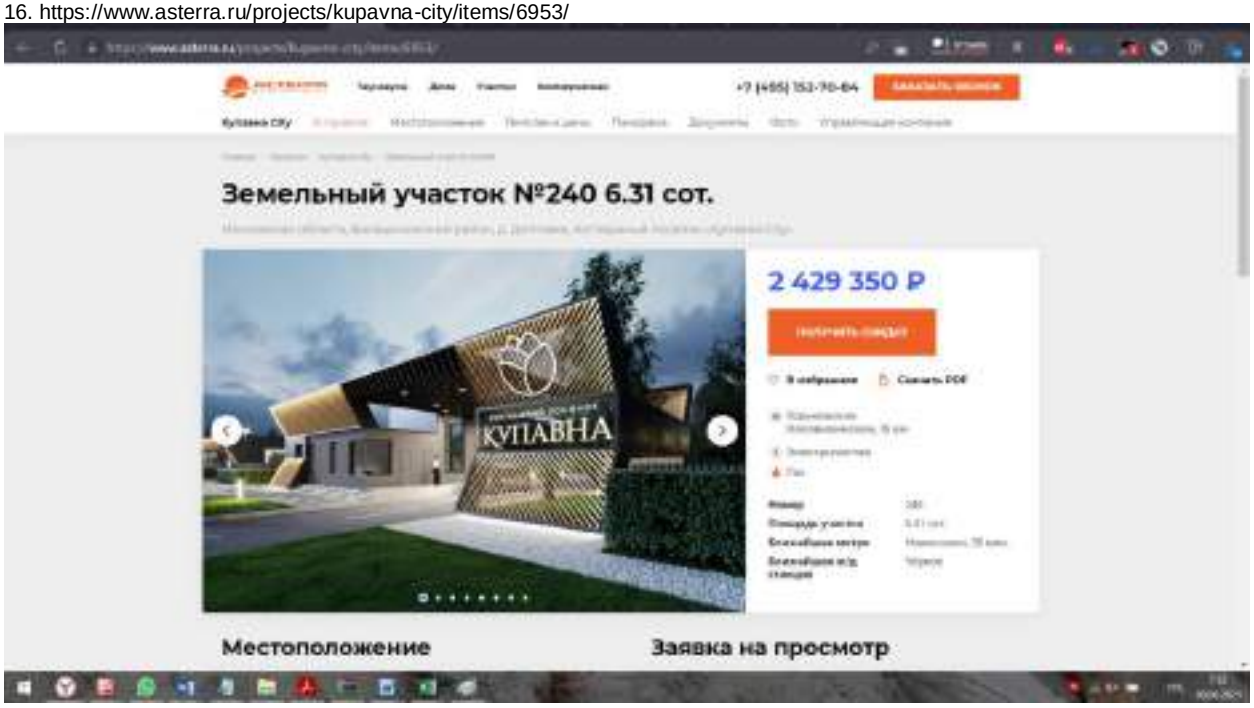
14. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6969/



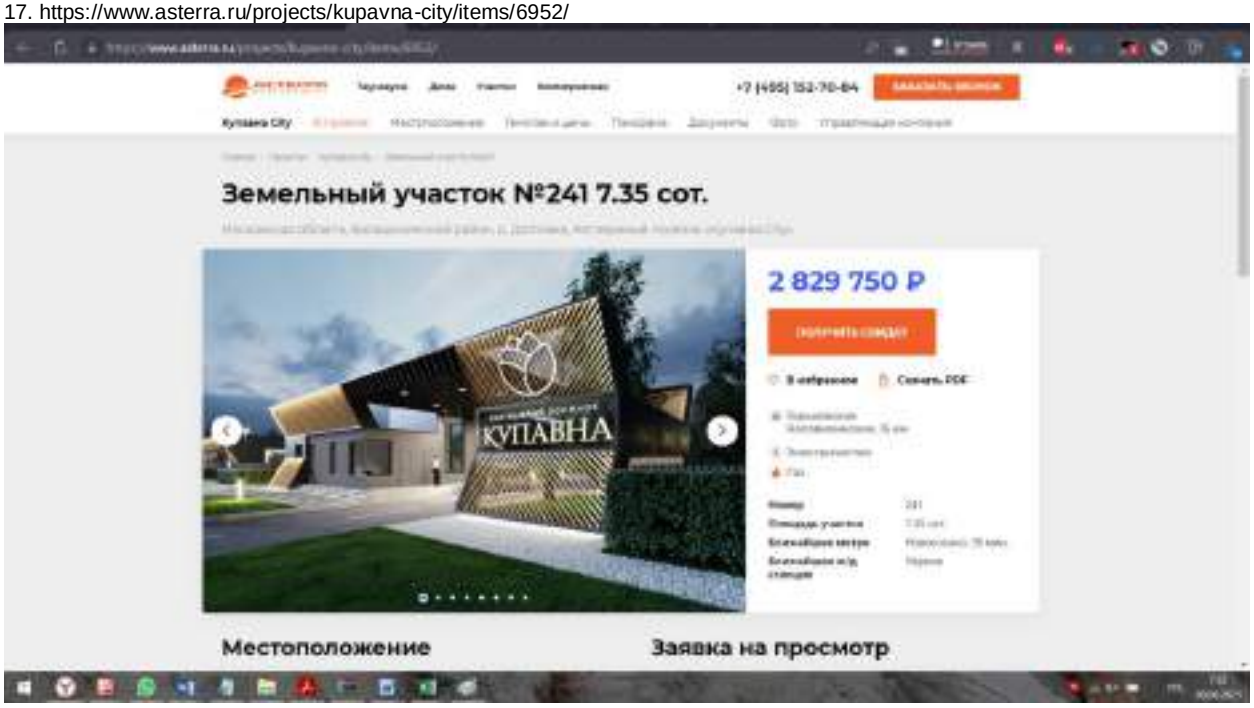
15. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6955/



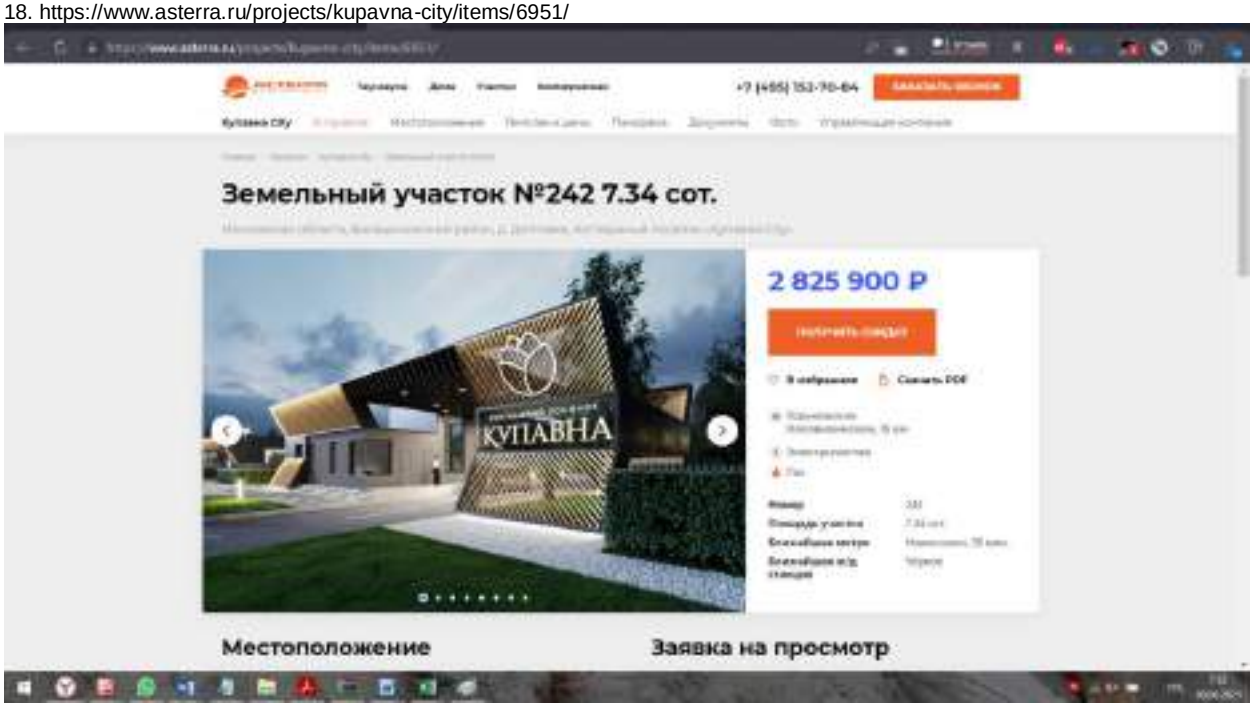
16. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6953/



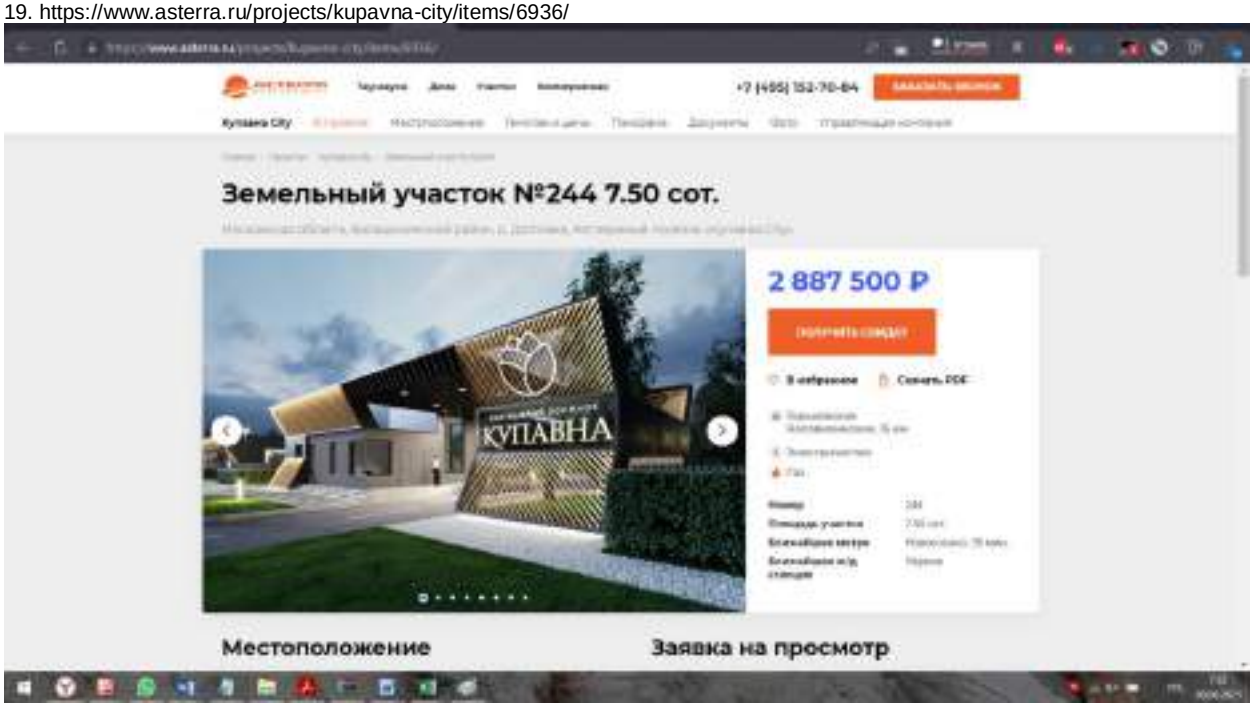
17. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6952/



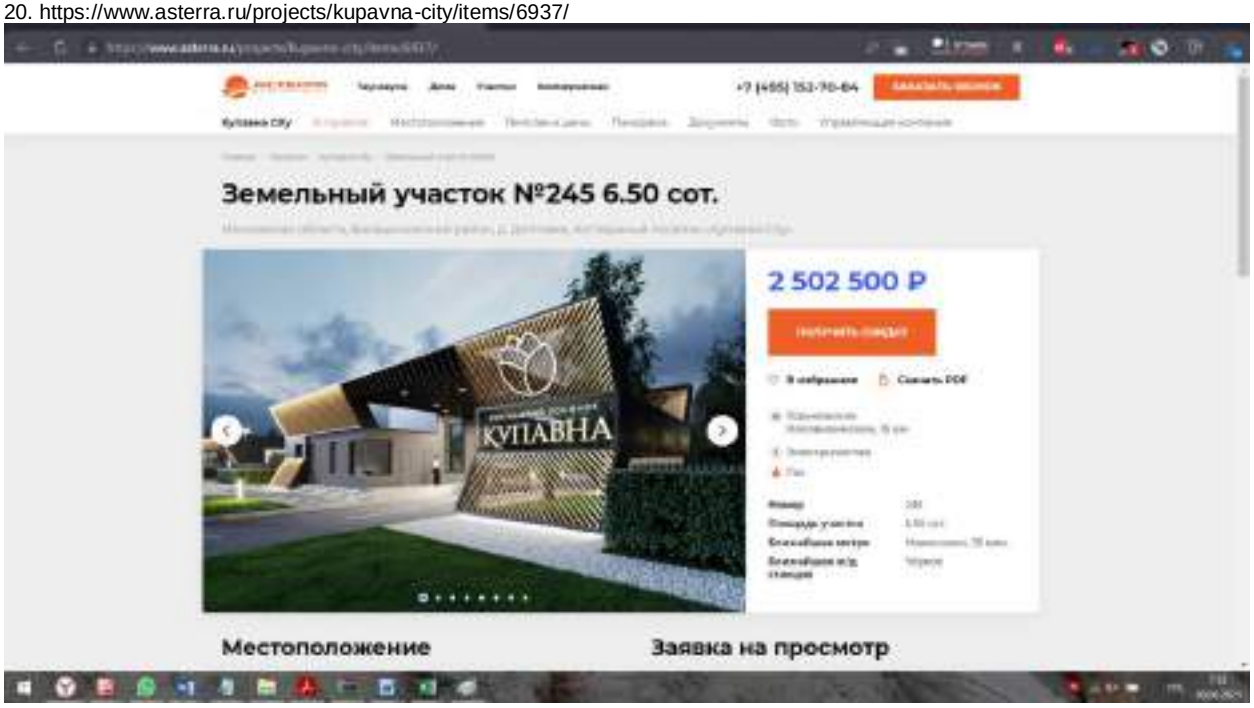
18. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6951/



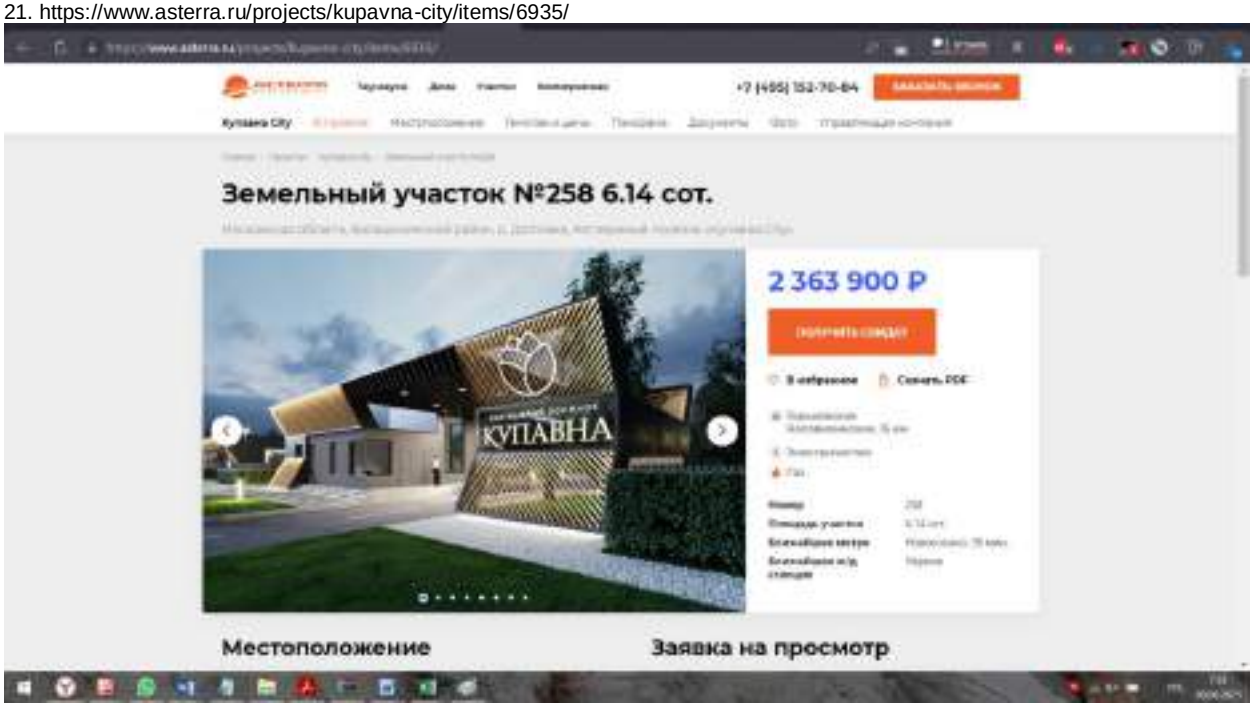
19. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6936/



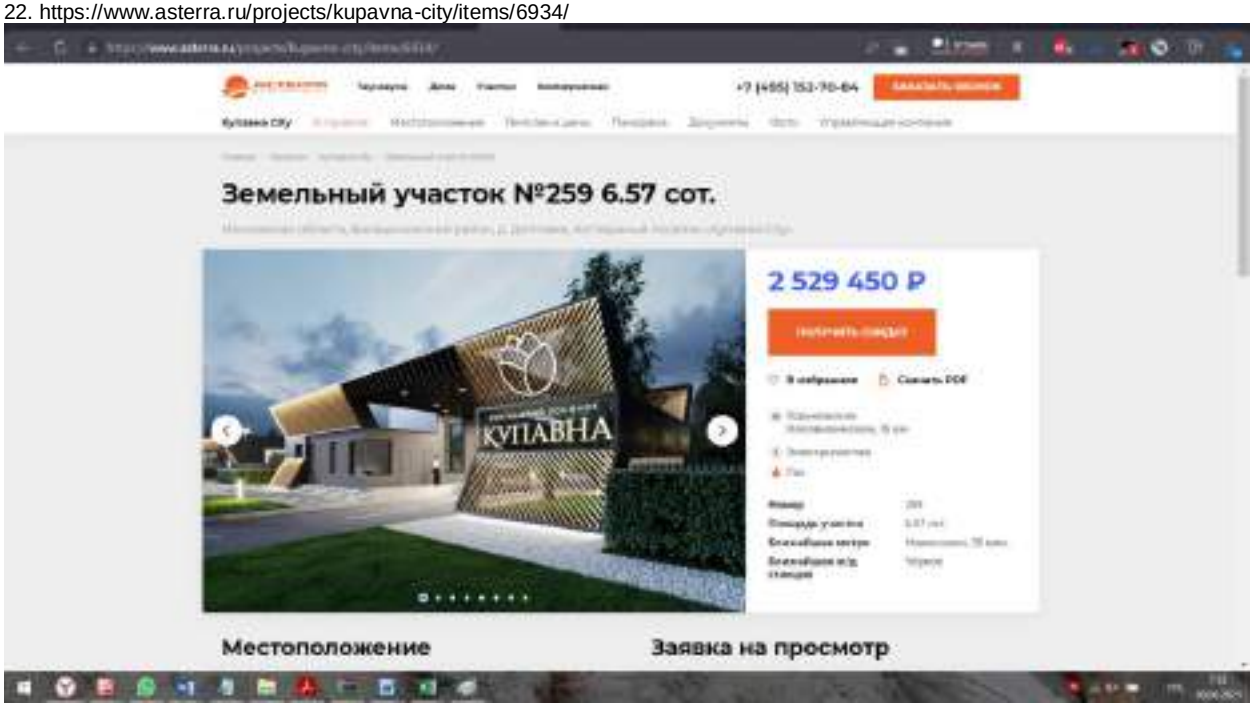
20. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6937/



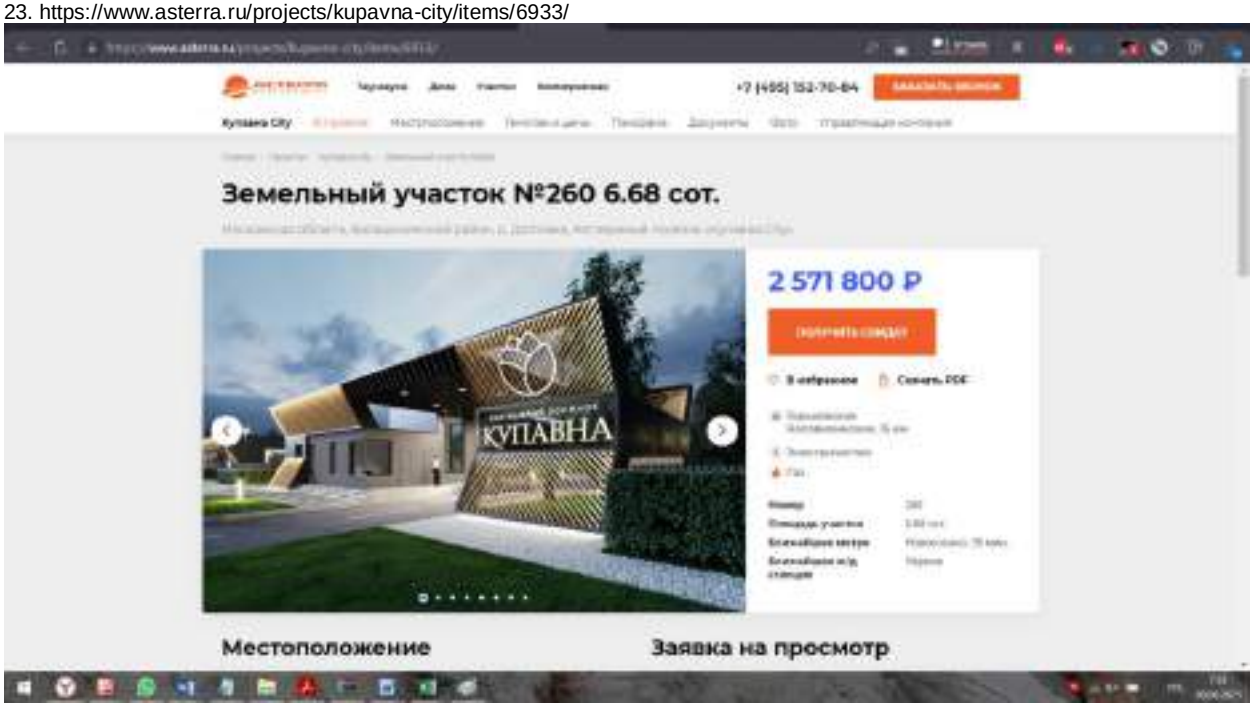
21. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6935/



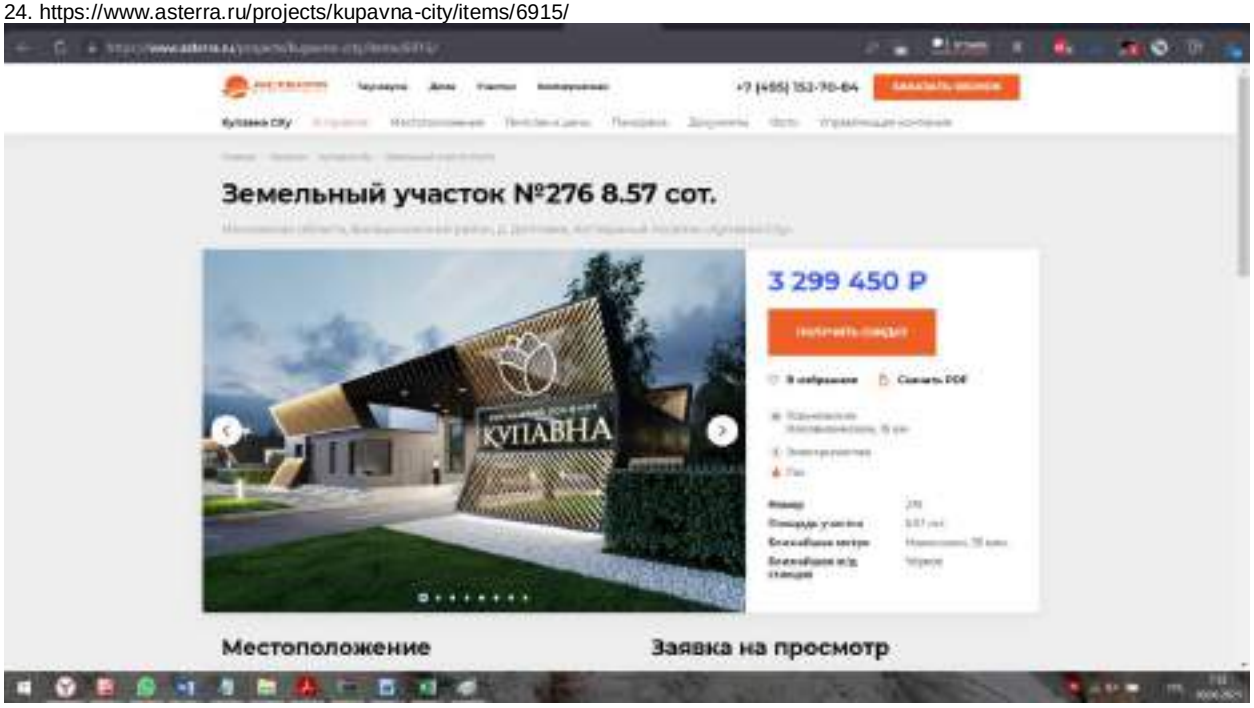
22. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6934/



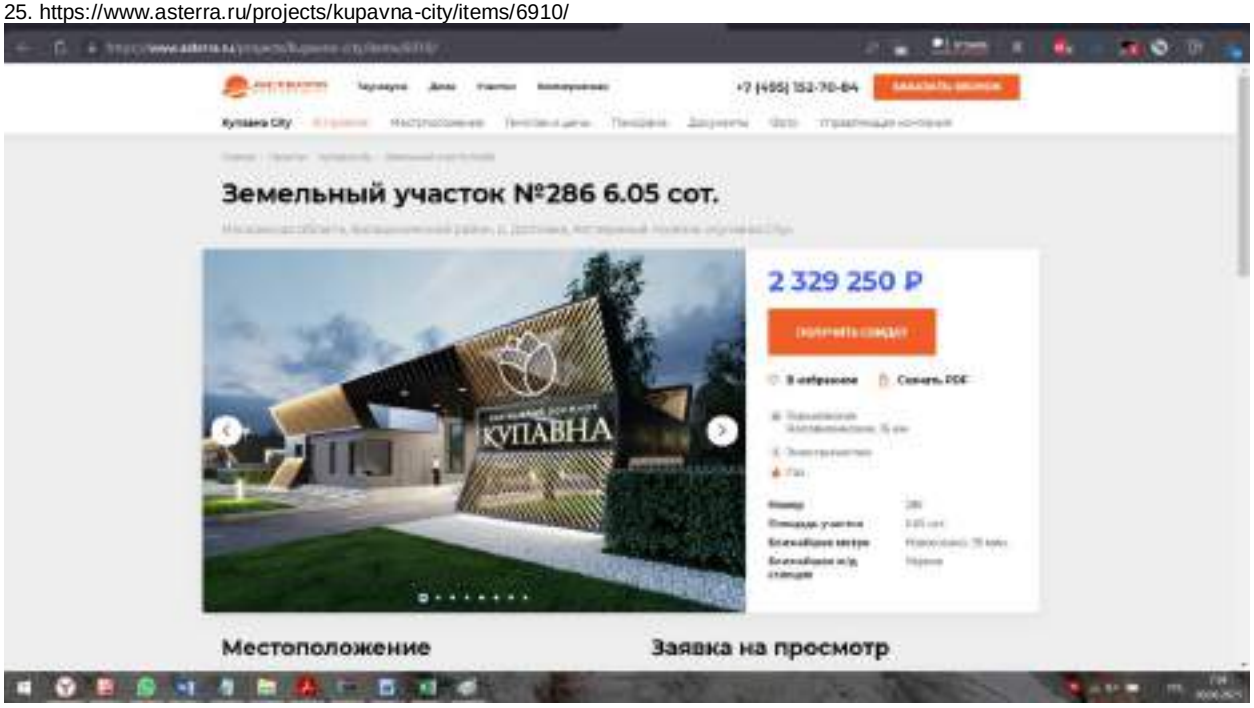
23. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6933/



24. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6915/



25. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6910/



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Выписки из ЕГРН представлены отдельной ссылкой в связи с большим объемом:
https://cloud.mail.ru/public/oHQX/FQ1DhqTtc

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36
Тел: (495) 269-01-40, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Исх. № СЛХ -100621-01
от 10 июня 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки инвестиций»

Настоящим сообщаем, что оплата по Инвдоговору составляет 750 000 руб. и состонт из оплаты стонмости дорожной инфраструктуры внутри посёлка. Затраты на проведение сделки составляют 90 000 руб.

С уважением,

Генеральный директор
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный» _____ Р.Д. Маруськ

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

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 единовременно 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-

	лось 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, происшедшие 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, которые лицо, чье право нарушено, понесло 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.Бинюковой.
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
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/18020-Д от 01.06.2020 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

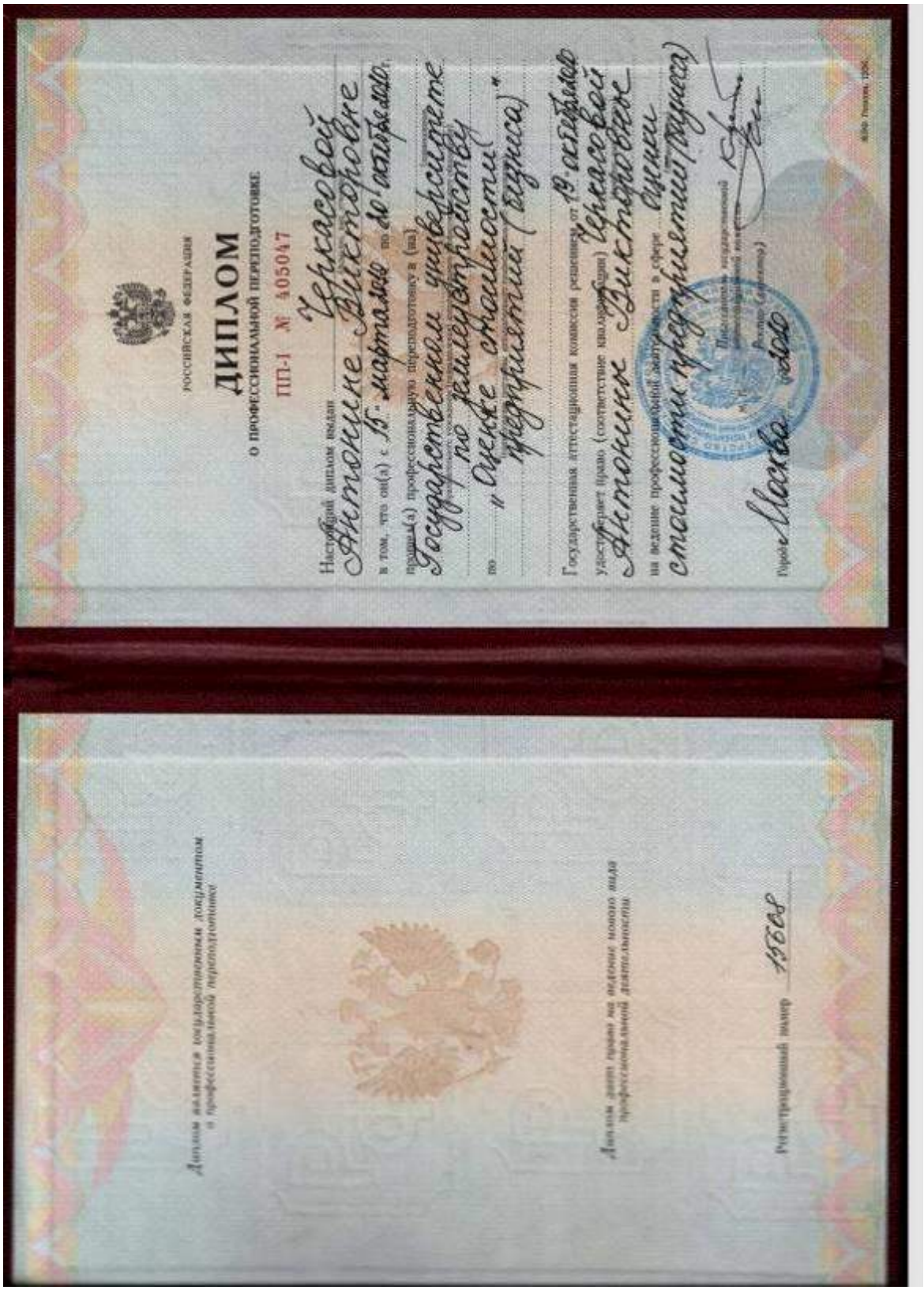
Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006102-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская



Дипломом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 15608

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 405047

Настоящий диплом выдан Черкасовой Виктории Антоновне

в том, что он(а) с 15 марта 2010 по 10 октября 2010

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном университете по землеустройству

по "Оценке стоимости предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 октября 2010

удостоверяет право (соответствие квалификации) Черкасовой Виктории Антоновне

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (Декан)

Город Москва 2010

*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании
Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.*

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Маслов
фамилия
Илья Александрович
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский
национальность (заполняется если указана в записи акта о заключении брака)
«06» сентября 1986 г.
дата рождения
г. Электросталь, Московская область
место рождения
и Черкасова
фамилия
Антонина Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская
национальность (заполняется если указана в записи акта о заключении брака)
«21» декабря 1986 г.
дата рождения
г. Ногинск, Московская область
место рождения
заключили брак 10.08.2013
число, месяц, год (прописью и цифрами)
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем 2013 года августа месяца 10 числа
составлена запись акта о заключении брака № 652
После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Маслов
жене Маслова
Место государственной регистрации Электростальский отдел ЗАГС
Главного Управления ЗАГС Московской области
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи «10» августа 2013 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния Н.С.Глебова

Ш-ИК № 625298

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006102-1 «16» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Масловой Антонине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «16» марта 2018 г. № 55

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «16» марта 2021 г.

*В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 (ред. от 27.02.2021г) «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалаттестата продлен до 16.07.2021 г

003775-КА1

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 | +7 (495) 987-18-38 info@absolutins.ru www.absolutins.ru | ИНН 7728178835 КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-005659/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20 от 15.07.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Маслова Антонина Викторовна***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*В рассрочку, безналичным платежом.* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «23» августа 2020 г. по «22» августа 2021 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (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.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*
«15» июля 2020г.

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

_____ *(Маслова А.В.)*
«15» июля 2020г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 412 (Четыреста двенадцать) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.