

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/21-151
от 20 июля 2021 года**

**Оценка справедливой стоимости земельных участков,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: для малоэтажного жилищного
строительства, кадастровые номера: 50:08:0050329:1124 и
50:08:0000000:166716, адрес (местонахождение) объектов:
обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, 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:	20 июля 2021 г.
Дата составления отчета:	20 июля 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	16
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	23
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	23
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	24
3.1. Общие положения	24
3.2. Анализ рынка недвижимости	24
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	24
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	45
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	48
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	51
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	71
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	73
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	73
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	75
5.1. Общие положения	75
5.2. Общие понятия оценки	75
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	75
5.4. Выбор подходов и методов оценки	82
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	84
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	84
6.1.1 Общие положения	84
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	84
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	90
6.3. Согласование результатов оценки	90
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	92
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	125

**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.**

«20» июля 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 151 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 242 730 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, кадастровый (или условный) номер 50:08:0050329:1124;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 8 612 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, кадастровый (или условный) номер 50:08:0000000:166716.

Оценка проведена по состоянию на 20 июля 2021 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, кадастровые номера: 50:08:0050329:1124 и 50:08:0000000:166716, адрес (местонахождение) объектов: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, 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:

686 163 000

**(Шестьсот восемьдесят шесть миллионов сто шестьдесят три тысячи)
рублей,**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:08:0050329:1124	242 730	657 313 000
2	50:08:0000000:166716	8 612	28 850 000

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

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

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 151 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 242 730 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, кадастровый (или условный) номер 50:08:0050329:1124;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 8 612 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, кадастровый (или условный) номер 50:08:0000000:166716.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Выписок из Единого государственного реестра недвижимости;
- решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 13.12.2017 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **20.07.2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **20.07.2021 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с высокими региональными рисками, связанными с пандемией вируса COVID-19, объекты оценки для осмотра не доступны. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для малоэтажного жилищного строительства;
 - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло - коммуникаций нет (по границе);
 - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

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

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

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

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

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

Дата составления отчета

20 июля 2021 г.

Номер отчета

РЭМ/21-151

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 242 730 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, кадастровый (или условный) номер 50:08:0050329:1124;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 8 612 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, кадастровый (или условный) номер 50:08:0000000:166716.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:08:0050329:1124	не применяется	657 313 000	не использовался	657 313 000
2	50:08:0000000:166716	не применяется	28 850 000	не использовался	28 850 000
Итого					686 163 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости

отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющих на его (их) стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 242 730 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, кадастровый (или условный) номер 50:08:0050329:1124;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 8 612 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, кадастровый (или условный) номер 50:08:0000000:166716.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки		
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	50:08:0050329:1124	нет данных
2	50:08:0000000:166716	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

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

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта

(объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
1	50:08:0050329:1124	земли населенных пунктов	для малоэтажного жилищного строительства
2	50:08:0000000:166716	земли населенных пунктов	для малоэтажного жилищного строительства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

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

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV

Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V
--------------------------	---	---

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

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

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX – начала XX веков. Здесь же часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоположающим фактором является наличие высокого	III

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

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

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:08:0050329:1124	обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино
50:08:0000000:166716	обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино

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

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



Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

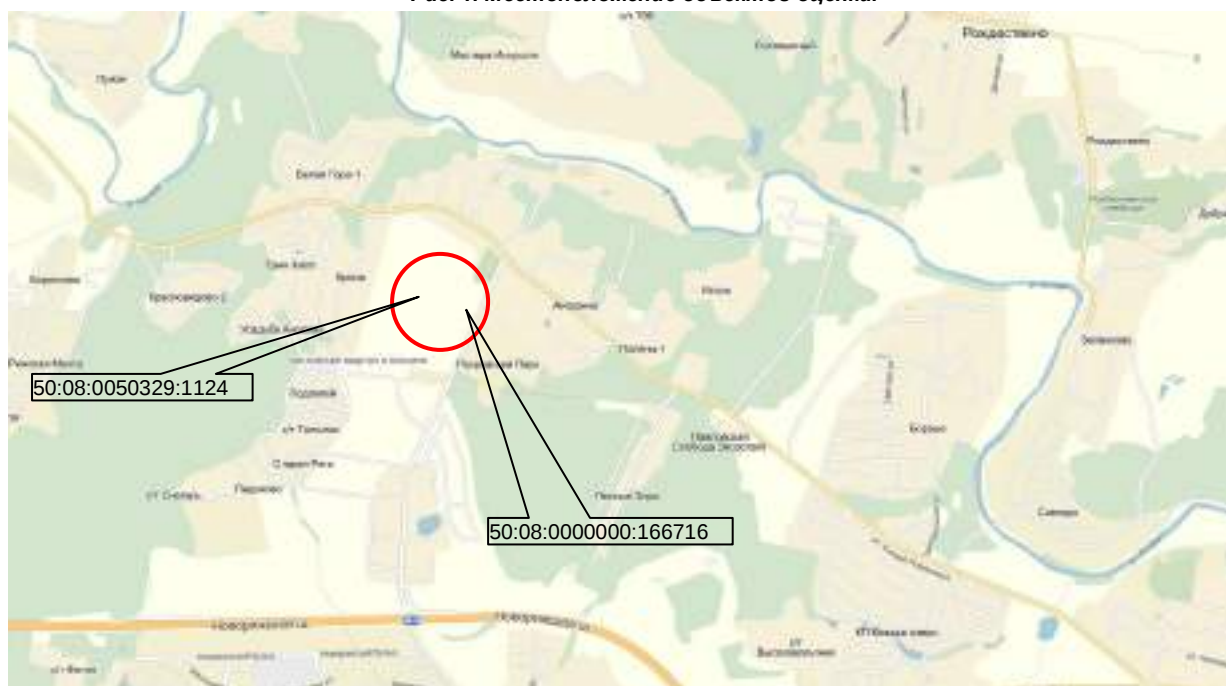


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

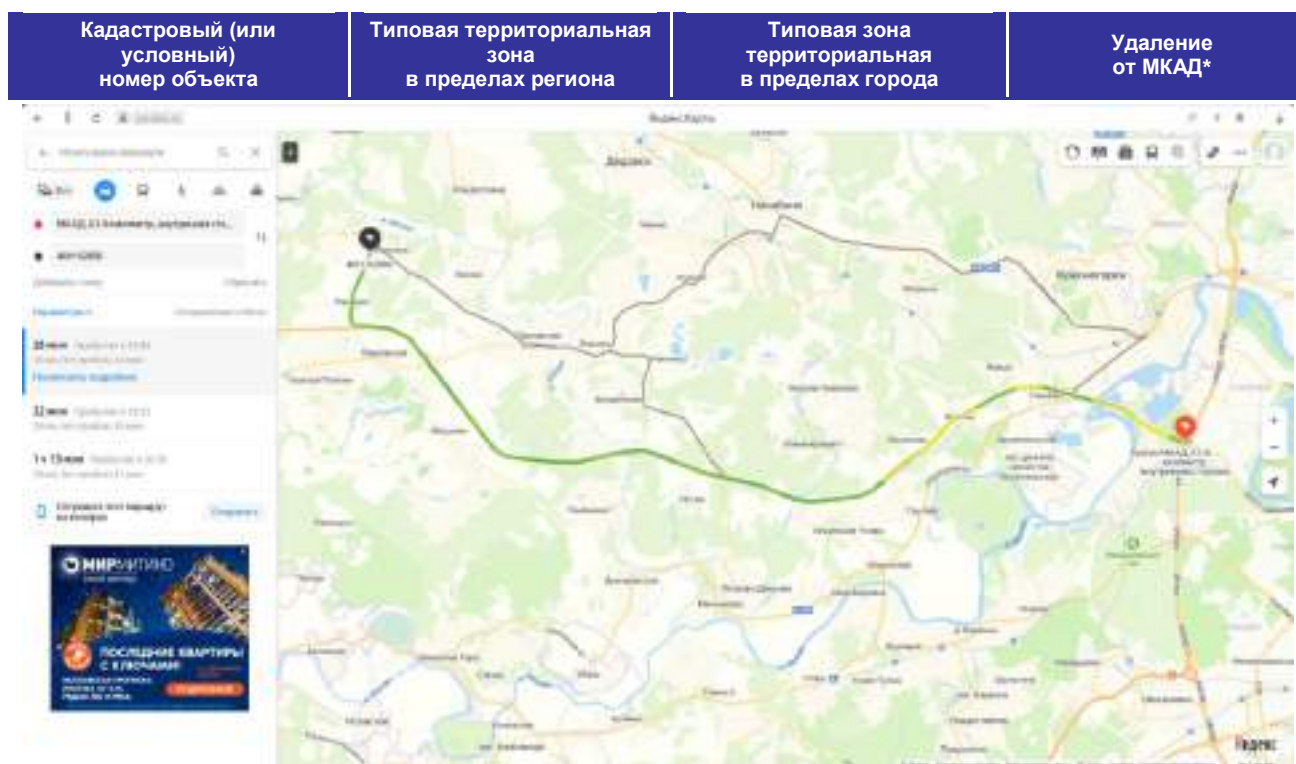
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
50:08:0050329:1124	в пределах от 16 км до 30 км от МКАД	не определялась, та как объект расположен вне города	30 км по Новорижскому шоссе
50:08:0000000:166716	в пределах от 16 км до 30 км от МКАД	не определялась, та как объект расположен вне города	30 км по Новорижскому шоссе

Подтверждение информации



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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:08:0050329:1124	242 730 +/- 172	242 730	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
2	50:08:0000000:166716	8 612 +/- 32	8 612	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	

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

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

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:08:0050329:1124	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:08:0000000:166716	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:08:0050329:1124	отсутствует
50:08:0000000:166716	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 9).

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:08:0050329:1124	в наличии	нет	нет
50:08:0000000:166716	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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 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

Источники: 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%.

Картина деловой активности. Июль 2021 года

Экономическая активность

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв. 2019 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. **Темпы роста ВВП** составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают **несырьевые отрасли** – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4 кв. 2019 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

Рынок труда

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. **Численность занятых** с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4 кв. 2019 (апрель: -0,7%, 1 кв. 2021: -0,8%). **Численность рабочей силы** с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4 кв. 2019).

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 по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в **номинальном выражении** (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в **реальном** после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4 кв. 2019). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	март 21	апр. 21	май 21	июн. 21	июл. 21	авг. 21	сент. 21	окт. 21	нояб. 21	2020	2019	2018
Экономическая активность												
ВВП	10,9*	10,9*	8,7	1,2*	-3,0*	-1,6*	-3,8	-1,8	-3,5	-7,0	1,4	2,8
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,8	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	8,8	6,2	0,4	0,8	0,1	0,1	8,8	1,1	-3,8	2,8	3,1
Розничная торговля	27,2	36,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,8
Платные услуги населению	53,0	54,4	-5,0	2,7	-7,0	-19,3	-14,8	-10,4	-14,5	-24,4	0,4	0,8
Грузооборот транспорта	11,1	8,4	0,8	4,1	-8,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-6,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,4	-1,7	-4,8	-4,7	2,4	3,4
Добыча топливных ископаемых	12,3	-1,5	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-0,8	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	-9,8	12,2	10,5	6,5	-6,2	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,3
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,6	-8,2	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,5	-1,9	2,1	3,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	28,0	99,4	3,0	3,9	14,3	-19,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-6,5	3,6
Обрабатывающее производство	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,8	3,6
текстильная промышленность	4,8	5,1	1,0	2,9	-6,2	0,2	3,2	9,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	0,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
лесная промышленность	26,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-8,0	2,9	4,8
производство мяса и мясной продукции	16,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-6,1	-3,9	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,8
производство прочих пищевых продуктов	18,8	11,5	12,6	0,8	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-8,4	-4,4	9,8
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-16,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	40,9	12,3	25,3	9,0	-1,8	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	8,0	0,8	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Недобыча, обрабатывающее, ремонтное производство	22,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,8

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели рынка труда

Показатели рынка труда представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	март 21	апр. 21	май 21	июн. 21	июл. 21	авг. 21	сент. 21	окт. 21	нояб. 21	2020	2019	2018
Рынок труда												
Реальная заработная плата	-	7,8	1,8	1,8	2,0	0,1	3,6	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,1	-0,3	0,4	1,9	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
Номинальная заработная плата	-	13,9	7,3	7,7	7,8	5,3	7,3	8,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,5	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы	1,0	0,5	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,5	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,5	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,5	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,5	75,4	75,5	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых	2,3	1,4	-0,4	-0,6	-0,5	-0,8	-1,8	-2,5	-2,6	-3,1	-0,1	-0,8
млн. чел.	71,5	71,2	70,8	71,6	70,8	70,7	70,6	70,5	70,4	70,1	71,3	71,8
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
Численность безработных	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,8	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,6	4,6	3,4	-
Уровень занятости	99,3	99,1	99,2	99,5	99,9	99,8	-	99,3	99,0	99,1	99,3	-
в % к населению в возрасте 15 лет и старше	99,3	99,1	99,2	99,5	99,9	99,8	-	99,3	99,0	99,1	99,3	-
Уровень безработицы	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,8	4,8
в % к рабочей силе	5,1	5,2	5,3	5,3	5,3	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

*Оценки Международного Банка Развития
Источники: Росстат; расчеты Международного Банка Развития

Рис. 4. Показатели рынка труда

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf>)

Картина инфляции. Июнь 2021 года.

Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA (0,51% м/м SA). На показатели годовой инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции.

В мае усилилось действие проинфляционных факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился (4,8% м/м в мае после 1,9% м/м в апреле, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН). Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное

влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказало произошедшее в апреле ослабление рубля (укрепление в мае пока не нашло отражения в потребительских ценах).

Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA (в апреле: 0,75% м/м и 0,52% м/м SA соответственно).

Основное влияние на динамику цен в данном сегменте оказало удорожание плодоовощной продукции: значительно ускорился рост цен на овощи «борщевого набора». Вместе с тем сдерживающее влияние оказало снижение цен на огурцы и помидоры.

В секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции рост цен незначительно замедлился (0,68% м/м против 0,72% м/м в апреле). Давление на ценовую динамику оказал ускоренный рост цен на мясопродукты (преимущественно на свинину), на крупу гречневую, молоко и молочную продукцию. Сдерживающее влияние оказало замедление темпов роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия, а также на сахар, несмотря на ухудшение мировой конъюнктуры. В мае снизились цены на отдельные социально значимые товары (яйца, пшено), при этом сезонное снижение цен на яйца в мае было меньше традиционного.

В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказало продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказало ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы.

В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м (после замедления в апреле до 0,22% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,31 % м/м SA (0,27% м/м SA в апреле). Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом (санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги, услуги воздушного транспорта и гостиниц), в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги (преимущественно за счет увеличения платы за пользование потребительским кредитом).

На динамику инфляции в июне продолжают оказывать влияние разнонаправленные факторы: с одной стороны – сохраняющаяся негативная ценовая ситуация на мировом рынке, с другой – стабилизация курса рубля и сезонное поступление на рынок овощей и фруктов.



Рис. 5. Динамика инфляции

Индикаторы инфляции представлены на рис. 6.

	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0	5,5	5,8	5,7	5,2	4,9	3,0
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,7	0,8	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,6	0,6	0,4	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	6,6	7,6	7,7	7,0	6,7	2,6
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,8	0,8	1,2	1,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,5	0,7	0,7	0,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	6,2	5,9	5,7	5,1	4,8	3,0
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,7	0,6	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,7	0,7	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,3	3,2	2,9	2,8	2,7	3,8
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0	5,5	5,4	5,0	4,6	4,2	3,1
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,8	0,6	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,6	0,7	0,6	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,8	4,7	4,3	4,1	2,9
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,5	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,5	0,4	0,3	-	-

Рис. 6. Индикаторы инфляции

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_infljacji_ityun_2021_goda.html

О динамике промышленного производства. Июнь 2021 года.

Промышленное производство в мае 2021 г. выросло на 11,8% г/г (после 7,6% в апреле 2021 года). Основное влияние на годовые показатели выпуска продолжает оказывать низкая база прошлого года, когда действовали карантинные ограничения на экономическую деятельность, а также начали действовать договоренности ОПЕК+, достигнутые в апреле 2020 года.

При этом в сравнении с показателями мая 2019 г. промышленное производство выросло на 2,9%. По сравнению с допандемическими уровнями (4 кв. 2019, с очисткой от сезонности) промышленное производство в мае показывает рост около 1,4%.

Основным драйвером восстановления промышленного производства стали обрабатывающие отрасли: их рост к маю 2020 г. составил 11,4%, к маю 2019 г. – 6,3%. Допандемический уровень в обрабатывающей промышленности в мае превышен на 2,7% (с исключением сезонности).

Во всех отраслях обрабатывающей промышленности производство уверенно превышает уровень мая 2019 года (как и мая 2020 года). Основной вклад в темпы выпуска внесли отрасли химического комплекса, где рост составил 16,7% к уровню мая 2019 г. (10,7% к маю 2020 г.), а также металлургического комплекса – на 8,7% к маю 2019 г. (12,9% г/г). Уверенный рост показали и другие несырьевые отрасли: в деревообрабатывающей промышленности уровень мая 2019 г. превышен на 12,4% (20,4% г/г), в легкой промышленности – на 7,0% (13,1% г/г), в пищевой промышленности – на 5,7% (4,7% г/г), в машиностроительном комплексе – на 3,1% (21,2% г/г). После продолжительного снижения выпуск в нефтепереработке по итогам мая продолжил тенденцию роста, начавшуюся в апреле текущего года, и превысил уровень аналогичного месяца 2019 г. на 5,1% (10,2% г/г).

Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году. В мае выпуск был ниже уровня мая 2019 г. на -2,0%, допандемического уровня 4 кв. 2019 – на -3,4% (с исключением сезонности).

Вместе с тем по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ динамика добывающих отраслей постепенно улучшается. Кроме того, положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно мая 2019 г. вносят добыча металлических руд (0,6% в мае 2021 г. к маю 2019 г.) и прочих полезных ископаемых (1,9%).

Показатели промышленного производства представлены на рис. 7.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	май, 21	май, 21 к маю, 19	апр. 21	июн. 21	март, 21	февр. 21	январь, 21	2020	IV кв. 20	III кв. 20	II кв. 20	I кв. 20	2019
Промышленное производство	11,8	2,9	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,6	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых:	12,3	-2,0	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	-1,6	8,4*	9,8	12,2	10,6	6,6	-6,3	-6,4	-6,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-4,6	-6,7*	-9,4	-7,6	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	0,6	-0,2*	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	1,9	97,2*	3,0	3,0	14,3	-10,6	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	21,0	18,1	8,4*	1,1	10,7	-4,2	-4,5	-2,1	-4,2	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	11,4	6,3	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	6,7	6,4*	1,0	2,0	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.													
пищевые продукты	4,8	7,3	4,8*	0,6	1,4	-2,0	-1,4	3,6	0,8	1,6	3,6	9,2	4,1
напитки	6,7	-0,9	4,2*	8,8	8,5	10,7	7,1	1,1	-2,4	8,7	-2,1	0,3	6,9
табачные изделия	-4,1	-4,1	22,0*	7,0	15,9	-2,1	8,7	2,6	0,6	6,2	0,1	6,3	-19,4
легкая промышленность	13,1	7,9	45,2*	9,1	13,0	8,2	6,4	1,1	5,3	3,8	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.													
текстильные изделия	26,1	25,2	25,3*	16,2	15,4	20,1	12,9	8,9	12,9	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	-0,9	-0,7	49,4*	9,0	14,2	6,9	8,2	0,5	5,2	4,2	-7,2	1,1	3,5
коже и изделия из нее	27,8	-11,3	71,7*	-4,3	4,7	-8,2	-11,1	-12,4	-8,8	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревобрабатывающий комплекс	20,4	12,4	16,8*	3,8	6,6	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,8
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из нее	23,3	12,7	39,0*	5,2	9,3	-0,7	6,2	0,2	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	19,5	13,6	12,3*	4,6	6,4	4,3	2,8	1,9	3,3	2,5	-1,8	3,6	4,6
дальнейшая обработка полиграфическая и копирование носителей информации	15,6	7,0	-2,7*	-3,1	1,5	6,8	-17,9	-3,4	-3,8	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	6,1	4,7*	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,9	-7,5	-6,2	-3,7	6,8	1,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	май, 21	май, 21 к маю, 19	апр. 21	июн. 21	март, 21	февр. 21	январь, 21	2020	IV кв. 20	III кв. 20	II кв. 20	I кв. 20	2019
химический комплекс	10,8	16,7	10,6*	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	6,6	4,5	8,3	6,8
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	9,9	13,6	7,7*	6,9	6,0	6,0	9,8	7,2	10,0	7,1	3,4	8,2	3,4
лакокрасочные средства и медицинские материалы	0,2	28,4	0,6*	42,7	23,9	31,4	87,9	23,2	34,6	21,1	23,6	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	26,8	16,0	29,7*	10,3	12,0	6,3	13,0	3,3	10,3	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочих неметаллической минеральной продукции	17,8	6,7	23,6*	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,6	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	12,8	8,7	10,8*	-3,6	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.													
металлургия	2,7	-5,9	1,1*	-2,9	-1,8	-4,3	-2,9	-2,5	-0,3	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлические изделия	44,3	69,9	40,7*	-6,6	-6,7	-7,4	-4,8	2,3	-0,7	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	21,2	3,1	59,5*	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,8
в т.ч.													
автомобили, электроника, оптика	7,8	2,7	45,0*	11,8	22,2	-4,3	20,2	0,5	5,7	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	14,9	2,0	40,3*	8,1	16,3	4,7	0,8	-0,4	4,6	-0,2	-13,4	6,8	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	16,0	14,1	42,7*	7,9	15,3	10,6	-4,0	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	71,4	1,6	155,6*	16,8	28,0	11,5	8,1	-12,6	8,1	-8,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	8,6	-0,6	34,6*	24,8	61,2	-0,6	5,2	-1,6	13,2	-2,2	-15,1	-2,9	-1,9
прочие производства	25,2	9,3	39,6*	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.													
мебель	60,4	37,6	91,6*	24,0	35,2	16,2	20,4	4,3	11,7	11,6	-13,6	4,0	2,1
прочие бытовые изделия	16,7	-1,4	71,6*	17,1	23,4	21,2	5,0	2,4	11,3	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	18,4	4,5	23,0*	8,9	23,4	6,4	-6,7	2,7	6,8	2,2	-12,6	11,0	-6,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	4,2	6,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,3
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	10,3	26,9	13,6	14,7	10,8	16,4	-8,6	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 30 июня.

Рис. 7. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
 (<https://www.economy.gov.ru/material/file/702a6477237fec030d83d03eee187a90/20210623.pdf>)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

2. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января - апреля 2021 года (данные за май - июнь 2021 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - апреля 2021 года представлены ниже в табл. 11.

Таблица 11.

**Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам
января - апреля 2021 года**

Наименование показателя	апрель 2021 г.	В % к		Январь-апрель 2021 г. в % к январю-апрелю 2020 г	Справочно		
		апрелю 2020 года	марту 2021 года		апрель 2020 г. в % к		январь- апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2019 г
					апрелю 2019 г.	марту 2020 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾²⁾	х	123,4	103,2	116,1	90,6	84,3	104,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	901,1	109,9	109,7	83,4	70,7	73,0	108,1
обрабатывающие производства	295580,6	146,8	104,7	124,5	89,1	79,6	104,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	28898,4	115,5	85,3	117,2	97,2	88,5	95,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	8993,2	137,3	122,9	114,6	82,1	86,0	111,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	41319,1	104,3	124,5	102,0	114,9 ³⁾	109,39 ³⁾	102,0 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	492,3	290,8	124,4	135,9	29,6	32,1	81,6
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ²⁾³⁾	130054,8	х	х	100,5	х	х	88,9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	266769,5	151,8	104,0	112,2	76,2	66,6	100,9
Оборот общественного питания, млн. рублей	10411,7	161,4	106,2	99,3	59,4	64,3	94,8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	45773,5	169,7	95,7	111,7	54,7	60,6	83,0
Индекс потребительских цен, %	х	105,7	100,6	105,5	102,2	100,7	101,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	90012	198,6	87,1	387,6	200,3	196,7	133,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	60929,3	105,2	108,6	104,4	105,9	107,0	106,4
реальная	х	99,4	107,9	99,0	104,1	106,6	104,6

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

²⁾ Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

³⁾ Данные за январь-март 2021 г., январь-март 2021 г. к январю-марту 2020 г., январь-март 2020 г. к январю-марту 2019 г.

⁴⁾ Данные приведены за март 2021 г., март 2021 г. к марту 2020 г., март 2021 г. к февралю 2021 г., январь-март 2021 г. к январю-марту 2020 г., март 2020 г. к марту 2019 г., март 2020 г. к февралю 2020 г., январь-март 2020 г. к январю-марту 2019 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/bx4EJo6B/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-апреле%202021%20года».pdf>)

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

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

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

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

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

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

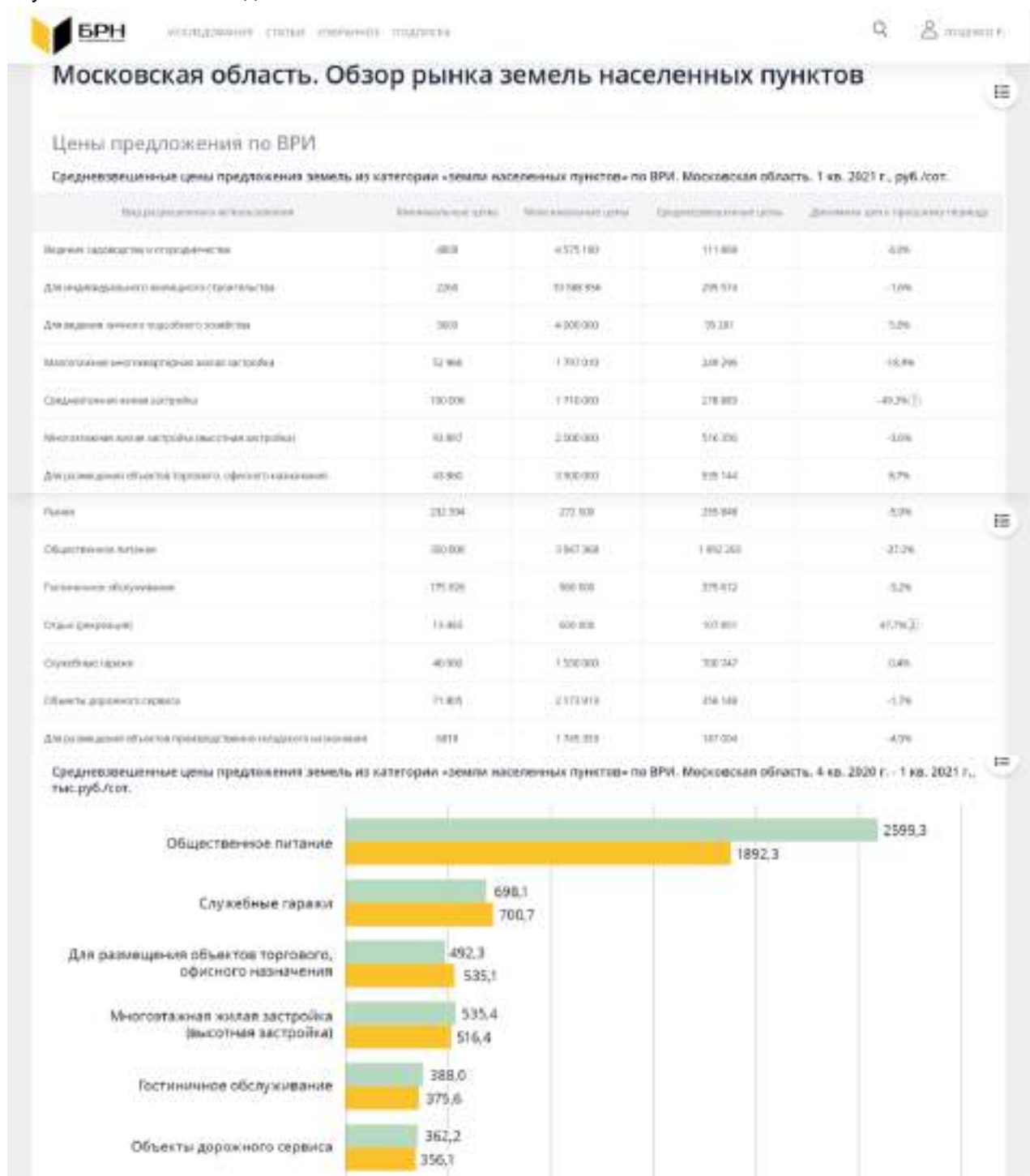
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных

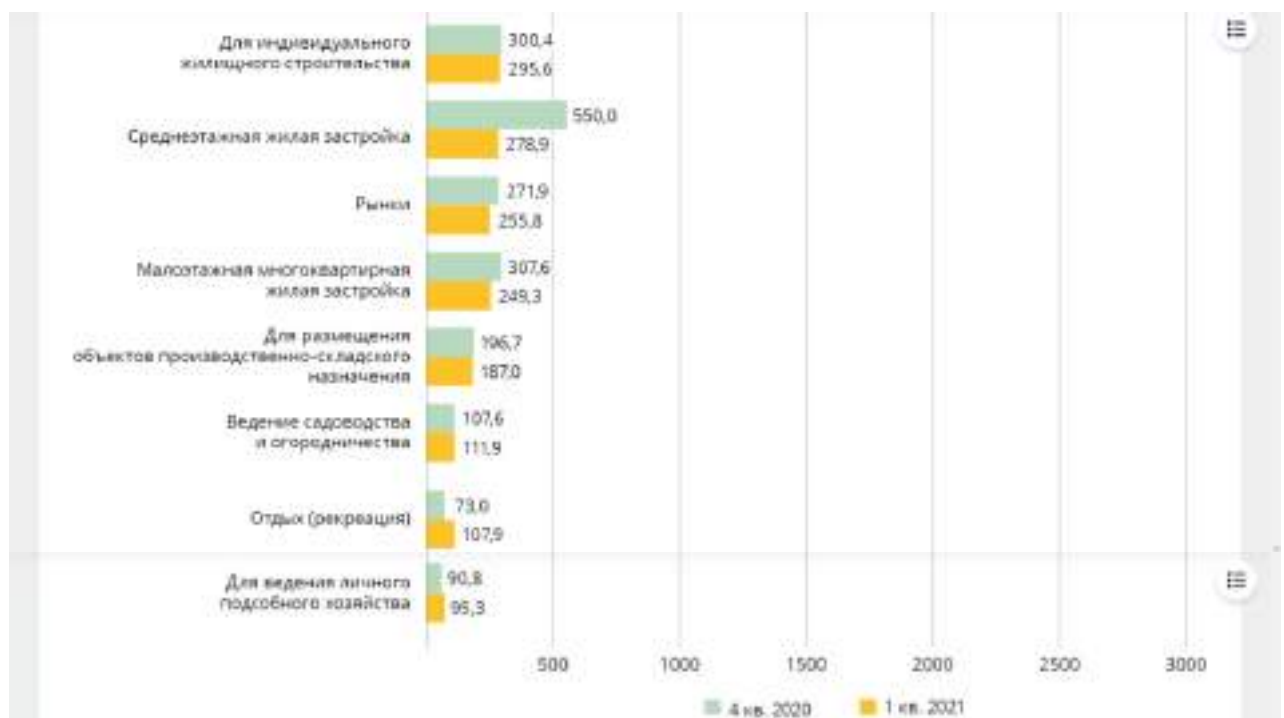
проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

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

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам I квартала 2021 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition3560/article3561.html/>

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





Цены предложения по муниципальным образованиям

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в период с предыдущим кварталом	Цена, руб./сот.	Динамика цены в период с предыдущим кварталом	Цена, руб./сот.	Динамика цены в период с предыдущим кварталом
Воскресенский г.п.	111 259	8,2%	541 338	15,3%	118 839	-1,2%
Волоколамский г.п.	34 381	-16,4%	31 363	16,1%	34 863	-4,0%
г.о. Балашиха	531 159	-5,5%	471 344	-17,4%	136 440	20,5%
г.о. Бронницы	76 790	1,8%	105 924	23,2%	58 275	+0%
г.о. Воскресенск	47 757	-11,1%	57 079	-0,9%	62 879	24,7%
г.о. Дмитровский	638 889	16,1%	752 205	12,4%	-	-
г.о. Домодехово	154 363	9,1%	99 989	-21,1%	180 201	5,4%
г.о. Дубна	68 265	18,9%	147 329	-19,6%	-	-
г.о. Егорьевск	53 581	-23,2%	60 529	1,8%	38 189	-11,4%
г.о. Жуковский	212 200	18,9%	304 918	7,8%	-	-

Источник: Администрация

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в период с предыдущим кварталом	Цена, руб./сот.	Динамика цены в период с предыдущим кварталом	Цена, руб./сот.	Динамика цены в период с предыдущим кварталом
г.о. Зарайск	16 491	-19,0%	50 275	-4,5%	30 434	24,9%
г.о. Орехово-Зуевский	201 540	32,2%	279 220	-14,4%	-	-
г.о. Раменское	187 403	-44,6%	326 921	6,0%	217 200	22,8%
г.о. Шаховской	38 194	11,9%	39 476	-5,5%	37 174	2,9%
г.о. Шатур	44 180	-1,2%	44 579	-10,0%	47 985	-11,4%

г.о. Ваткин	207 808	-6,2%	208 916	3,1%	580 230	6,8%
г.о. Ветлужин	—	—	812 508	-22,5%	—	—
г.о. Вятское	136 484	25,5%	201 949	-1,8%	—	—
г.о. Вязовский	618 849	19,0%	815 400	-15,1%	427 084	1,8%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВР и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение кадастров и регистрация		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период
г.о. Люблин	271 062	-17,0%	812 903	-6,7%	—	—
г.о. Люблин-Деревенский	208 759	+6%	957 262	7,0%	229 613	-23,2%
г.о. Люблино	14 516	23,1%	45 736	38,8%	28 578	-10,9%
г.о. Люберец	44 766	37,0% [1]	46 786	2,7%	34 769	6,2%
г.о. Люберецкий	328 124	18,5%	537 513	36,2%	—	—
г.о. Любимовский	386 779	11,5%	812 306	-17,7%	—	—
г.о. Мытищи	402 318	-3%	406 303	-11,0%	380 738	1,8%
г.о. Мытязинский	37 059	-26,2% [2]	83 166	2,8%	46 382	-1,6%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВР и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение кадастров и регистрация		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период
г.о. Павловский Посад	12 988	9,9%	98 413	-26,6%	34 813	-11,3%
г.о. Подольск	248 448	-27,2% [1]	503 413	-19,1%	254 430	3,2%
г.о. Подольский	32 670	-13,8%	23 453	-28,8%	—	—
г.о. Пушкино	47 620	22,7%	47 412	-7,8%	—	—
г.о. Сергиево-Посадский	18 009	27,0%	23 080	3,0%	23 781	17,6%
г.о. Серпухов	45 988	1,6%	47 507	-12,8%	41 263	0,3%
г.о. Солнечногорск	98 728	-12,8%	138 399	-16,4%	112 421	-24,2%
г.о. Ступино	68 074	23,1%	74 085	6,7%	67 541	-4,2%
г.о. Фрязино	138 134	-6,7%	118 479	-6,7%	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВР и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение кадастров и регистрация		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период
г.о. Удья	801 818	-1,3%	1 276 942	21,7%	280 808	-30,3% [2]
г.о. Черноголовка	—	—	118 812	-17,9%	181 812	24,2%

г.о. Чехов	90 622	-1%	106 303	2,5%	86 499	-6,9%
г.о. Шаховы	17 570	23,7%	16 436	-6,5%	20 315	17,7%
г.о. Шаховской	18 239	-2,8%	23 688	8,7%	24 016	14,2%
г.о. Шахово	702 362	9,6%	922 932	18,3%	1 21 896	9,7%
г.о. Электросталь	44 702	-15,1%	64 852	-1,9%	-	-
г.о. Электросталь	54 975	2,8%	88 476	9,2%	73 140	-1,2%
Дмитровский г.о.	42 688	25,0%	121 997	-28,0%	89 275	31,7%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение кадастров в отношении земель		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период
Калужский г.о.	52 648	1,7%	55 420	-13,1%	24 848	-11,4%
Ленинский г.о.	957 379	-1,9%	998 493	6,9%	493 363	1,4%
Мещовский г.о.	48 008	-5,7%	48 711	-2,1%	54 258	10,9%
Наро-Фоминский г.о.	54 162	-12%	194 300	-17,9%	110 130	9,8%
Одесский г.о.	438 707	-18,5%	1 358 162	-2,2%	289 818	-15,3%
Орехово-Завесский г.о.	33 983	-15,4%	89 033	0,9%	32 148	-4,9%
Пушкинский г.о.	219 525	8,8%	911 173	-13,9%	120 528	5,4%
Раменский г.о.	88 075	-5,2%	142 383	-9,3%	136 483	14,1%
Росовский г.о.	54 228	-1,2%	82 031	-0,7%	78 194	-1,9%
Серпухов-Полудный г.о.	48 752	28,9%	92 432	15,0%	58 772	2,7%
Талдомский г.о.	48 482	2,5%	47 187	7,2%	46 133	7,9%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./Акт.

Муниципальное образование	Муниципальная собственность, кроме застройщиков		Средств массовой застройки		Муниципальная земля застройщика (застроенная застройщик)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период
Воскресенский г.о.	148 807	31,7%	-	-	420 808	31,7%
Щаповский г.о.	-	-	100 000	0,0%	-	-
г.о. Балашиха	800 000	-14,1%	-	-	1 250 000	0,0%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодехово	278 108	16,7%	-	-	825 531	0,0%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Наименование инновационных жилых застройки		Средневзвешенная общая застройка		Мультифункциональная застройка (жилье+коммерция)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в период с 1 января по 1 июля 2021 г.	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в период с 1 января по 1 июля 2021 г.	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в период с 1 января по 1 июля 2021 г.
г.о. Балашиха	—	—	—	—	—	—
г.о. Бронниц	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	308 212	34,0%↑	—	—	—	—
г.о. Кашира	—	—	—	—	—	—
г.о. Клин	—	—	—	—	—	—
г.о. Королёв	1 303 000	н/д	—	—	—	—
г.о. Егорьевск	—	—	—	—	—	—
г.о. Красноармейск	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	500 207	24,0%	—	—	—	—
Итого: 311 000 000						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Наименование инновационных жилых застройки		Средневзвешенная общая застройка		Мультифункциональная застройка (жилье+коммерция)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в период с 1 января по 1 июля 2021 г.	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в период с 1 января по 1 июля 2021 г.	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в период с 1 января по 1 июля 2021 г.
г.о. Алабино	—	—	—	—	—	—
г.о. Вязьма-Петровский	—	—	—	—	—	—
г.о. Дедовск	—	—	—	—	—	—
г.о. Думинское	—	—	—	—	—	—
г.о. Люблино	—	—	—	—	—	—
г.о. Люблино	—	—	—	—	405 000	-1,3%
г.о. Мытищи	119 500	н/д	—	—	—	—
г.о. Орехово	—	—	—	—	—	—
Итого: 311 000 000						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Наименование инновационных жилых застройки		Средневзвешенная общая застройка		Мультифункциональная застройка (жилье+коммерция)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в период с 1 января по 1 июля 2021 г.	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в период с 1 января по 1 июля 2021 г.	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в период с 1 января по 1 июля 2021 г.
г.о. Павловский Посад	—	—	—	—	—	—
г.о. Подольск	79 000	6,0%	—	—	—	—
г.о. Протвино	—	—	—	—	—	—
г.о. Раменское	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиево-Посадский	—	—	—	—	—	—

г.д. Сосновки	—	—	—	—	—	—
г.д. Сосновское	340 448	(2,2%)	—	—	480 328	-25,7%
г.д. Ступино	68 080	+0%	—	—	—	—
г.д. Фряново	—	—	—	—	—	—

Источники: Детская

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Муниципальное образование (земельный участок)		Средневзвешенная цена (земельный участок)		Муниципальное образование (земельный участок)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Динамика цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Динамика цены с предыдущего периода
г.д. Троицк	—	—	1 718 000	0,0%	—	—
г.д. Черноголовка	—	—	—	—	—	—
г.д. Чехов	34 500	0,0%	—	—	—	—
г.д. Щелково	—	—	—	—	—	—
г.д. Щербинка	—	—	—	—	—	—
г.д. Щербинский	50 918	-3%	—	—	—	—
г.д. Электрогорск	—	—	—	—	—	—
г.д. Электроугли	—	—	—	—	—	—
Дмитровский г.д.	348 542	50,9% (2)	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Муниципальное образование (земельный участок)		Средневзвешенная цена (земельный участок)		Муниципальное образование (земельный участок)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Динамика цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Динамика цены с предыдущего периода
Коломенский г.д.	—	—	—	—	—	—
Лосино-Петровский г.д.	98 408	0,0%	—	—	—	—
Монино г.д.	—	—	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.д.	104 545	3,4%	—	—	—	—
Одоевский г.д.	204 412	16,2%	—	—	1 605 000	0,2%
Сергиево-Посадский г.д.	—	—	—	—	480 000	0,0%
Пущинский г.д.	98 752	-15,4%	—	—	2 056 000	0,0%
Раменский г.д.	—	—	—	—	461 194	21,4%
Рузский г.д.	34 034	+0%	—	—	—	—
Сергиево-Посадский г.д.	—	—	—	—	510 000	0,0%
Талдомский г.д.	—	—	—	—	—	—

Источники: Детская

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Муниципальное образование (земельный участок)		Рязань		Ивановская область	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Динамика цены с предыдущего периода	Цена, руб./сот.	Динамика цены с предыдущего периода
Волоколамский г.д.	180 000	-25,0%	—	—	—	—
Воскресенский г.д.	280 000	0,0%	—	—	—	—
г.д. Балашиха	1 196 428	-12,9%	—	—	—	—
г.д. Воскресенск	34 775	4,2%	—	—	—	—

г.о. Дмитровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодехово	498 776	+37%	-	-	-	-
г.о. Дубна	644 737	5,1%	-	-	-	-
г.о. Истринский	1 320 554	4,2%	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	520 412	3,8%	-	-	-	-
г.о. Истринский	422 683	+14,1%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов общественного назначения		Рынок		Общественное питание	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
г.о. Егорьевский	1 142 857	5,0%	-	-	-	-
г.о. Истринский	131 770	-44,9%(1)	-	-	1 500 000	+14
г.о. Егорьевский	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорский	1 537 421	2,8%	-	-	-	-
г.о. Люберецкий	-	-	-	-	-	-
г.о. Пушкинский	600 333	+21	-	-	-	-
г.о. Люберецкий	1 534 460	+14	-	-	-	-
г.о. Люберецкий	286 268	-45,3%	-	-	-	-
г.о. Мытищинский	563 346	-3,7%	-	-	-	-
г.о. Подольский	743 434	+8,6%	-	-	-	-

Результаты мониторинга

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов общественного назначения		Рынок		Общественное питание	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
г.о. Рузский	250 000	5,0%	-	-	-	-
г.о. Сергиево-Посадский	-	-	-	-	-	-
г.о. Сергиево-Посадский	380 000	-57,6%(1)	-	-	-	-
г.о. Солнечногорский	314 787	+5,7%	212 500	+5,2%	860 000	+14
г.о. Ступинский	80 178	-20,1%	-	-	-	-
г.о. Химкинский	460 000	+1,7%	-	-	-	-
г.о. Чеховский	140 529	+12,3%	-	-	-	-
г.о. Щелковский	285 455	3,7%	-	-	-	-
г.о. Электронский	480 873	4,0%	-	-	-	-
Дмитровский г.о.	331 959	4,6%	-	-	-	-
Королевский г.о.	1 531 333	5,0%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Детское городское поселение, официальный кадастровый		Рынок		Областные центры	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном периоде	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном периоде	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном периоде
Дзержинский г.о.	501 508	-20,3%	—	—	—	—
Монинский г.о.	370 803	5,7%	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.о.	134 115	14,1%	—	—	—	—
Павловский г.о.	686 893	-4,3%	—	—	3 047 348	60%
Орехово-Зуевский г.о.	381 871	-14,6%	—	—	—	—
Пушкинский г.о.	893 426	58,6% ¹	—	—	—	—
Раменский г.о.	130 113	3,9%	—	—	—	—
Рузский г.о.	389 394	-12,5%	—	—	—	—
Сергиево-Посадский г.о.	964 286	53,9% ²	232 394	0,0%	—	—
Талдомский г.о.	—	—	—	—	—	—
2020 г. кв. 4						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Поселенческие образования		Иные территории		Сельские территории	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном периоде	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном периоде	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном периоде
Воскресенский г.о.	—	—	—	—	—	—
Дзержинский г.о.	—	—	345 649	5,1%	—	—
г.о. Верея	—	—	1 004 415	н/д	344 308	0,3%
г.о. Воскресенск	—	—	—	—	—	—
г.о. Давыдовский	—	—	—	—	—	—
г.о. Дмитровский	175 326	н/д	136 118	0,6%	—	—
г.о. Дубна	—	—	—	—	—	—
г.о. Егорьевск	—	—	—	—	48 205	0,2%
г.о. Железнодорожный	—	—	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	—	—	—	—
2020 г. кв. 4						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Поселенческие образования		Иные территории		Сельские территории	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном периоде	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном периоде	Цена, руб./сот.	Динамика цены в процентном периоде
г.о. Кашира	—	—	—	—	—	—
г.о. Коломна	—	—	—	—	—	—
г.о. Королёв	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	—	—	—	—	—	—

г.о. Люблин	—	—	—	—	—	—
г.о. Пуховичи	—	—	—	—	—	—
г.о. Латышев	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберки	—	—	—	—	—	—
г.о. Мытищи	—	—	93 634	13	—	—
г.о. Подольск	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Поселенческие образования		Посел. организации		Сельскохозяйственные	
	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении
г.о. Реутов	—	—	—	—	—	—
г.о. Серебряные Пруды	—	—	—	—	—	—
г.о. Серпухов	294 118	0,0%	34 939	н/д	—	—
г.о. Солнечногорск	201 959	0,0%	—	—	—	—
г.о. Ступино	—	—	330 808	н/д	—	—
г.о. Троицк	—	—	—	—	395 714	33,7%
г.о. Чехов	—	—	—	—	—	—
г.о. Щелково	—	—	—	—	—	—
г.о. Электросталь	—	—	—	—	230 878	н/д
Дмитровский г.о.	—	—	—	—	—	—
Коломенский г.о.	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Поселенческие образования		Посел. организации		Сельскохозяйственные	
	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении
Алашевский г.о.	—	—	375 300	1,3%	—	—
Моньковский г.о.	—	—	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.о.	—	—	29 412	36,2% ⁽¹⁾	—	—
Парфеновский г.о.	—	—	—	—	—	—
Савельевский г.о.	—	—	—	—	—	—
Пуховичский г.о.	528 202	н/д	—	—	—	—
Ряжский г.о.	—	—	—	—	—	—
Рузский г.о.	—	—	900 300	1,0%	—	—
Сергиево-Посадский г.о.	654 545	6,3%	23 263	6,0%	—	—
Талдомский г.о.	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Объекты дачного строительства		Для размещения объектов производственного назначения			
	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении		
Воскресенский г.о.	85 762	н/д	171 963	23,9%		
Воскресенский г.о.	—	—	54 333	18,1%		

г.о. Балашиха	2 152 812	23,0%	520 858	17,8%
г.о. Богородский	—	—	37 808	40,9%
г.о. Дмитровский	—	—	300 838	1,8%
г.о. Дзержинский	98 228	0,8%	258 508	19,8%
г.о. Дубна	—	—	—	—
г.о. Егорьевск	—	—	—	—
г.о. Железнодорожный	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	611 402	27,0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Объекты для оценки		Для формирования объектов предложения земель из категории «земли населенных пунктов»	
	Цена, руб./сот.	Доля в цене с торгов	Цена, руб./сот.	Доля в цене с торгов
г.о. Кашира	—	—	—	—
г.о. Клин	—	—	34 388	12,2%
г.о. Королев	—	—	909 851	1,8%
г.о. Красногорск	480 998	0,6%	—	—
г.о. Лобня	—	—	170 838	37,8%
г.о. Люберецкий	—	—	25 858	0,2%
г.о. Мытищинский	—	—	141 857	0,6%
г.о. Ногинский	—	—	181 418	13,0%
г.о. Одинцовский	1 062 832	17,8%	611 507	15,8%
г.о. Подольский	—	—	128 857	0,2%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Объекты для оценки		Для формирования объектов предложения земель из категории «земли населенных пунктов»	
	Цена, руб./сот.	Доля в цене с торгов	Цена, руб./сот.	Доля в цене с торгов
г.о. Реутов	—	—	—	—
г.о. Сергиево-Посадский	—	—	137 302	5,8%
г.о. Серпухов	—	—	38 332	0,8%
г.о. Солнечногорский	198 528	23,8%	187 878	17,8%
г.о. Ступинский	—	—	68 488	16,2%
г.о. Талдомский	1 927 317	0,8%	551 898	23,1%
г.о. Чехов	31 322	0,0%	87 138	12,1%
г.о. Чирковский	—	—	121 868	15,8%
г.о. Электротехнический	—	—	100 308	11,1%
Дзержинский г.о.	—	—	141 528	4,1%
Коломенский г.о.	—	—	61 922	18,5%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Объемы предложения		Для размещения объектов, предоставляемых государственным	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
Алексинский г.п.	883 626	5,2%	331 933	8,1%
Монинский г.п.	—	—	48 418	23,1%
Наро-Фоминский г.п.	—	—	100 808	15,6%
Одинцовский г.п.	—	—	486 808	13%
Сергиево-Посадский г.п.	—	—	64 285	-54,2%
Тушинский г.п.	—	—	363 698	-60%
Щаповский р.	134 833	11,5%	131 808	-25,4%
Угловский г.п.	—	—	110 800	-2,4%
Сергиево-Посадский г.п.	—	—	17 348	0,8%
Талдомский г.п.	—	—	—	—

Источник: Центр оценки

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Внеземельное хозяйство и строительство		Для размещения объектов жилищно-коммунального назначения		Для размещения объектов дорожного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
0-3	217 676	-3,2%	363 586	12,6%	256 509	-6,8%
> 3-4-10	113 197	-5,4%	165 273	2,2%	144 386	5,5%
> 10-15	188 077	-8,8%	145 696	-6,7%	85 525	-6,1%
> 15-20	116 033	-12,2%	281 648	28,9%	76 363	5,4%
> 20-30	258 898	-4,1%	1 118 232	29,8%	133 085	-2,1%
> 30-400	317 361	-12,8%	1 289 719	22,8%	89 125	-2,9%
> 100-4 300	40 683	51,8%[1]	722 005	38,2%	37 708	-16,1%
> 300-4 300	82 038	41,0%[2]	282 261	55,4%[3]	16 219	-44,0%[3]
> 100-2 120	33 793	-21,3%	157 494	27,8%	368 280	1,8%
> 1000	76 623	-3,1%	120 796	6,5%	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Муниципальная жилищно-коммунальная инфраструктура		Средствоснабжение объектов		Муниципальная жилищно-коммунальная инфраструктура	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
0-3	—	—	—	—	—	—
> 3-4-10	234 412	0,9%	—	—	—	—
> 10-15	188 372	-52,9%[1]	—	—	—	—
> 15-20	283 122	16,8%	—	—	1 288 719	6,5%
> 20-30	—	—	1 710 608	0,8%	—	—
> 30-100	718 316	156,1%[2]	—	—	889 675	8,2%
> 100-4 300	488 361	21,0%	—	—	541 517	28,2%
> 300-4 300	307 480	8,4%	180 000	0,8%	265 487	10%

< 500 м²	790 762	96,9% (3)	—	—	833 176	18,5%
> 9000	240 489	50,7% (4)	—	—	411 251	0,0%

Итого: 2 512 000

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Диапазон площадей, квт.	Диапазон цен объявленной стоимости, объявлено на аукцион		Факт		Средневзвешенные цены	
	Цена, руб./ сот.	Диапазон цен в процентах к факту	Цена, руб./ сот.	Диапазон цен в процентах к факту	Цена, руб./ сот.	Диапазон цен в процентах к факту
< 5	1 044 204	3,5%	—	—	1 500 000	—
> 5 < 10	541 111	4,3%	—	—	—	—
> 10 < 15	508 988	27,1%	—	—	—	—
> 15 < 20	638 322	9,2%	232 384	0,3%	1 402 400	-24,8% (2)
> 20 < 30	316 892	-25,2%	272 500	8,2%	—	—
> 30 < 500	107 044	3,8%	—	—	—	—
> 500 < 1000	146 298	0,9%	—	—	—	—
> 1000 < 5000	386 418	-12,0%	—	—	—	—
> 5000 < 10000	621 154	4,7%	—	—	—	—
> 9000	395 362	25,0% (1)	—	—	—	—

Итого: 2 512 000

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Диапазон площадей, квт.	Потенциально объявленная		Факт (реализован)		Средневзвешенные	
	Цена, руб./ сот.	Диапазон цен в процентах к факту	Цена, руб./ сот.	Диапазон цен в процентах к факту	Цена, руб./ сот.	Диапазон цен в процентах к факту
< 5	—	—	—	—	1 500 000	0,0%
> 5 < 10	—	—	275 000	-1,3%	420 000	24,0%
> 10 < 15	654 540	0,3%	680 000	0,3%	—	—
> 15 < 20	286 118	-84,2% (1)	—	—	—	—
> 20 < 30	—	—	—	—	300 000	—
> 30 < 100	175 006	—	—	—	40 000	-0,0%
> 100 < 300	367 180	46,1% (2)	150 742	-16,4%	—	—
> 300 < 500	348 086	0,3%	131 263	8,2%	—	—
> 500 < 1000	—	—	15 403	-11,5%	764 786	0,3%
> 9000	—	—	166 521	64,1% (3)	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Объекты недвижимости сельского назначения		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
≤ 3	810 608	1,7%	356 378	1,2%
> 3 ≤ 10	762 822	-40,8%(1)	301 802	-18,4%
> 10 ≤ 15	982 928	89,8%(2)	362 307	7,3%
> 15 ≤ 30	471 128	-26,4%	388 762	12,8%
> 30 ≤ 50	825 999	6,3%	322 289	-0,2%
> 50 ≤ 100	369 186	-11,3%	219 825	-13,3%
> 100 ≤ 300	1 188 225	-27,3%	258 898	-11,3%
> 300 ≤ 700	-	-	118 728	-10,3%
> 700 ≤ 1000	-	-	162 722	-0,2%
> 1000	71 808	6,0%	164 703	17,8%

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition3560/article3561.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. 12.

Таблица 12.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 12 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. 13.

Таблица 13.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для малоэтажного жилищного (жилищного) строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах региона	рассматривалось Западное и Юго – Западное направление Московской области
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	не локализовалось
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 13 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые

представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 14 – 21. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство
Объект 2	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство
Объект 3	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство
Объект 4	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство
Объект 5	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство (индивидуальное жилищное строительство)
Объект 6	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство
Объект 7	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство
Объект 8	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство
Объект 9	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство
Объект 10	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство
Объект 11	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство
Объект 12	земли населенных пунктов (поселений)	жилищное строительство
Объект 13	земли населенных пунктов (поселений)	жилищное строительство (для размещения объектов жилищного и производственного назначения)
Объект 14	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство
Объект 15	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство
Объект 16	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство
Объект 17	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство
Объект 18	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство
Объект 19	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Одинцовский район, рядом с Звенигородом
Объект 2	Московская область, Истринский район, д. Обушково
Объект 3	Московская область, Красногорский район, д. Ильинское
Объект 4	Московская область, Истринский район, д. Покровское
Объект 5	Московская область, Истринский район, д. Исаково
Объект 6	Московская область, Истринский район, д. Лобаново
Объект 7	Московская область, Истринский район, д. Павловская Слобода
Объект 8	Московская область, Истринский район, д. Ивановское

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 9	Московская область, Истринский район, д. Андреевское
Объект 10	Московская область, Истринский район, территориальное управление Обушковское
Объект 11	Московская область, Красногорский район, д. Поздняково
Объект 12	Московская область, Истринский район, д. Веледниково
Объект 13	Московская область, г.о. Истра, д. Котово
Объект 14	Московская область, Наро-Фоминский район вблизи д. Афинеево и Першино
Объект 15	Московская область, городской округ Красногорск, д. Тимошкино
Объект 16	Московская область, Одинцовский район, д. Перхушково
Объект 17	Московская область, Наро-Фоминский район, с. Тимонино
Объект 18	Московская область, Одинцовский район рядом с с. Немчиновка
Объект 19	Московская область, Наро-Фоминский район, д. Мартемьяново

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 45 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 20 км от МКАД
Объект 3	до 15 км от МКАД	не определялась	Ильинское ш. 10 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 24 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 24 км от МКАД
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 22 км от МКАД
Объект 7	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 24 км от МКАД
Объект 8	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 17 км от МКАД
Объект 9	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 40 км от МКАД
Объект 10	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 19 км от МКАД
Объект 11	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 9 км от МКАД
Объект 12	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 16 км от МКАД
Объект 13	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Волоколамское ш. 40 км от МКАД
Объект 14	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Киевское ш. 27 км от МКАД
Объект 15	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 20 км от МКАД
Объект 16	до 15 км от МКАД	не определялась	Можайское ш. 15 км от МКАД
Объект 17	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Киевское ш. 30 км от МКАД
Объект 18	до 15 км от МКАД	не определялась	Минское ш. 2 км от МКАД
Объект 19	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Киевское ш. 24 км от МКАД

* - значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявлений.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м*	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	586 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	879 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	43 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	175 732	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	10 960	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	20 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	180 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Объект анализа	Площадь, кв. м*	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 8	93 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	66 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	400 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	105 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	480 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	880 892	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	13 500	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	304 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	136 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 17	1 367 079	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 18	20 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 19	347 230	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

* - значение данного показателя, при возможности, уточнялось с использованием информации, представленной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://rosreestr.gov.ru>.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 500 000 000	2 560
Объект 2	1 758 000 000	2 000
Объект 3	430 000 000	10 000
Объект 4	527 100 000	2 999
Объект 5	49 501 000	4 517
Объект 6	90 000 000	4 500
Объект 7	810 000 000	4 500
Объект 8	418 501 000	4 500
Объект 9	97 757 000	1 481

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 10	1 260 000 000	3 150
Объект 11	1 200 000 000	11 429
Объект 12	1 250 000 000	2 604
Объект 13	1 500 000 000	1 703
Объект 14	60 000 000	4 444
Объект 15	675 408 960	2 222
Объект 16	1 007 188 800	7 406
Объект 17	1 370 000 000	1 002
Объект 18	260 000 000	13 000
Объект 19	1 215 200 000	3 500
	мин	1 002
	макс	13 000
	среднее	4 606
	медиана	3 500
	стандартное отклонение	3 430

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 21, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 002 руб./кв. м до 13 000 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

Таблица 22.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 23.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов 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 малоэтажного жилищного строительства	для малоэтажного строительства, для жилищного строительства	Отличия не существенные, корректировка не требуется	В целом 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, Истринский район, д. Аносино	данные представлены в табл. 15	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристик «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристик «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах региона	«от 16 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»;	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния

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
		«в пределах от 31 до 50 км от МКАД»	корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	30	от 2 до 45	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	8 612,0; 242 730,0	от 10 960 до 1 367 079	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет (по границе)	нет (по границе)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	относительно правильная	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
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	в наличии	в наличии	Отличий нет,	Идентичны для всех	1. Исследование влияния

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика).

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 19 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,75);
- для фактора «площадь объекта» отмечается заметная корреляционная зависимость (-0,55).

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

- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика)

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 24.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия 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	0,65	0,63	0,67
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	0,66	0,65	0,67
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. 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	0,86	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	0,76	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

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,79

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие

функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

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

Таблица 25.

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

Справочник: рынок недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.				Справочник: рынок недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.			
13.2. Значения скидок на торг на активном рынке				Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов			
13.2.1. Коллективное мнение оценщиков				Таблица 101			
Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов				Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку			
Таблица 99				Таблица 101			
Класс объектов	Активный рынок			№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
	Среднее	Доверительный интервал					
Цены предложений объектов							
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%	1	Москва	—	—
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	7,8%	11,8%	2	Санкт-Петербург	—	—
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,0%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,1%	8,3%
4.1. Земельные участки под ИЖС	9,7%	8,6%	12,5%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,2%	12,8%	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	8,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	7,7%
6. Земельные участки под объекты дорожного сообщения	11,3%	9,5%	13,1%	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	7,2%
Справочник: рынок недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.				Справочник: рынок недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.			
Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов				Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов			
Таблица 102				Таблица 103			
Скидки на цены предложений на активном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку				Скидки на цены предложений на активном рынке. 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—	1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—	2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,9%	10,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,9%	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	9,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	6,8%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,8%	9,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,3%	5,9%	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	9,1%
Справочник: рынок недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.				Справочник: рынок недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.			
Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов				Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов			
Таблица 104				Таблица 105			
Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.1. Земельные участки под ИЖС				Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.2. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—	1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—	2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,3%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,7%	5,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	8,0%	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,4%	4,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	7,3%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,3%	4,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7%	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,4%	5,1%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107

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

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

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

Таблица 26.

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

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

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

Таблица 108

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 3. Земельные участки сельско-пригородного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	17,6%	13,0%	22,2%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,4%	11,6%	19,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,6%	12,2%	19,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,6%	11,7%	19,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	13,0%	21,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0%	20,2%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116

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

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 28, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	4-5 (4,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	6-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-5 (4,5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	1-5 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,4	8,1	5,6	9,2	9,6
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Самарканд	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-9 (7,5)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-9 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в мае 2021 г.	3,5	6,1	4,8	8,0	5,3	8,4	6,1	10,1	10,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	2-5 (3,5)	5-8 (6,5)	4-8 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследовательского рынка жилья РФ национальные стандарты при продаже при собственности являются в аренду и в мае, а национальные стандарты... в аренду и в мае									

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследования рынка жилья РФ минимальный анализ при продаже при собственности является в марте и в мае, а максимальный – в июне и декабре.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 28, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

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

Таблица 28.

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

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

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

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индивидуальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 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 сельско-хозяйственного района	0,60	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,52
Под объекты торгово-заказной застройки		
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 сельско-хозяйственного района	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,53
Под объекты размещения		
Областной центр	1,00	1,00 - 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 сельско-хозяйственного района	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,52

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

наблюдательный район	индекс				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,25	1,43	1,67	2,00
II	0,81	1,00	1,14	1,38	1,66
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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 17

наблюдательный район	индекс				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,25	1,39	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,13	1,38	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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 18

наблюдательный район	индекс				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,25	1,39	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,13	1,38	1,64
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,44
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
V	0,49	0,62	0,69	0,82	1,00

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 19

наблюдательный район	индекс				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,25	1,43	1,67	2,00
II	0,81	1,00	1,13	1,38	1,66
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

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

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

Таблица 29.

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

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

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

Таблица 62

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 64

наблюдательный район	индекс					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки						
I	1,00	1,16	1,25	1,33	1,40	1,50
II	0,84	1,00	1,08	1,15	1,19	1,24
III	0,70	0,89	1,00	1,07	1,09	1,14
IV	0,55	0,67	0,74	1,00	0,97	1,00
V	0,47	0,59	0,66	0,83	1,00	1,00
VI	0,35	0,47	0,54	0,67	0,83	1,00

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 65

наблюдательный район	индекс					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки						
I	1,00	1,16	1,20	1,27	1,30	1,38
II	0,83	1,00	1,14	1,21	1,14	1,21
III	0,77	0,88	1,00	1,05	1,00	1,15
IV	0,53	0,63	0,66	1,00	0,95	1,09
V	0,47	0,58	0,61	0,82	1,00	1,14
VI	0,37	0,49	0,57	0,82	0,87	1,00

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 66

наблюдательный район	индекс					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки						
I	1,00	1,14	1,20	1,32	1,27	1,32
II	0,79	1,00	1,02	1,15	1,11	1,09
III	0,72	0,87	1,00	0,99	0,99	1,09
IV	0,59	0,69	0,76	1,00	0,96	1,15
V	0,49	0,60	0,70	0,84	1,00	1,20
VI	0,38	0,49	0,52	0,67	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. 30.

Таблица 30.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки под офисно-торговую застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России ⁵		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,27	1,27	1,22	1,29	1,25	
1500-3000	0,63	1,00	1,13	1,20	1,43	1,54	
3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,11	1,29	1,36	
6000-10000	0,66	0,79	0,92	1,00	1,29	1,23	
10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,09	
>20000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00	

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку в объектах размещения (операционного назначения). Данные, усредненные по России ⁵		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,27	1,27	1,27	1,22	1,28	
1500-3000	0,57	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38	
3000-6000	0,70	0,91	1,00	1,06	1,20	1,26	
6000-10000	0,72	0,84	0,92	1,00	1,11	1,16	
10000-20000	0,60	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05	
>20000	0,55	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00	

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России ⁵		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,24	1,42	1,55	1,26		
1500-3000	0,61	1,00	1,15	1,29	1,26		
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		

⁵ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

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

Таблица 38

Земельные участки в Санкт-Петербурге		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,35		
1500-3000	0,83	1,00	1,11	1,20	1,24		
3000-6000	0,77	0,92	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 федерального значения		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,23	1,29	1,35	1,21		
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,22		
3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16		
6000-10000	0,65	0,79	0,92	1,00	1,05		
>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00		

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью населения >1 млн		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,22	1,35	1,55	1,62		
1500-3000	0,85	1,00	1,14	1,27	1,33		
3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16		
6000-10000	0,66	0,79	0,91	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.

Таблица 35

Земельные участки под офисно-торговую застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России ⁵		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,20	1,17	1,25	1,42	1,47	
1500-3000	0,83	1,00	1,11	1,21	1,21	1,25	
3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,09	1,09	1,13	
6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,00	1,03	
>10000	0,68	0,81	0,88	0,97	0,97	1,00	

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью⁶

Таблица 36

Земельные участки в Москве		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,17	1,25	1,40	1,45		
1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,20	1,24		
3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,09	1,12		
6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03		
>10000	0,68	0,81	0,88	0,97	1,00		

Таблица 37

Земельные участки в Московской области		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,21	1,27	1,32	1,74		
1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,25	1,44		
3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27		
6000-10000	0,66	0,81	0,90	1,00	1,15		
>10000	0,67	0,83	0,79	0,97	1,00		

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

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

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в Москве		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,22	1,40	1,55	1,63		
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,29	1,33		
3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,12	1,17		
6000-10000	0,64	0,78	0,88	1,00	1,06		
>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00		

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах с численностью населения >1 млн		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,22	1,30	1,47			
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,29			
3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,16			
>10000	0,66	0,83	0,94	1,00			

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

Table 43

Substrate, g/l		Time, days				
		1000	1500	2000	2500	3000
Substrate	<1000	5.00	7.32	1.42	1.82	
	1000-2000	5.70	5.00	1.18	1.28	
	2000-3000	5.71	6.81	1.83	1.62	
	>3000	5.64	6.19	6.83	4.90	

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

Таблица 44

Variables	Number of observations				
	<1000	1000-5000	5000-10000	10000-50000	>50000
Age	1000	1000	1000	1000	1000
Gender	1000	1000	1000	1000	1000
Marital status	1000	1000	1000	1000	1000
Education	1000	1000	1000	1000	1000
Income	1000	1000	1000	1000	1000
Assets	1000	1000	1000	1000	1000
Liabilities	1000	1000	1000	1000	1000
Net worth	1000	1000	1000	1000	1000

Table 45

Parameters	Effect on the output of the model				
	1000	1500	2000	2500	3000
1000	1.00	1.15	1.25	1.47	1.58
1500	0.74	1.00	1.12	1.20	1.28
2000	0.59	0.84	1.00	1.10	1.15
2500	0.50	0.71	0.92	1.00	1.04
3000	0.45	0.65	0.85	0.98	1.00

Наличие коммуникаций

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

В табл. 31 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 31.

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

Задача коррекции, упрямство по городам России, и границы доверительных интервалов.

Tafelberg 46

[illegible]

Наименование координатной	Среднее	Дисперсия
---------------------------	---------	-----------

Tab. 1. *Continued*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дополнительный коэффициент
Значимость рынка на ММРС		
Отношение доли рыночных ценных бумаг участников под ММРС, обеспеченных ликвидационными, к доле рыночных ценных бумаг участников, не обеспеченных ликвидационными	1,20	1,10
Отношение доли рыночных ценных бумаг участников под ММРС, обеспеченных ликвидационными, к доле рыночных ценных бумаг участников, не обеспеченных ликвидационными	1,25	1,20
Отношение доли рыночных ценных бумаг участников под ММРС, обеспеченных ликвидационными, к доле рыночных ценных бумаг участников, не обеспеченных ликвидационными (в процентах)	1,15	1,21
Значимость рынка на РООС		
Отношение доли рыночных ценных бумаг участников под РООС, обеспеченных ликвидационными, к доле рыночных ценных бумаг участников, не обеспеченных ликвидационными	1,10	1,14
Отношение доли рыночных ценных бумаг участников под РООС, обеспеченных ликвидационными, к доле рыночных ценных бумаг участников, не обеспеченных ликвидационными	1,10	1,10
Отношение доли рыночных ценных бумаг участников под РООС, обеспеченных ликвидационными, к доле рыночных ценных бумаг участников, не обеспеченных ликвидационными (в процентах)	1,10	1,13

Сводные данные по состоянию на 2020. Зональный участок "Часть II. Подземный транспорт на территории до октября 2020 г."

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты размещения объектов, обеспечиваемых электроснабжением, в расчетной цене аналоговых участков, не обеспечиваемых электроснабжением	1,22	1,19 - 1,26
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты размещения объектов, обеспечиваемых газоснабжением, в расчетной цене аналоговых участков, не обеспечиваемых газоснабжением	1,22	1,20 - 1,24
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты размещения объектов, обеспечиваемых водоснабжением и канализацией (в том числе коммунальными теплоснабжением, коммунационными сетями), в расчетной цене аналоговых участков, не обеспечиваемых водоснабжением и канализацией (в том числе коммунальными теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,19	1,12 - 1,18
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты размещения объектов, обеспечиваемых электроснабжением, в расчетной цене аналоговых участков, не обеспечиваемых электроснабжением	1,23	1,20 - 1,27
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты размещения объектов, обеспечиваемых газоснабжением, в расчетной цене аналоговых участков, не обеспечиваемых газоснабжением	1,15	1,12 - 1,18

Сводные данные по состоянию на 2020. Зональный участок "Часть II. Подземный транспорт на территории до октября 2020 г."

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых электроснабжением, в расчетной цене аналоговых участков, не обеспечиваемых электроснабжением	1,22	1,19 - 1,27
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых газоснабжением, в расчетной цене аналоговых участков, не обеспечиваемых газоснабжением	1,24	1,21 - 1,27
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых водоснабжением и канализацией (в том числе коммунальными теплоснабжением, коммунационными сетями), в расчетной цене аналоговых участков, не обеспечиваемых водоснабжением и канализацией (в том числе коммунальными теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,19	1,17 - 1,23
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых электроснабжением, в расчетной цене аналоговых участков, не обеспечиваемых электроснабжением	1,23	1,20 - 1,26
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых газоснабжением, в расчетной цене аналоговых участков, не обеспечиваемых газоснабжением	1,22	1,19 - 1,27

Сводные данные по состоянию на 2020. Зональный участок "Часть II. Подземный транспорт на территории до октября 2020 г."

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

Таблица 53

Наименование	Анализ									
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кооп	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	8%	-15%	-19%	-17%	-21%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
З	18%	8%	-4%	-2%	-19%	-17%	-17%	-17%	-17%	-17%
Г	23%	4%	8%	2%	-16%	-13%	-11%	-11%	-11%	-11%
В, К, Т, Кооп	20%	-2%	-2%	8%	-17%	-17%	-17%	-17%	-17%	-17%
З, Г	45%	22%	18%	27%	9%	2%	-2%	-17%	-17%	-17%
З, В, К, Т, Кооп	42%	20%	15%	18%	10%	3%	-4%	-16%	-16%	-16%
З, В, К, Т, Кооп	48%	25%	20%	25%	2%	4%	8%	-15%	-15%	-15%
З, Г, В, К, Т, Кооп	74%	40%	42%	42%	20%	23%	18%	8%	8%	8%

Сводные данные по состоянию на 2020. Зональный участок "Часть II. Подземный транспорт на территории до октября 2020 г."

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых электроснабжением, в расчетной цене аналоговых участков, не обеспечиваемых электроснабжением	1,19	1,17 - 1,21
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых газоснабжением, в расчетной цене аналоговых участков, не обеспечиваемых газоснабжением	1,19	1,18 - 1,20
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых водоснабжением и канализацией (в том числе коммунальными теплоснабжением, коммунационными сетями), в расчетной цене аналоговых участков, не обеспечиваемых водоснабжением и канализацией (в том числе коммунальными теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,20	1,18 - 1,24
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых электроснабжением, в расчетной цене аналоговых участков, не обеспечиваемых электроснабжением	1,19	1,19 - 1,20
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых газоснабжением, в расчетной цене аналоговых участков, не обеспечиваемых газоснабжением	1,23	1,18 - 1,24
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых водоснабжением и канализацией (в том числе коммунальными теплоснабжением, коммунационными сетями), в расчетной цене аналоговых участков, не обеспечиваемых водоснабжением и канализацией (в том числе коммунальными теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,20	1,18 - 1,24

Сводные данные по состоянию на 2020. Зональный участок "Часть II. Подземный транспорт на территории до октября 2020 г."

В таблицах 52 - 55 приведен расчет корректировок на наличие коммуникаций для различных составов коммуникаций на оценяемых участках в объектах-аналогах по различным категориям городов.

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

Таблица 52

Коммуникации	Отсутствует	Анализ								
		Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кооп	З, Г	З, В, К, Т, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	8%	-16%	-18%	-17%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	
З	18%	8%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-17%	-17%	
Г	18%	8%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-17%	-17%	
В, К, Т, Кооп	20%	-1%	-1%	0%	-12%	-16%	-16%	-16%	-16%	
З, Г	42%	18%	19%	-16%	0%	-1%	-1%	-17%	-17%	
З, В, К, Т, Кооп	42%	20%	20%	-16%	1%	0%	0%	-18%	-18%	
З, Г, В, К, Т, Кооп	72%	42%	42%	42%	20%	19%	19%	8%	8%	

Сводные данные по состоянию на 2020. Зональный участок "Часть II. Подземный транспорт на территории до октября 2020 г."

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

Таблица 54

Наименование	Анализ									
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кооп	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	8%	-18%	-19%	-17%	-24%	-24%	-24%	-24%	-24%	-24%
З	22%	8%	-2%	-2%	-16%	-17%	-17%	-17%	-17%	-17%
Г	24%	2%	8%	3%	-16%	-16%	-16%	-16%	-16%	-16%
В, К, Т, Кооп	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-21%	-21%	-21%	-21%	-21%
З, Г	51%	24%	25%	26%	8%	2%	2%	-17%	-17%	-17%
З, В, К, Т, Кооп	48%	25%	18%	22%	6%	2%	2%	-18%	-18%	-18%
З, Г, В, К, Т, Кооп	49%	22%	20%	24%	2%	2%	2%	8%	8%	8%
З, Г, В, К, Т, Кооп	62%	48%	44%	44%	20%	24%	22%	8%	8%	8%

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

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

Таблица 55

Коммунально-технические объекты	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	0%	-14%	-17%	-18%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Э	10%	0%	-7%	-8%	-17%	-18%	-18%	-18%	-18%
Г	20%	7%	0%	-2%	-10%	-11%	-11%	-11%	-11%
В, К, Т, Кооп	21%	3%	2%	0%	-10%	-11%	-11%	-11%	-11%
Э, Г	43%	20%	15%	17%	0%	-2%	-2%	-2%	-2%
Э, В, К, Т, Кооп	45%	22%	21%	18%	15%	0%	-7%	-7%	-7%
Г, В, К, Т, Кооп	46%	23%	20%	20%	16%	1%	0%	-16%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	51%	40%	40%	35%	22%	20%	19%	0%	0%

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

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

Таблица 32.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под индустриальную застройку	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	3%	-13%	-14%	-14%	-27%	-23%	-23%	-23%	-23%
Э	13%	0%	1%	0%	-14%	-9%	-9%	-22%	-22%
Г	18%	7%	0%	0%	-10%	-17%	-9%	-23%	-23%
В, К, Т, Кооп	13%	4%	5%	0%	-10%	-15%	-14%	-27%	-27%
Э, Г	35%	20%	18%	24%	0%	0%	0%	-9%	-9%
Э, В, К, Т, Кооп	36%	10%	12%	18%	5%	0%	1%	-54%	-54%
Г, В, К, Т, Кооп	43%	9%	10%	18%	6%	-1%	0%	-10%	-10%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	47%	28%	30%	37%	13%	10%	10%	0%	0%

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

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

Таблица 60¹⁷

Под офисно-торговую застройку	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-13%	-25%	-22%	-22%	-22%	-22%
Э	10%	0%	1%	4%	-12%	-13%	-8%	-22%	-22%
Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%	-22%
В, К, Т, Кооп	11%	-4%	-6%	0%	-17%	-14%	-13%	-28%	-28%
Э, Г	34%	15%	18%	21%	0%	4%	4%	-10%	-10%
Э, В, К, Т, Кооп	29%	11%	12%	19%	-4%	8%	1%	-12%	-12%
Г, В, К, Т, Кооп	20%	13%	17%	23%	-4%	-1%	8%	-14%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	40%	28%	28%	34%	10%	10%	10%	0%	0%

Таблица 61

Под ИЖС	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	0%	-13%	-13%	-13%	-27%	-23%	-23%	-23%	-23%
Э	17%	0%	4%	3%	-13%	-18%	-18%	-23%	-23%
Г	17%	0%	0%	0%	-13%	-9%	-18%	-23%	-23%
В, К, Т, Кооп	11%	-3%	-6%	0%	-18%	-15%	-18%	-27%	-27%
Э, Г	34%	17%	17%	24%	0%	0%	0%	-10%	-10%
Э, В, К, Т, Кооп	30%	11%	18%	17%	-4%	8%	8%	-16%	-16%
Г, В, К, Т, Кооп	30%	11%	17%	17%	-5%	8%	8%	-16%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	52%	30%	38%	37%	11%	17%	17%	0%	0%

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

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

Таблица 62¹⁹

Подобный объект	Аналоги									
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кома	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
З	0%	0%	-1%	3%	13%	-11%	-12%	-10%	-10%	-10%
Г	1%	1%	1%	0%	8%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	10%	10%	3%	4%	8%	1%	10%	10%	10%	10%
З, Г	10%	1%	10%	2%	8%	9%	10%	10%	10%	10%
З, В, К, Т, Кома	10%	10%	11%	10%	4%	8%	1%	10%	10%	10%
З, В, К, Т, Кома	11%	10%	10%	1%	3%	1%	0%	10%	10%	10%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	11%	10%	10%	1%	1%	10%	10%	10%	10%

Таблица 63

Подобный объект	Аналоги									
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кома	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
З	0%	0%	-1%	3%	13%	-11%	-12%	-10%	-10%	-10%
Г	1%	1%	1%	0%	8%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	10%	10%	3%	4%	8%	1%	10%	10%	10%	10%
З, Г	10%	1%	10%	2%	8%	9%	10%	10%	10%	10%
З, В, К, Т, Кома	10%	10%	11%	10%	4%	8%	1%	10%	10%	10%
З, В, К, Т, Кома	11%	10%	10%	1%	3%	1%	0%	10%	10%	10%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	11%	10%	10%	1%	1%	10%	10%	10%	10%

¹⁹ В таблицах использованы следующие обозначения: З – застройщика; Г – государственного; В – государственного; К – государственного; Т – государственного; Кома – государственного.

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

Таблица 64¹⁹

Подобный объект	Аналоги									
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кома	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома	З, В, К, Т, Г, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
З	0%	0%	-1%	3%	13%	-11%	-12%	-10%	-10%	-10%
Г	1%	1%	1%	0%	8%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	10%	10%	3%	4%	8%	1%	10%	10%	10%	10%
З, Г	10%	1%	10%	2%	8%	9%	10%	10%	10%	10%
З, В, К, Т, Кома	10%	10%	11%	10%	4%	8%	1%	10%	10%	10%
З, В, К, Т, Кома	11%	10%	10%	1%	3%	1%	0%	10%	10%	10%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	11%	10%	10%	1%	1%	10%	10%	10%	10%

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

Рельеф объекта

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

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

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

Таблица 33.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 46

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

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объектами торгово-заказной застройки	1,25	1,14 - 1,39
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торгово-заказной застройки с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, болоты и т.д.)		
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,06 - 1,31
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, болоты и т.д.)		
Земельные участки под объектами рекреации	1,24	1,12 - 1,35
Отношение удельной цены земельных участков под объектами рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, болоты и т.д.)		
Земельные участки под объектами производственного назначения	1,14	1,03 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под объектами производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, болоты и т.д.)		

Tasmania 48

Описание удельной цены земельных участков под ИЖС с разным спланированным рельефом и удельной цене земельного участка с нулевыми рельефом (абсолютно плоский, склоны 0°)			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,17	1,05 - 1,29
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08 - 1,32
3	города с населенностью более 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

Таблица 34.

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,94	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,24	1,15
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,39	1,22

Источники: [Statista](#) на основе авторских рыночных данных за истекший период

[illegible]

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

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

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

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

Таблица 35.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов			
Таблица 109			
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 производственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	0,83
Земельные участки под объекты жилищного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты жилищного назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,90	0,89	0,91

Table 1.1

Оценки уровня риска земельных участков под индустриальную застройку с подвозными путями без покрытия в указанной зоне аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Средний уровень риска	Разноуровневый интервал
1	Москва	0,05	0,01 0,09
2	Санкт-Петербург	0,09	0,06 0,11
3	города с численностью более 1 млн. чел. (города г. Москва и г. Санкт- Петербург)	0,24	0,09 0,37
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,69	0,15 0,84

Tableau 112

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,86
2	Санкт-Петербург	0,82	0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,82	0,88

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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.

Таблица 36.

Значения коррективов, усредненные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки в г.о. ИЖС				
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоиз. лис, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них		1,02	1,00	1,03
Земельные участки в г.о. объектов размещения				
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоиз. лис, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них		1,25	1,20	1,28

Значения коррелирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов²⁸

Table 11.5

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, позволяющими оценить, объектам дорогам, вкл. транспортной доступности и т.д.) к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,3	1,16 - 1,39
2	Санкт-Петербург	1,2	1,05 - 1,27
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,2	1,05 - 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	1,2	1,04 - 1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	1,2	1,06 - 1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	1,2	1,05 - 1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	1,2	1,04 - 1,28

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Таблица 37.

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

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

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 117

Корректирующий коэффициент	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, жд, 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, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73 - 0,77

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

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов

Таблица 119

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

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

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов

Таблица 120

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

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

Сроки экспозиции на рынке земельных участков под жилищное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2020 г. представлены на рис. 8.



Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под жилищное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2020 г.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж.

емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 8 месяцев.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для малоэтажного жилищного строительства**.

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях для малоэтажного жилищного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 38.

Таблица 38.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

поверхности.

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

Таблица 39.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом регрессионного анализа

Как отмечалось ранее, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки, используется сравнительный (рыночный) подход в рамках, которого применяется метод регрессионного анализа.

Определение стоимости объекта (объектов) методом регрессионного анализа предполагает следующую последовательность действий:

- подготовку массива исходных данных, предполагающую: выбор объектов-аналогов; выбор единицы сравнения; определение ценообразующих факторов;
- формирование модели ценообразования;
- расчет стоимости объекта (объектов) оценки на основании сформированной модели ценообразования.

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

На этапе сбора информации выяснилось, что в открытом доступе отсутствует достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов аналогичных объекту (объектам) оценки.

По мнению Оценщика, причиной этого послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

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

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

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

Выбор данных источников информации обусловлен тем, что данные интернет сайты, по мнению Оценщика, содержат наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось 19 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

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

Описание выбранных объектов-аналогов, представлено в разделе 3.2.3 настоящего Отчета.

В рамках настоящего Отчета, выбор объектов в качестве объектов-аналогов обусловлен следующим:

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 13 настоящего Отчета.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

$S_{зв}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

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

- адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД.
8. Физические характеристики:
- площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
- уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
- наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

В результате проведенного сравнения объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов было проанализировано отличие объекта (объектов) оценки от объектов-аналогов по ряду признаков и установлено следующее.

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование, а именно: категория объекта, разрешенное использование объекта;
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог, наличие факторов, повышающих стоимость объектов и объектов, нарушающих экологию местности.

идентичны (не имеют существенных отличий) или отличия выявить невозможно для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов и не участвуют в дальнейших расчетах.

Такие характеристики местоположения объектов-аналогов, как: адрес объекта, типовая территориальная зона в пределах региона, учтены в ценообразующем факторе – удаление от МКАД. Такая характеристика местоположения, как типовая территориальная зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась.

В соответствии с проведенным исследованием закономерностей ценообразования для объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки, были определены следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов:

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- характеристика местоположения – удаление от МКАД;
- физическая характеристика – площадь объекта.

Формирование модели ценообразования

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка удельной цены объектов-аналогов на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости,

возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 28, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (2,5)	4-5 (4,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	6-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-5 (4,5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	1-5 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,2	5,6	9,2	9,6
Средние города									
Ижевск	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Самарская	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	8-9 (7,5)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тюрь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-9 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в мае 2021 г.	3,5	6,3	4,8	8,0	5,3	8,4	6,1	10,3	10,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	2-5 (3,5)	5-8 (6,5)	4-8 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже при собственности выносятся в мае и в мае, а также в июне и в декабре.									

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 28, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 10,5%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

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

Таблица 41.

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

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Скидка, %	Удельная цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	1 500 000 000	2 560	-10,5	2 291	45	586 000
Объект 2	1 758 000 000	2 000	-10,5	1 790	20	879 000
Объект 3	430 000 000	10 000	-10,5	8 950	10	43 000
Объект 4	527 100 000	2 999	-10,5	2 685	24	175 732
Объект 5	49 501 000	4 517	-10,5	4 042	24	10 960
Объект 6	90 000 000	4 500	-10,5	4 028	22	20 000
Объект 7	810 000 000	4 500	-10,5	4 028	24	180 000
Объект 8	418 501 000	4 500	-10,5	4 028	17	93 000
Объект 9	97 757 000	1 481	-10,5	1 326	40	66 000
Объект 10	1 260 000 000	3 150	-10,5	2 819	19	400 000
Объект 11	1 200 000 000	11 429	-10,5	10 229	9	105 000
Объект 12	1 250 000 000	2 604	-10,5	2 331	16	480 000
Объект 13	1 500 000 000	1 703	-10,5	1 524	40	880 892
Объект 14	60 000 000	4 444	-10,5	3 978	27	13 500
Объект 15	675 408 960	2 222	-10,5	1 988	20	304 000
Объект 16	1 007 188 800	7 406	-10,5	6 628	15	136 000
Объект 17	1 370 000 000	1 002	-10,5	897	30	1 367 079
Объект 18	260 000 000	13 000	-10,5	11 635	2	20 000
Объект 19	1 215 200 000	3 500	-10,5	3 132	24	347 230

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

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

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

Таблица 42.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,75
Площадь	-0,55

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,75);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,55).

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

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов, удельный показатель цены объектов-аналогов был представлен в логарифмическом масштабе. Оценщик формировал экспоненциальную математическую зависимость, описывающую модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемым.

Таблица 43.

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

Объект-аналог	Характеристика объекта			
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены, руб./кв. м
Объект 1	45	586 000	2 291	7,7367
Объект 2	20	879 000	1 790	7,4900
Объект 3	10	43 000	8 950	9,0994
Объект 4	24	175 732	2 685	7,8954
Объект 5	24	10 960	4 042	8,3045
Объект 6	22	20 000	4 028	8,3010
Объект 7	24	180 000	4 028	8,3010
Объект 8	17	93 000	4 028	8,3010
Объект 9	40	66 000	1 326	7,1899
Объект 10	19	400 000	2 819	7,9441
Объект 11	9	105 000	10 229	9,2330
Объект 12	16	480 000	2 331	7,7541
Объект 13	40	880 892	1 524	7,3291
Объект 14	27	13 500	3 978	8,2885
Объект 15	20	304 000	1 988	7,5949
Объект 16	15	136 000	6 628	8,7991
Объект 17	30	1 367 079	897	6,7991
Объект 18	2	20 000	11 635	9,3618
Объект 19	24	347 230	3 132	8,0494

Источник: 1. Анализ Оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована экспоненциальная модель с учетом всех ценообразующих факторов.

В качестве исходных данных использовались значения количественных характеристик (факторов):

- удаление объекта от МКАД;
- площадь объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 9.

Регрессия	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	2	6,53228912	3,26614456	24,98879692	1,19E-05
Остаток	16	2,60128941	0,16258056		
Итого	18	9,13357853			

	Коэффициент	Стандартная ошибка	t-статистика	P-значение	Доверие 95%	Верхняя 95%	Доверие 95,0%	Верхняя 95,0%
Параметр X 1	-0,0346036043	0,00886673	-4,004136919	0,000911643	-0,05313187	-0,015874934	-0,053131875	-0,015874934
Параметр X 2	-0,0000000000	2,4971E-07	-3,841235831	0,002199055	-1,4388E-06	-3,79995E-07	-1,4388E-06	-3,79995E-07

Рис. 9. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет умеренно высокий коэффициент детерминации (0,75). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{yd.} = EXP(9,17178573 - 0,03490340 \cdot R - 0,00000090 \cdot S_{об.}),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м/

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

R - удаление объекта от МКАД - 30 км, что соответствует фактическим данным;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м – 8 612,0 кв. м и 242 730,0 кв. м, что соответствует условиям Задания на оценку.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, с учетом округлений, представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки

№ п/п	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	30	242 730	2 708
2	30	8 612	3 350

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

$$C_{об.} = S_{общ.} \cdot C_{yd.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости объекта (объектов) оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Результаты расчета стоимости каждого из оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	242 730	2 708	657 313 000
2	8 612	3 350	28 850 000
Итого			686 163 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что **итоговая величина справедливой стоимости земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малозэтажного жилищного строительства, кадастровые номера: 50:08:0050329:1124 и 50:08:0000000:166716, адрес (местонахождение) объектов: обл. Московская, р-н Истринский,**

д. Аносино, 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:

686 163 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:08:0050329:1124	242 730	657 313 000
2	50:08:0000000:166716	8 612	28 850 000

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, кадастровые номера: 50:08:0050329:1124 и 50:08:0000000:166716, адрес (местонахождение) объектов: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, 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:

686 163 000

(Шестьсот восемьдесят шесть миллионов сто шестьдесят три тысячи) рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:08:0050329:1124	242 730	657 313 000
2	50:08:0000000:166716	8 612	28 850 000

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 28, 2021 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

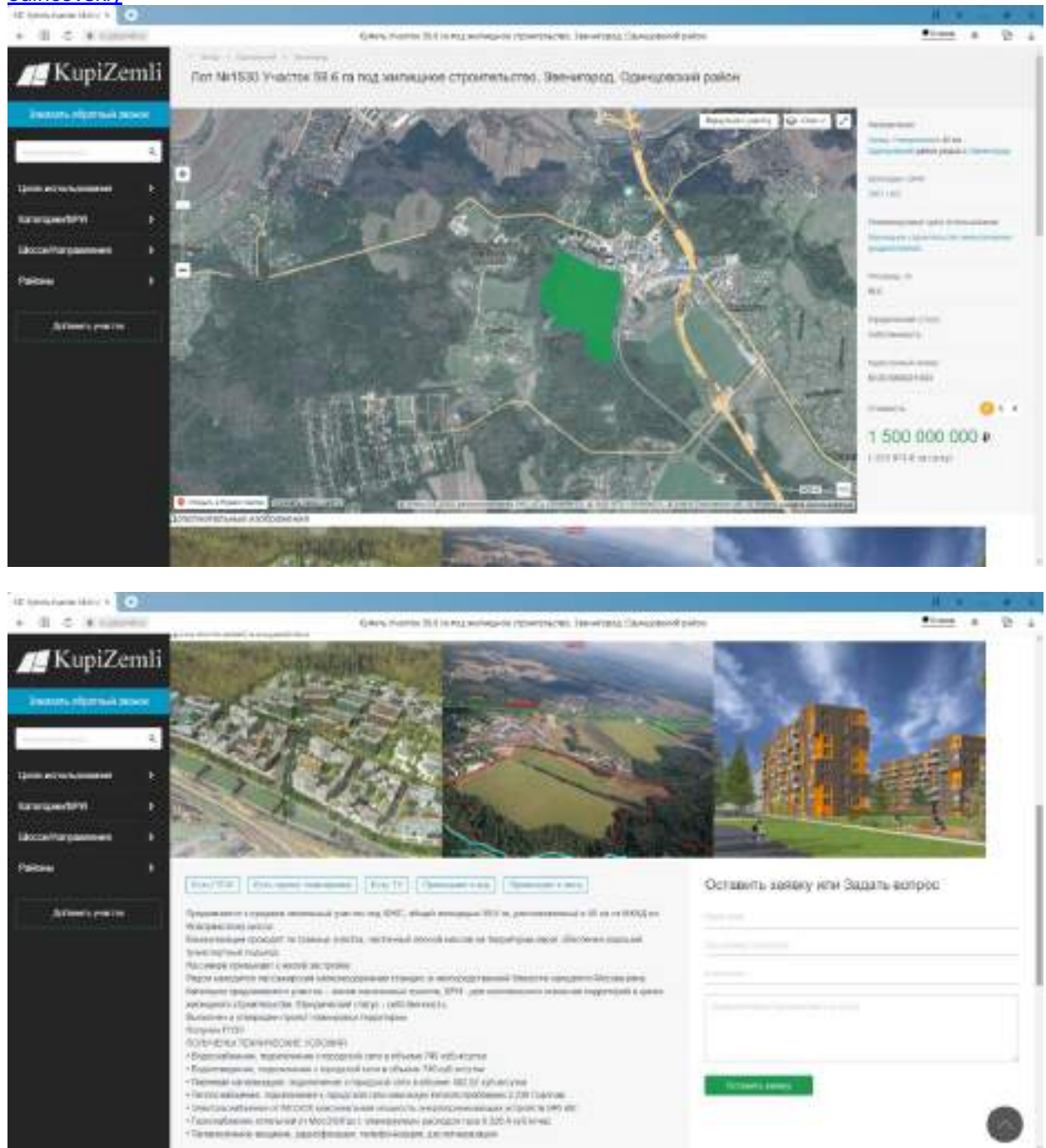
3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

1. <https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-586-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zvenigorod-odincovskiy>



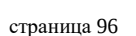
Купи Землю 913 команд разработчиков, строителей, юристов, оценщиков, риэлторов и агентов

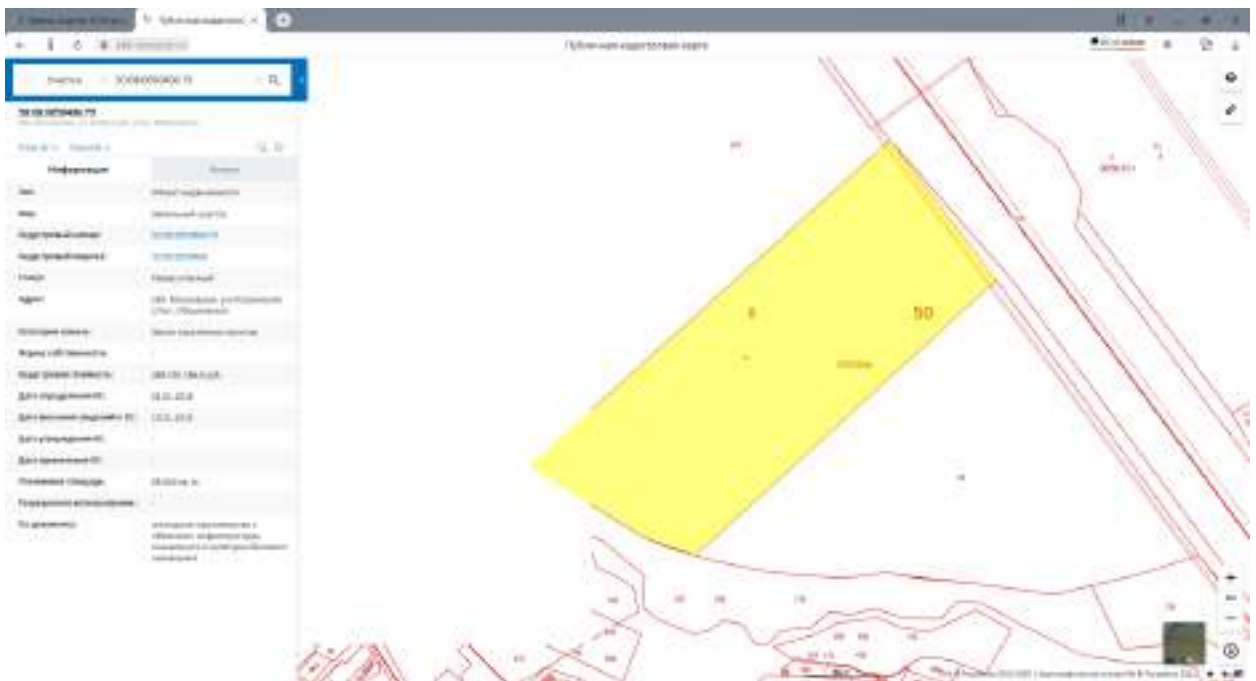
Пол №3591 Участок 07.9 га под жилищное строительство. Обухово, Истринский район

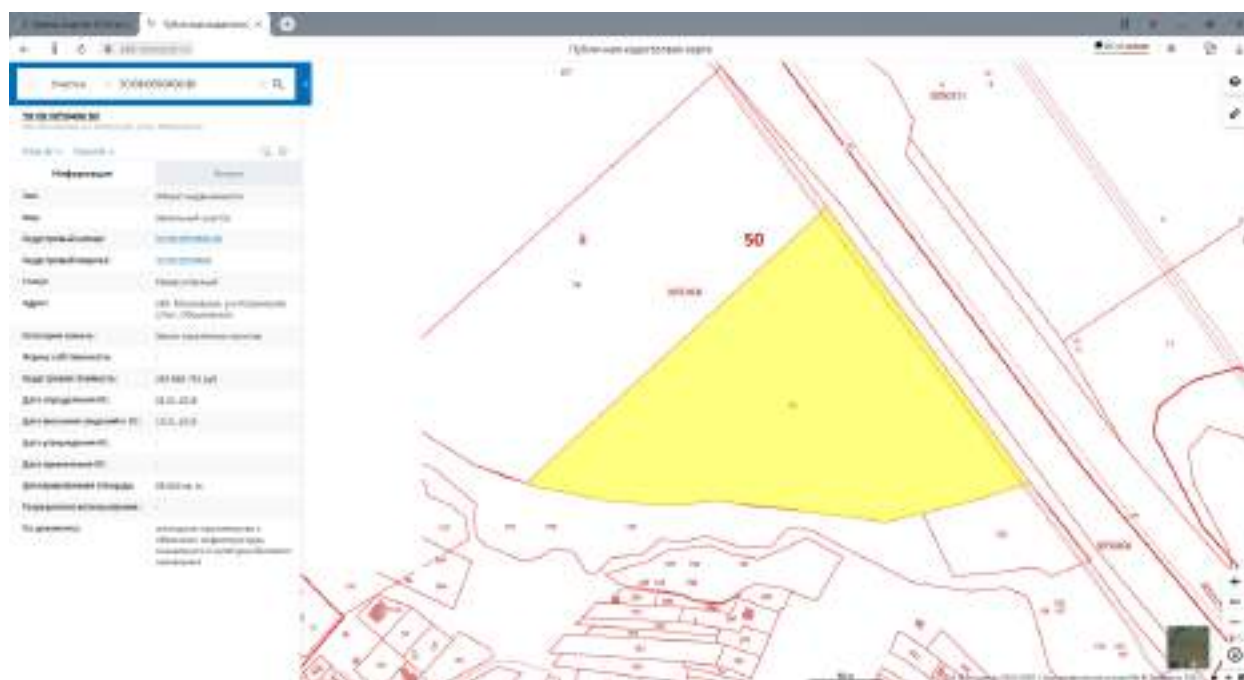


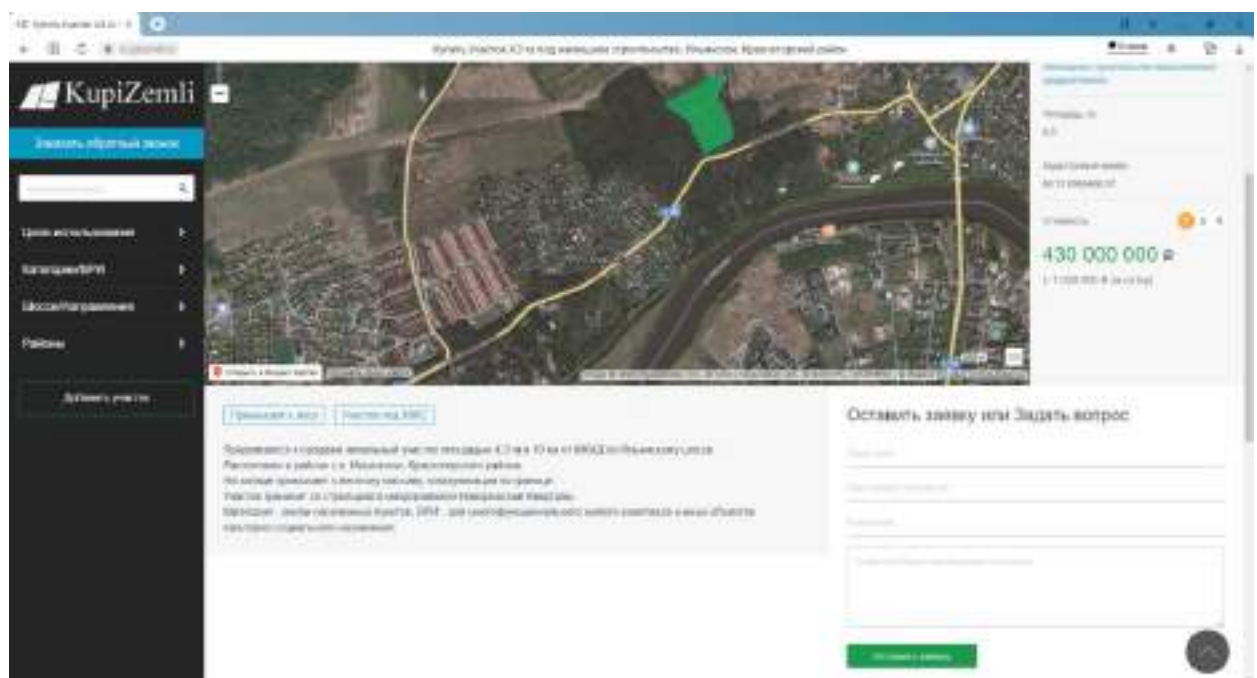
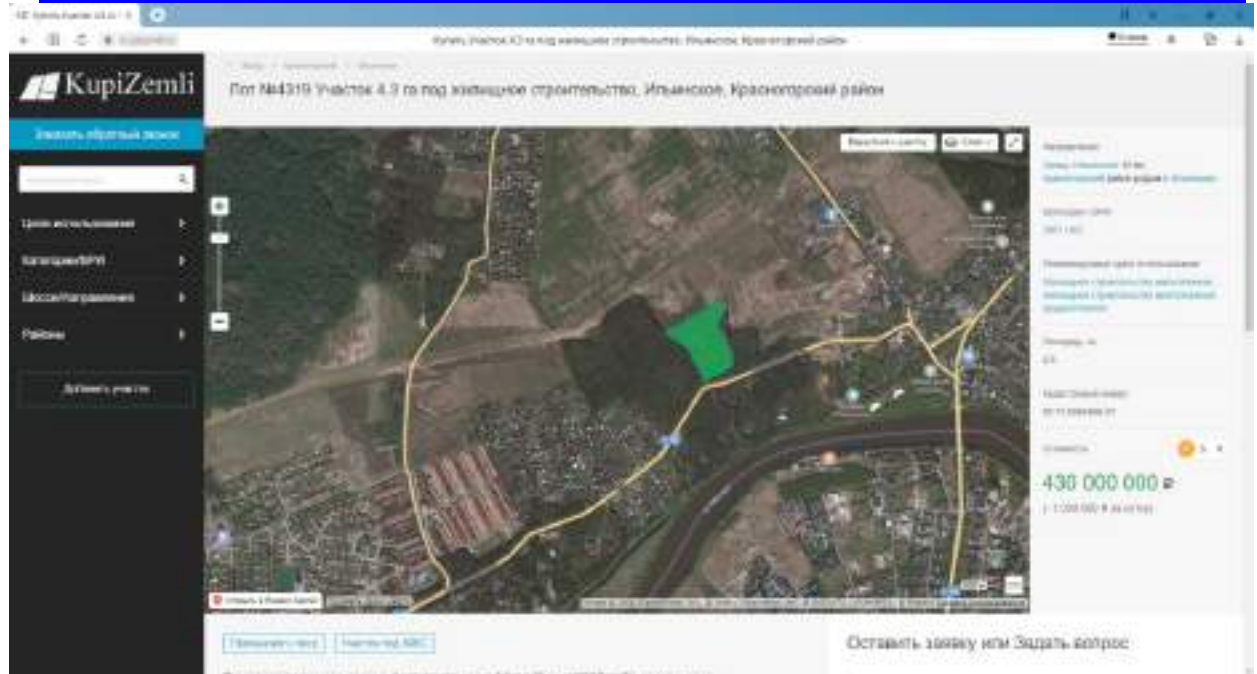
1758 000 000 Р

Оставить заявку или Задать вопрос







3. <https://kupizemli.ru/zapad/ilinskoe/uchastok-43-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-ilinskoe-krasnogorskiy>

4. <https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-1757-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pokrovskoe-istrinskiy>

KupiZemli

Участок 1757 га под жилищное строительство, Покровское, Истринский район

Площадь участка: 17,57 га

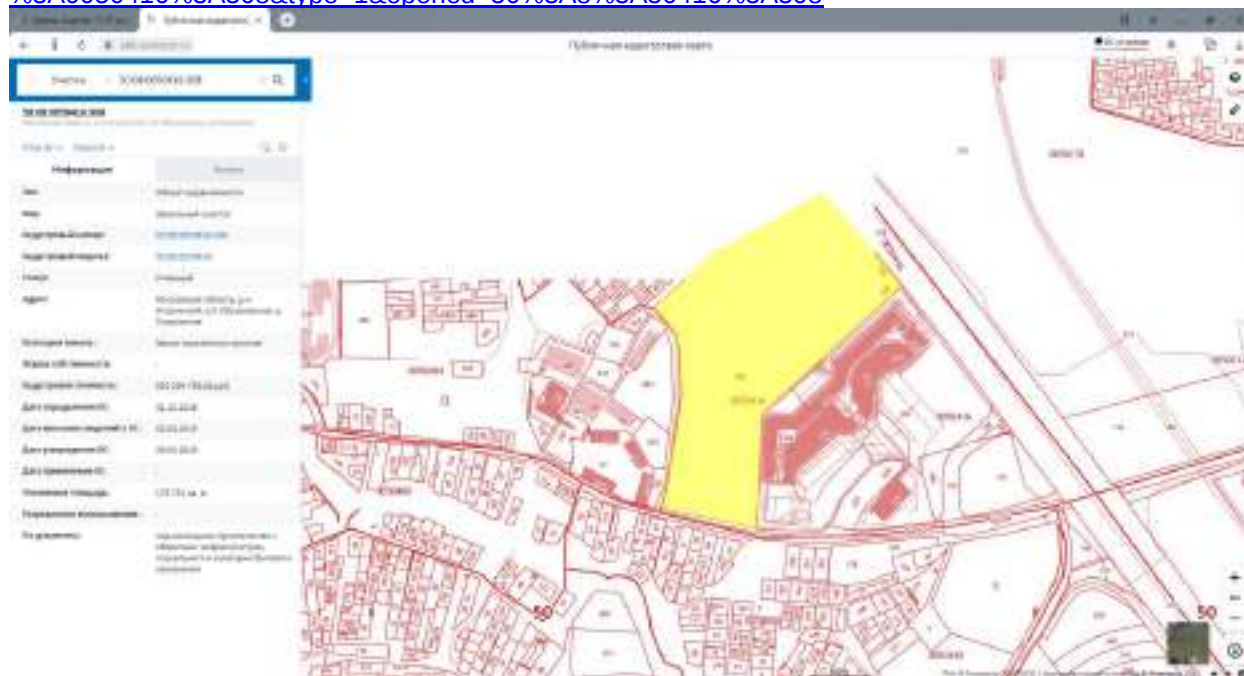
Цена: 527 100 000 руб.

Оставить заявку или Задать вопрос

Получается в продаже земельный участок в 17,57 га от МРЗ района-населенного пункта Покровское Истринского района. Участок, площадью 17,57 га, расположенный в границах территории, на которой действует проект «Городское развитие» на территории района-населенного пункта Покровское Истринского района, на земельном участке, расположенном в границах территории, на которой действует проект «Городское развитие» на территории района-населенного пункта Покровское Истринского района.

Оставить заявку или Задать вопрос

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.81212362390532,37.02073636269054/16/@d98n7zxxh?text=50%3A08%3A0050416%3A308&type=1&opened=50%3A8%3A50416%3A308>



5. <https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-11-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-isakovo-istrinskiy-rayon>

KupiZemli

Искать земельный участок

Цены и характеристики

Самостоятельно

Искать/Параметры

Районы

Дать оценку участку

Адрес: Истринский район, Истринское с/поселение, д. 11

Площадь участка: 11 сот

Цена: 49 501 000 руб.

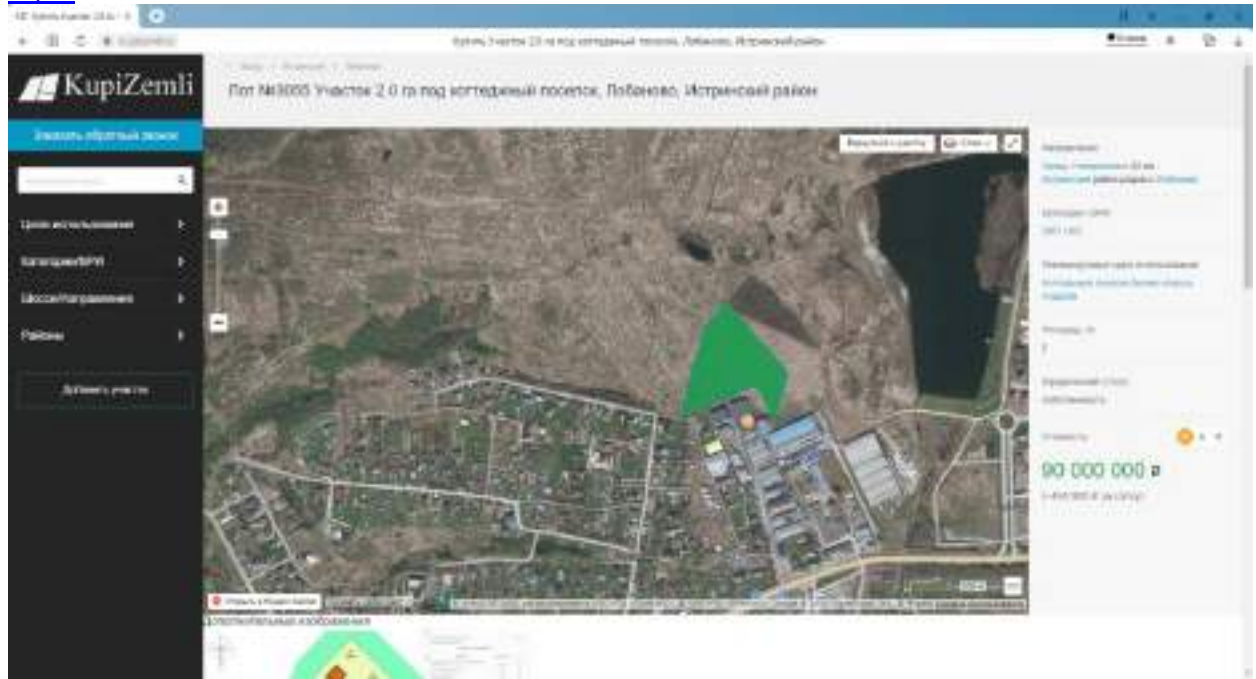
Оставить заявку или Задать вопрос

Описание: Участок площадью 11 сот, расположенный в 15 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Участок находится в Истринском районе, Истринское с/поселение, д. 11. Участок предназначен для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Участок находится в собственности ООО "Центр оценки инвестиций".

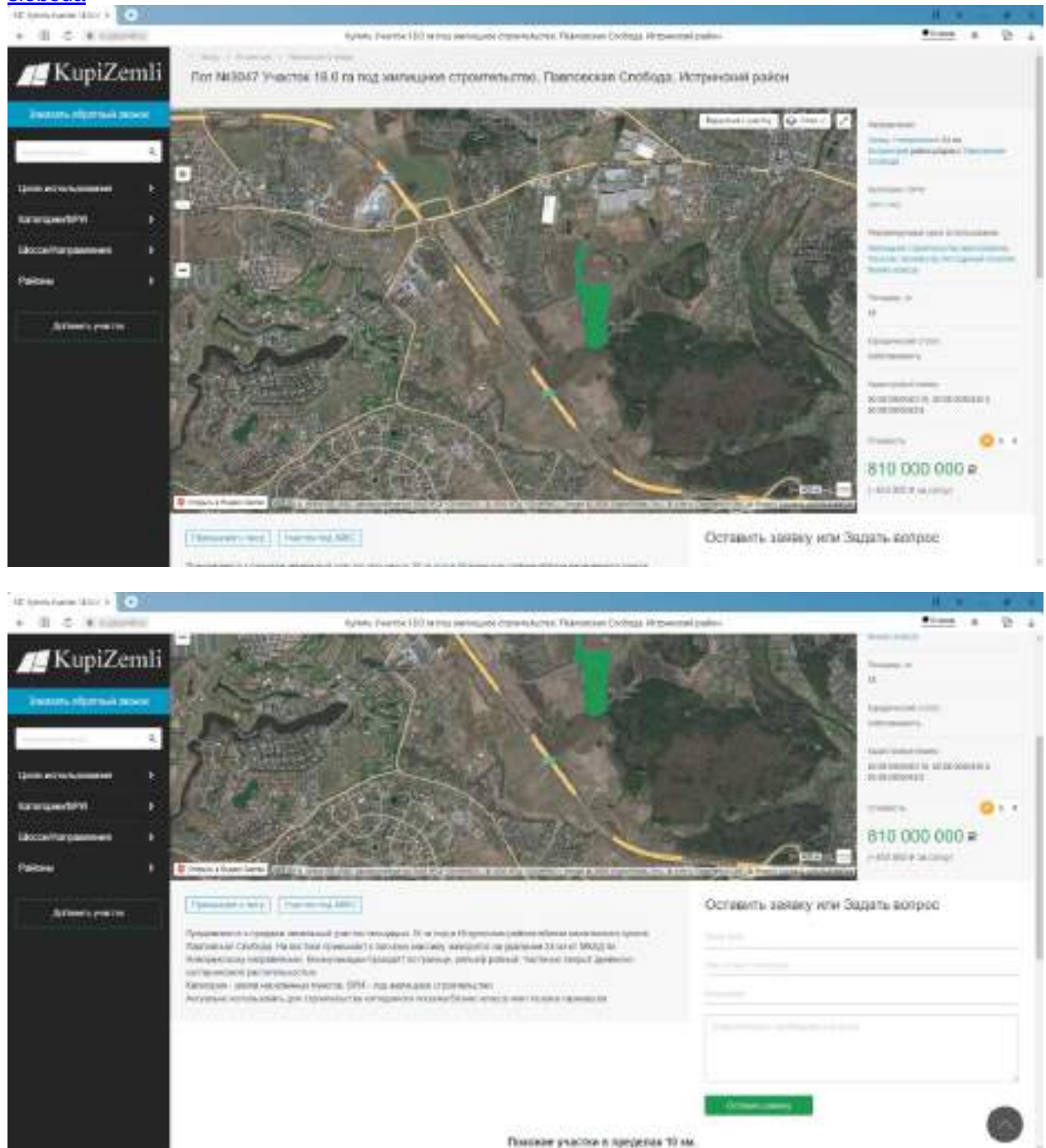
Оставить заявку или Задать вопрос

[illegible]

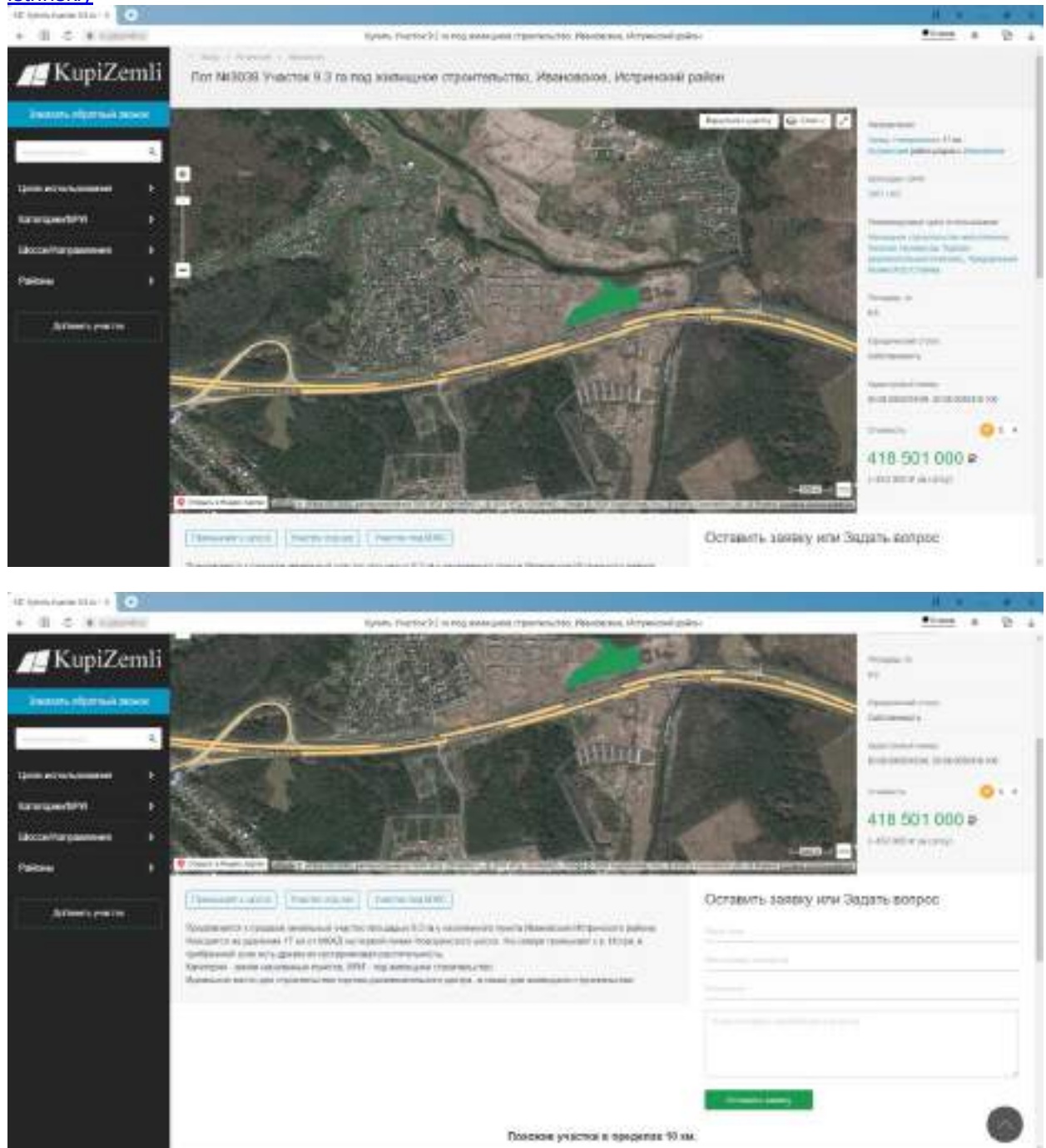
6. <https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-20-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-lobanovo-istrinskiy-rayon>

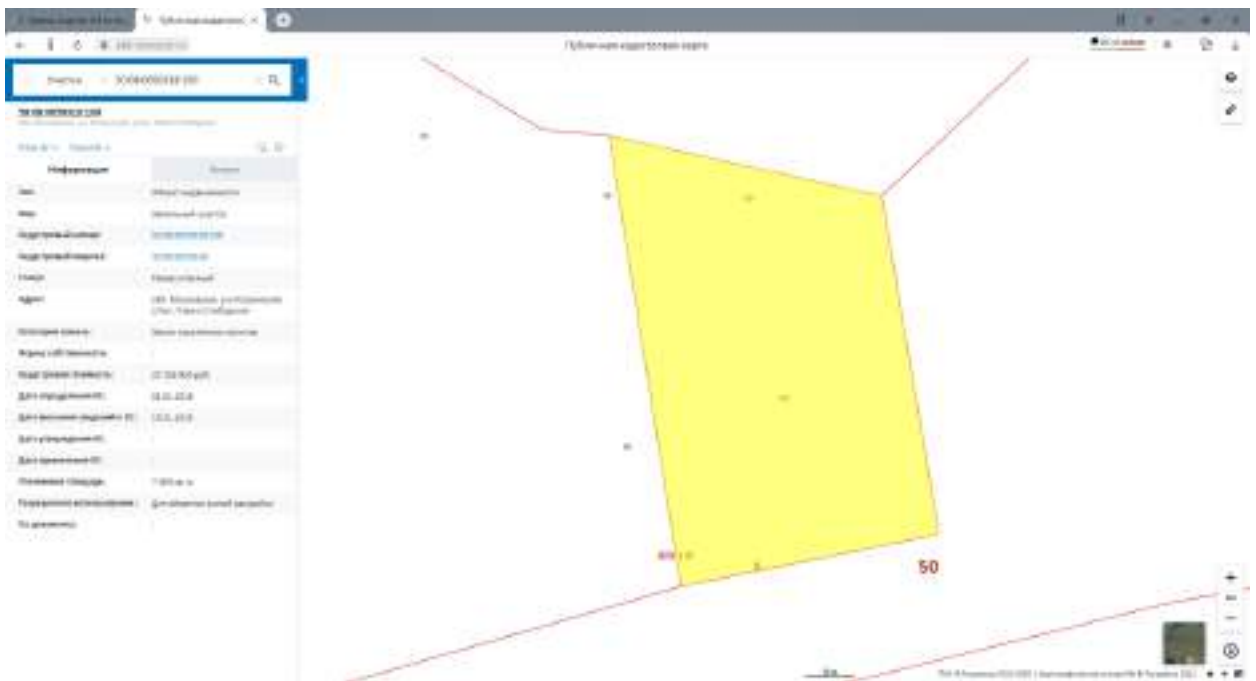


7. <https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-180-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pavlovskaya-sloboda>



8. <https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-93-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-ivanovskoe-istrinskiy>



[illegible]

[illegible]

10. https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_izhs_700280626

Ипотека 6,5% до 15 июля

Пик

Участок 45 га (ИЖС)

1 260 000 000 ₽

8 916 408-80-38

Позвоните продавцу

Площ: 45 га (ИЖС)

Местоположение: Павловская Слобода, Московская область

Скидка 35% на 6 месяцев связи

Участок 45 га (ИЖС)

1 260 000 000 ₽

8 916 408-80-38

Позвоните продавцу

Площ: 45 га (ИЖС)

Местоположение: Павловская Слобода, Московская область

Лента

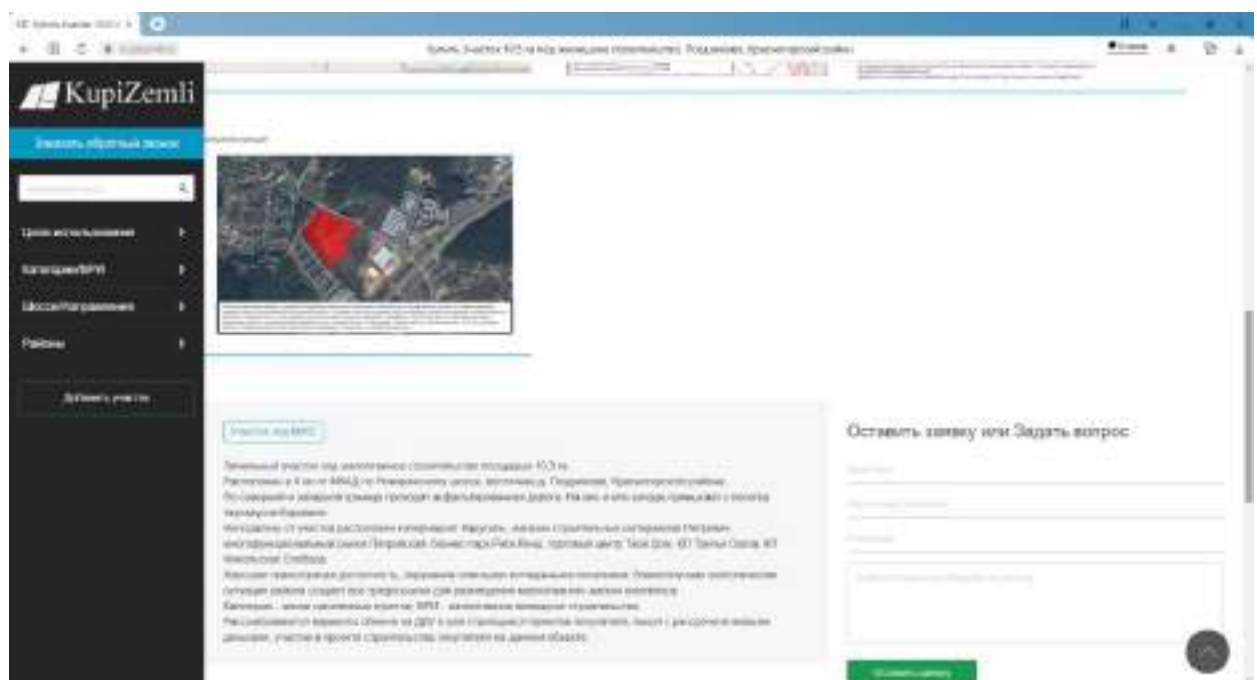
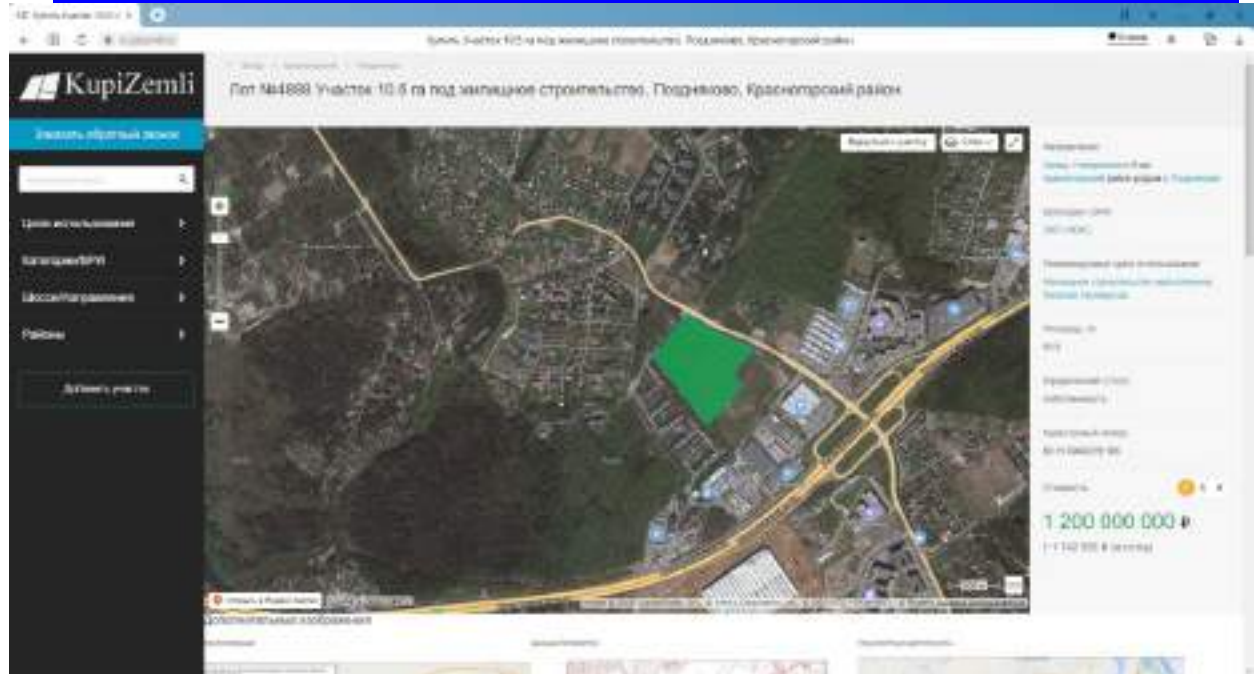
ТОЛЬКО В ИЮЛЕ

Всего 40% скидка на все продукты

40%

Всего 40% скидка на все продукты

11. <https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-105-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pozdnyakovo>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.78388740381552,37.2291590968631/17/@d98n7zxh?text=50%3A11%3A0040219%3A106&type=1&opened=50%3A11%3A40219%3A106>



12. <https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-480-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-velednikovo-istrinskiy>

KupiZemli

Участок 480 га под жилищное строительство, Введенское, Истринский район

Площадь участка: 480 га
Общая площадь застроенной территории: 1000 кв. м

Цена: 1 250 000 000 руб.

Оставить заявку или Задать вопрос

Участок 480 га

На продажу выставлен земельный участок под жилищное строительство на территории п. Введенское Истринского района Московской области. Участок площадью 480 га, общей площадью застроенной территории 1000 кв. м. Участок расположен вблизи реки Введенка, в 10 км от МКАД. Участок имеет все необходимые коммуникации и инфраструктуру. Участок готов к строительству.

Оставить заявку

Имя: _____

Телефон: _____

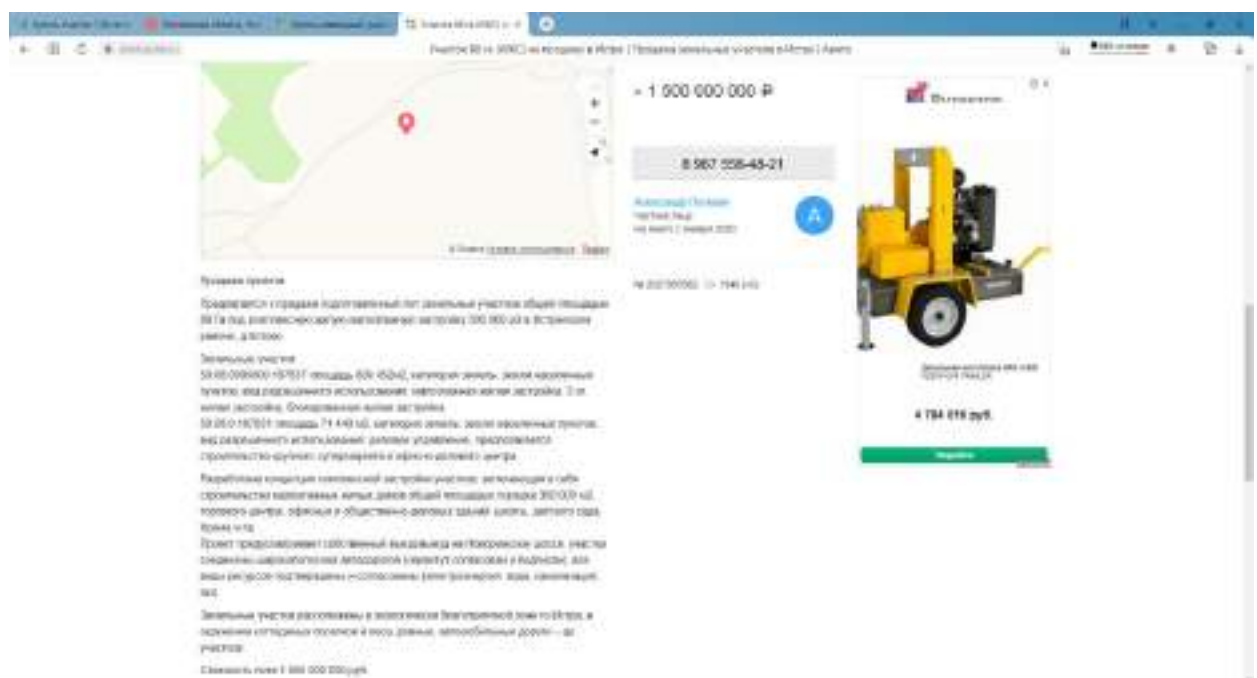
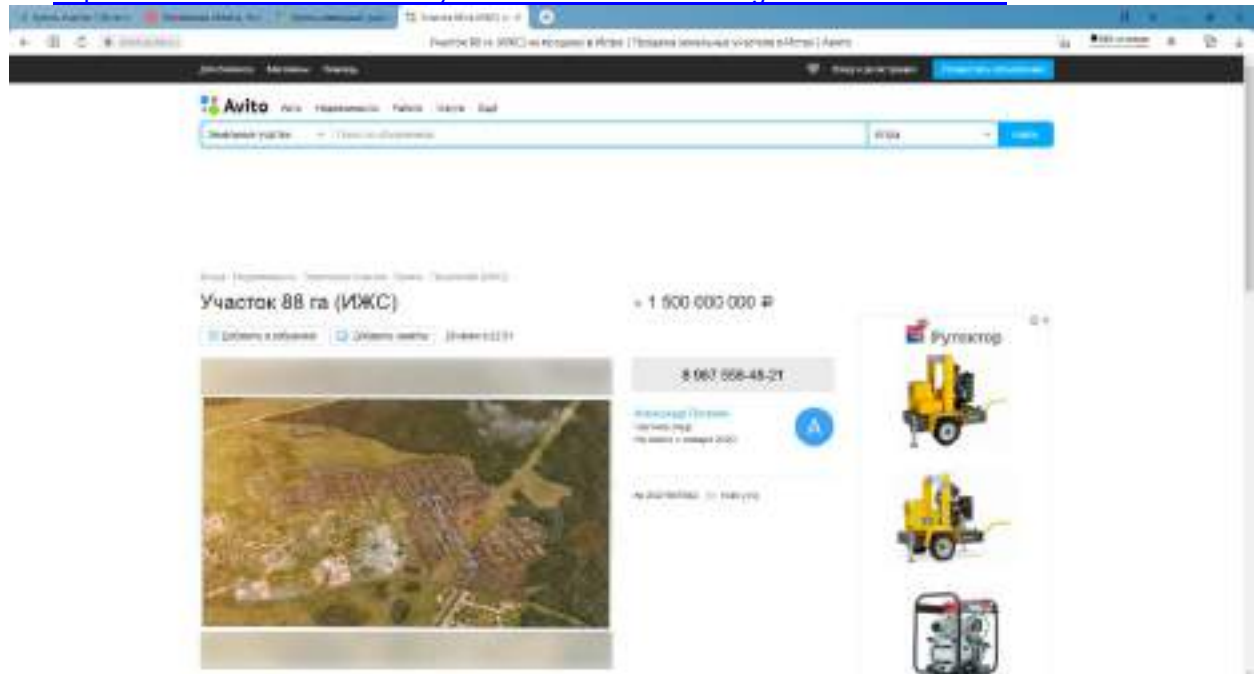
Электронная почта: _____

Согласен с условиями использования сайта

Оставить заявку

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.797004180689996.37.106082580193835/17/@dp9mx9k5?text=50%3A08%3A050243%3A123&type=1&opened=50%3A8%3A50243%3A123>



13. https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_88_ga_izhs_2027987682

[illegible]

14. <https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kiievskoe/uchastok-135-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-afineevo-naro-fominskiy>

KupiZemli

Участок 135 га под жилищное строительство, Афинеево, Наро-Фоминский район

Площадь: 135 га

Цена: 60 000 000 руб.

Оставить заявку или Задать вопрос

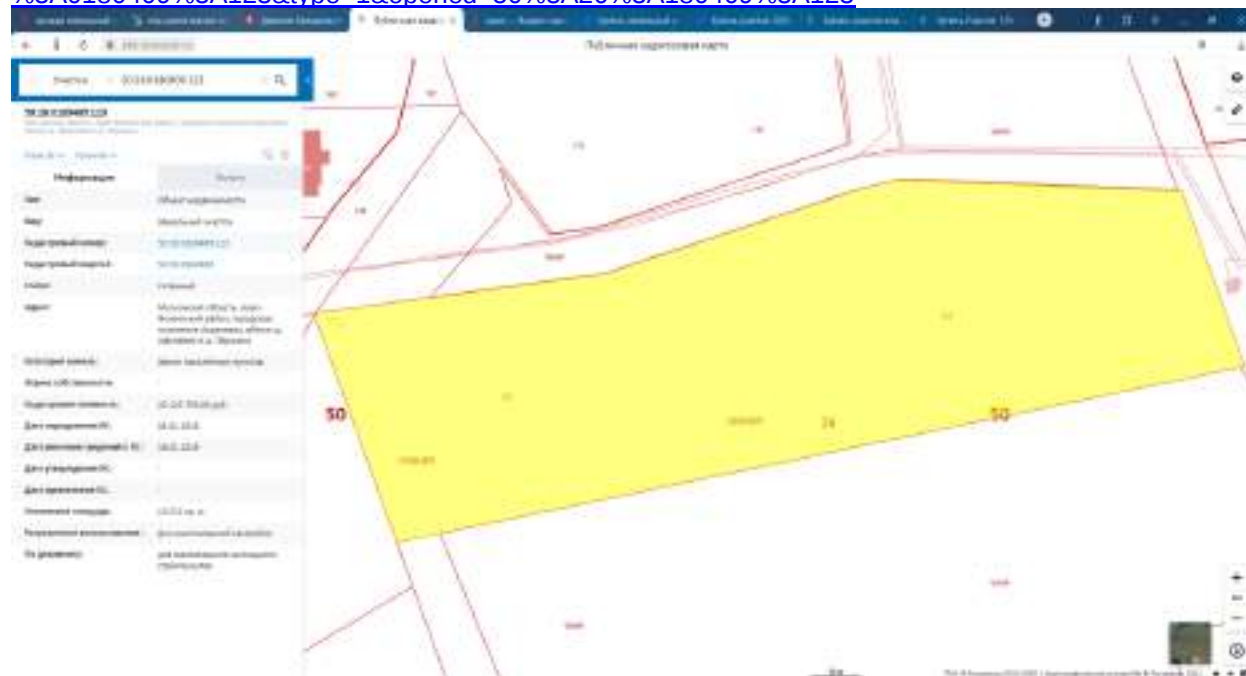
А. Участок принадлежит на праве собственности, участок площадью 135 га расположен в Наро-Фоминском районе Московской области в Афинеево в России.

Расстояние до МКАД 27 км по Киевскому шоссе.

Участок окружен лесным массивом, коммуникации проходят по границе.

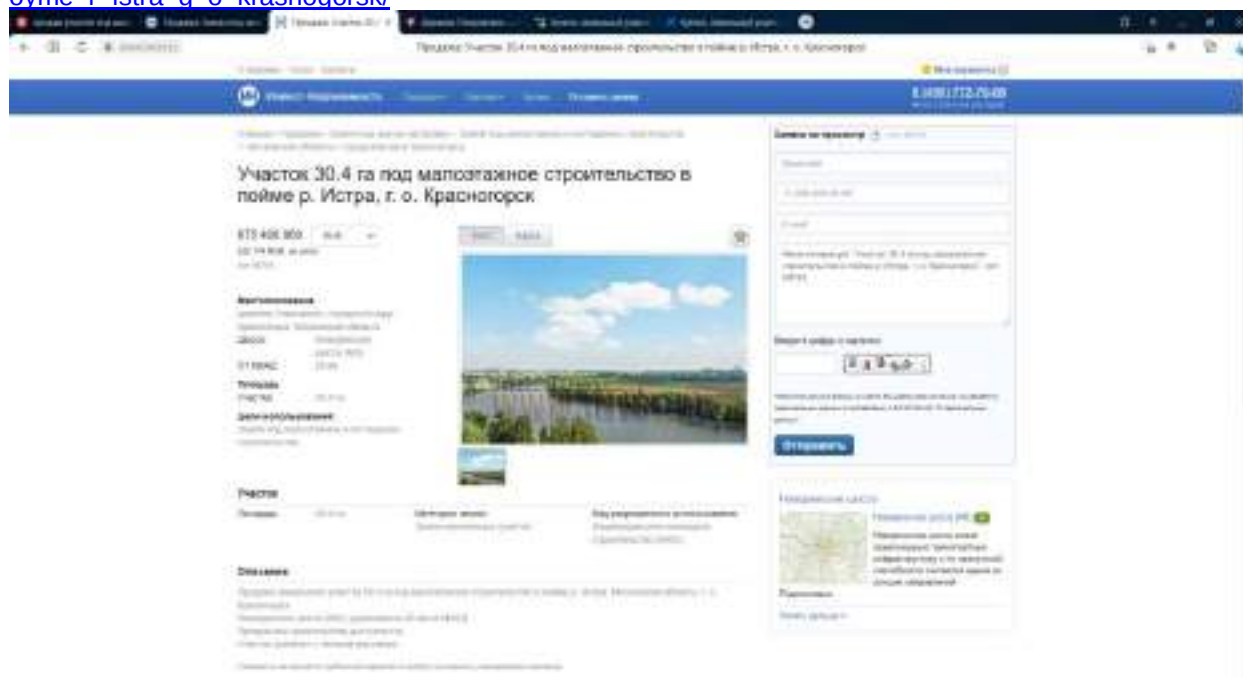
Категория: земли населенных пунктов, ИЖС для индивидуального строительства.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.51864973232648,37.11502604028473/19/@d98n7zxh?text=50%3A26%3A0180409%3A123&type=1&opened=50%3A26%3A180409%3A123>



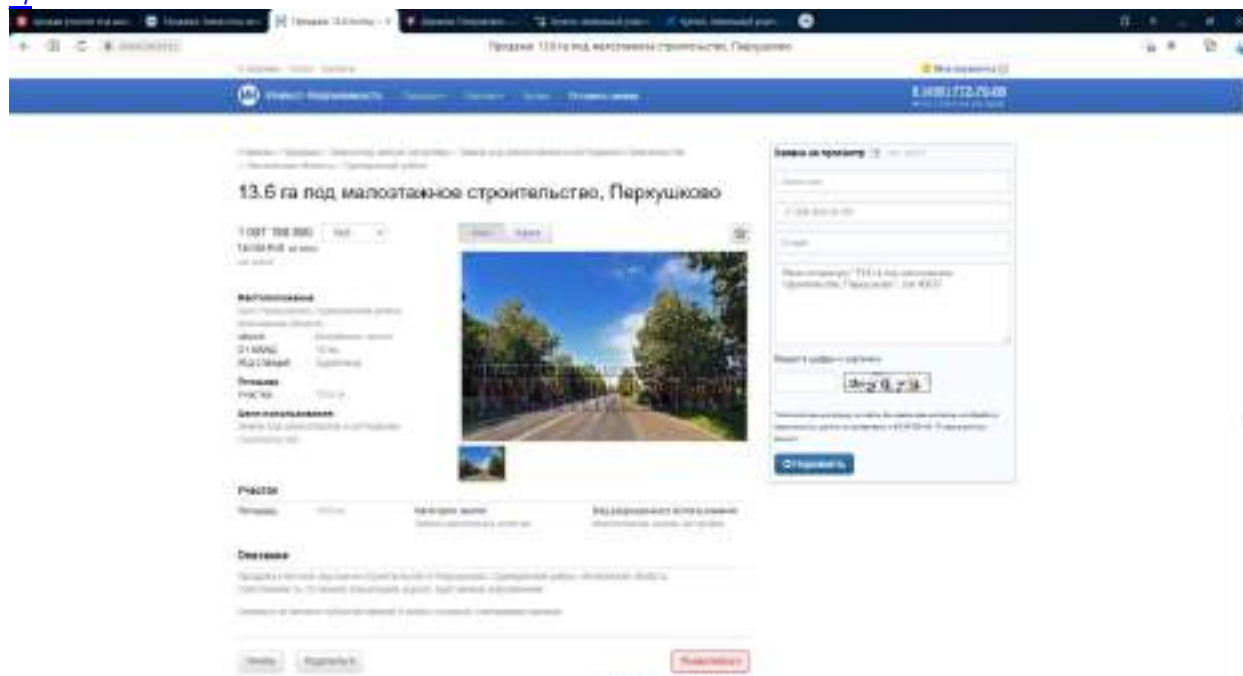
15.

https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_30_4_ga_pod_maloetazhnoe_stroitelstvo_v_p_oyme_r_istra_g_o_krasnogorsk/

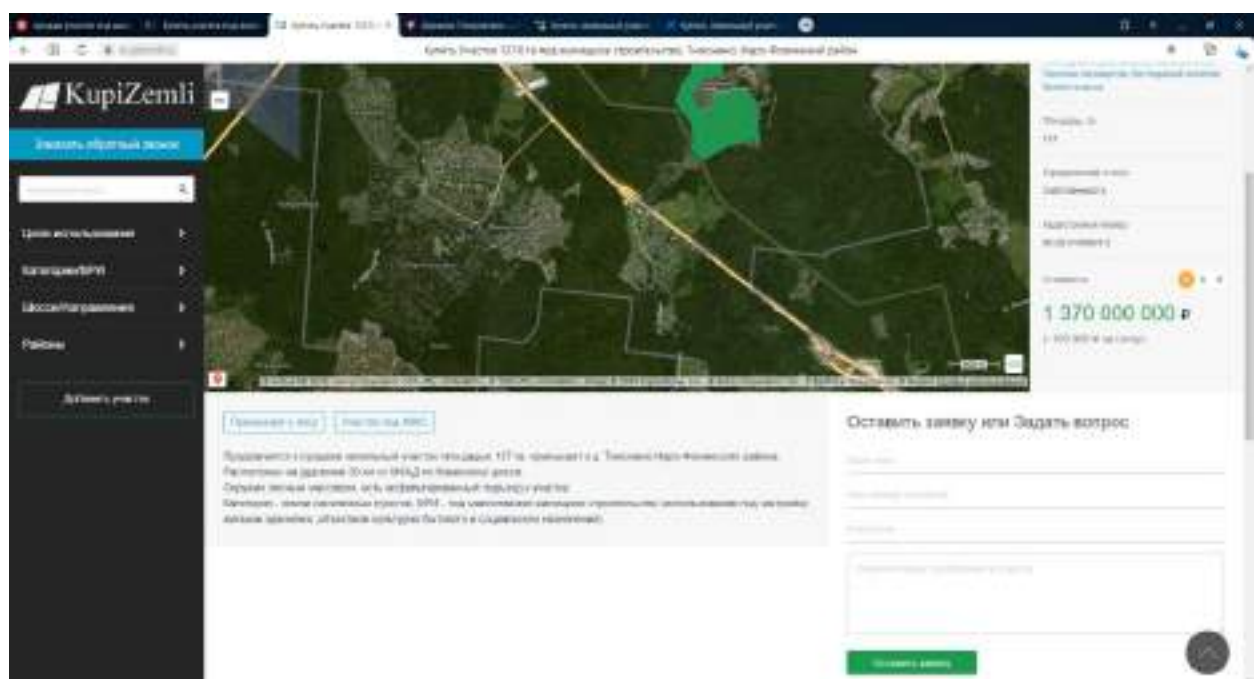
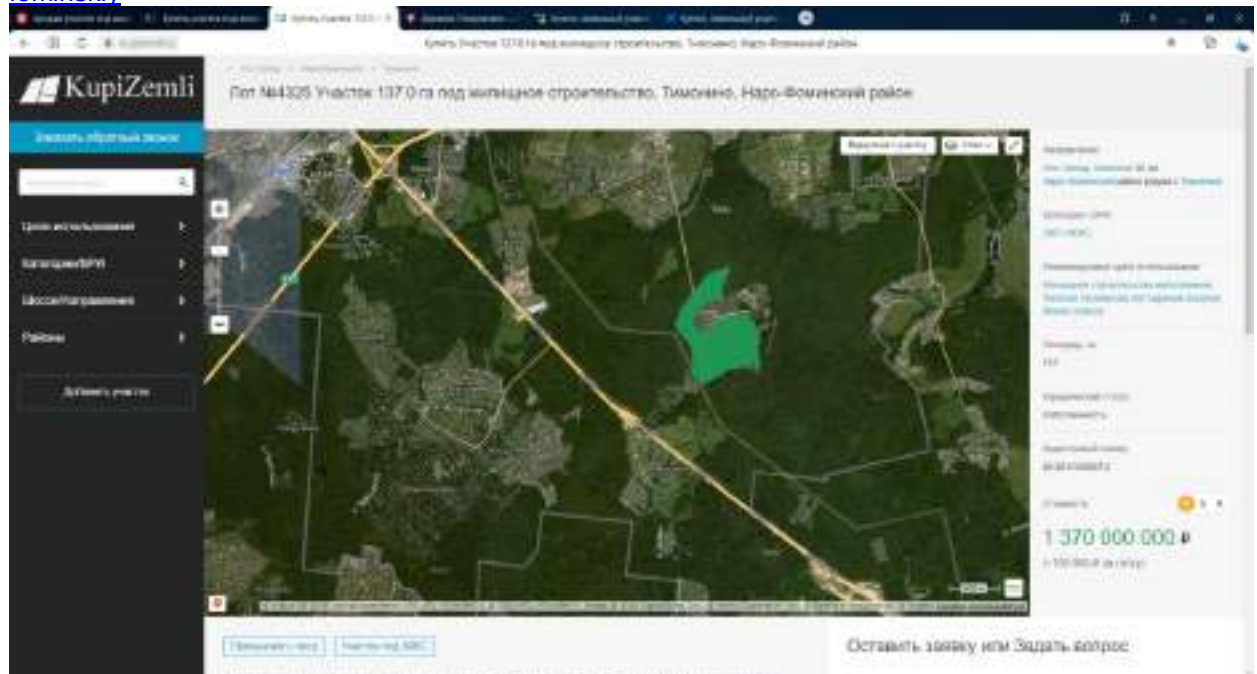


16.

https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/13_6_ga_pod_maloetazhnoe_stroitelstvo_perkhushkovo/

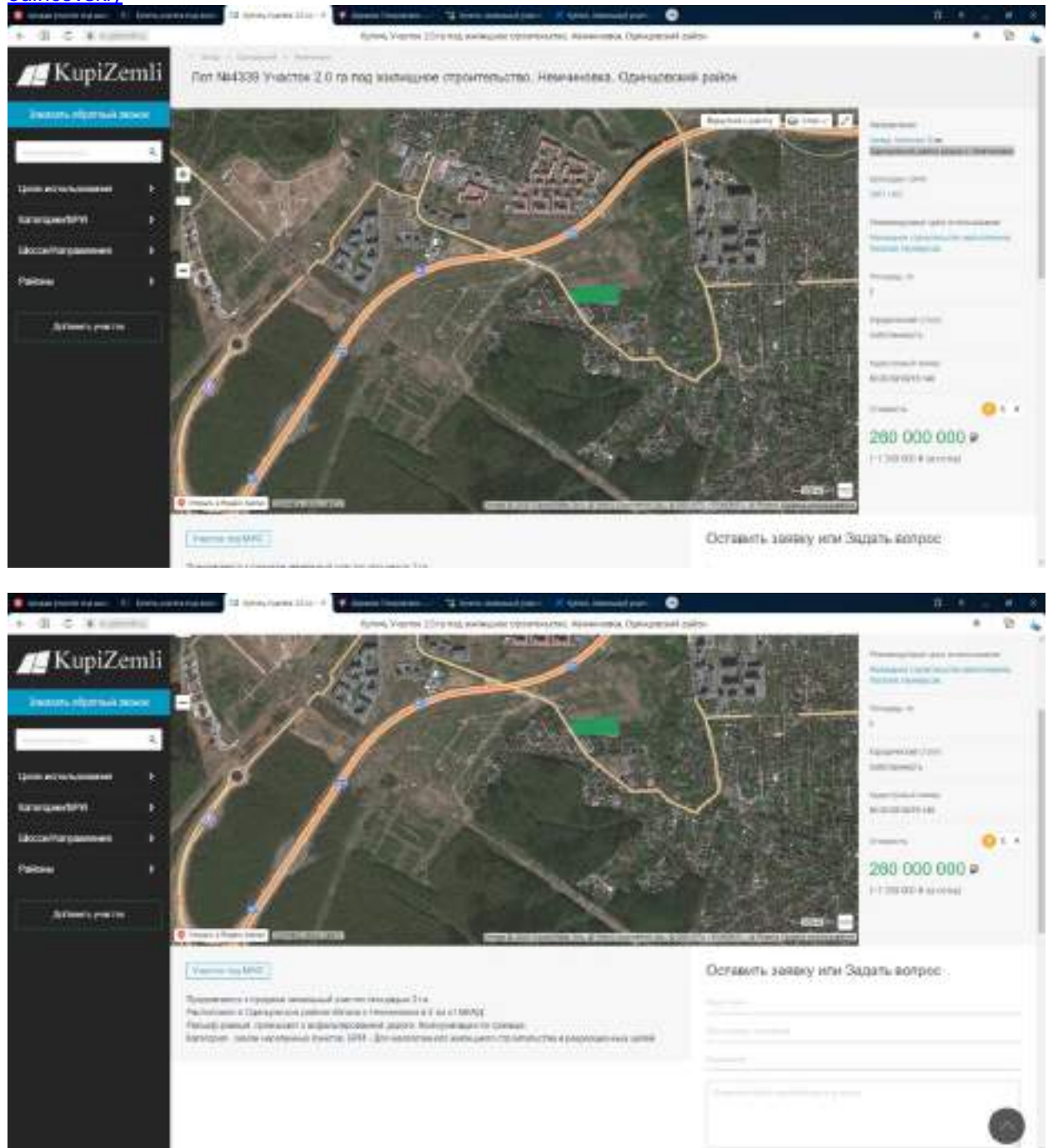


17. <https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kiievskoe/uchastok-1370-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-timonino-naro-fominskiy>



[illegible]

18. <https://kupizemli.ru/zapad/minskoe/uchastok-20-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-nemchinovka-odincovskiy>





19. <https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kiievskoe/uchastok-3472-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-martemyanovo-novaya>

KupiZemli

Участок 34.72 га под жилищное строительство, Мартыановское, Новая Москва район

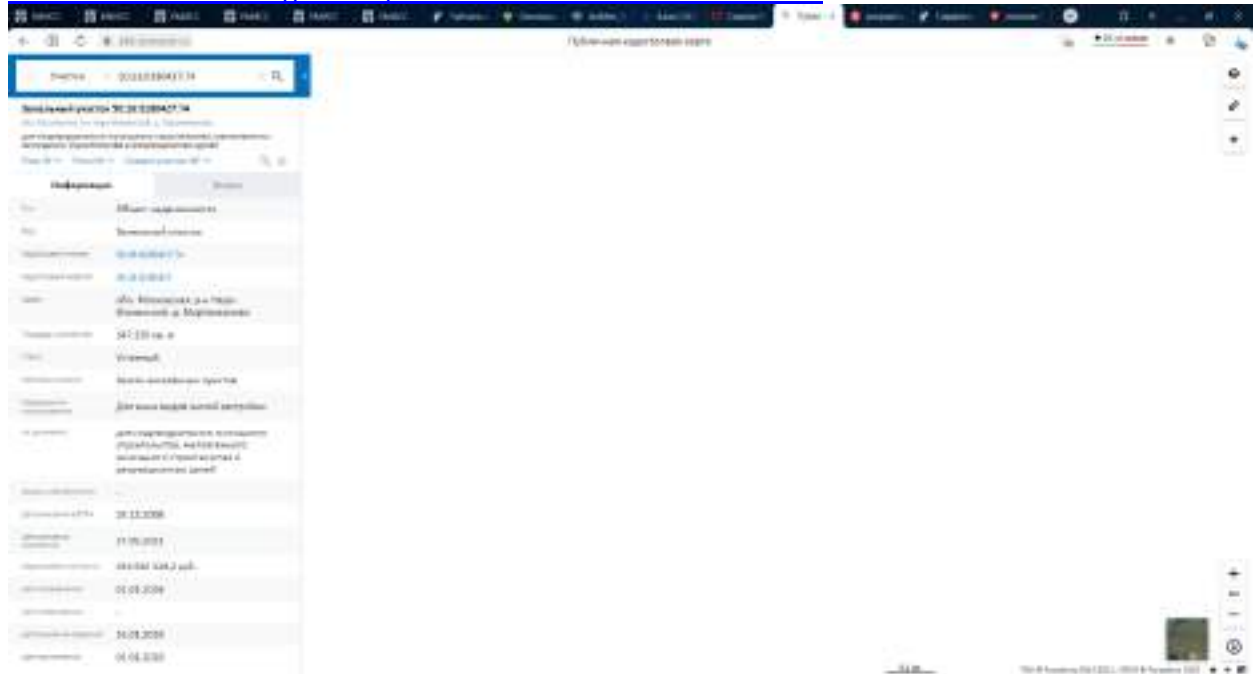
Пол №3624 Участок 34.72 га под жилищное строительство, Мартыановское, Новая Москва район

Цена: 1 215 200 000 ₽

Оставить заявку или Задать вопрос

Продается участок площадью 34,72 га, расположенный в районе Мартыановское в Новой Москве. Расположен на расстоянии 34 км от МКАД по Киевскому шоссе. Габариты участка: 100 м x 347,2 м. Участок находится в границах территории, отведенной для размещения объектов складского назначения. Участок находится в границах территории, отведенной для размещения объектов складского назначения. Участок находится в границах территории, отведенной для размещения объектов складского назначения.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.49200301931651,37.08301242239003/15/@5w3tvxqfl?text=50%3A26%3A0180427%3A74&type=1&opened=50%3A26%3A180427%3A74>



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

ФГИС ЕГРН		
Федеральный центр информации об объектах недвижимости		
Рисунок 1		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 20.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 21.01.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ		
Лист № _____	Реквизит № _____	Всего листов раздела № _____
21.01.2021 № 99/2021/371639711		
Кадастровый номер:	50:08:0050329:1124	
Номер кадастрового квартала:	50:08:0050329	
Дата присвоения кадастрового номера:	01.02.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, р-н Истринский, п. Анисино	
Площадь:	242730 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.	396179051,4	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:08:0050329:63, 50:08:0050329:64	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

ФГИС ЕГРН		
Федеральный центр информации об объектах недвижимости		
Рисунок 1		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок		
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ		
Лист № _____	Реквизит № _____	Всего листов раздела № _____
21.01.2021 № 99/2021/371639711		
Кадастровый номер:	50:08:0050329:1124	
Вид разрешенного использования:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:	Григорьев Никандр Романович №77-11-218, ООО ООО "БизнесГарант"	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесозаповедника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект изъятия территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист № _____	Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____
21.01.2021 № 99/2021/371029711		Всего рисунков: _____
Кадстровый номер:		50:08:0050329-1124
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в собственность с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления имущества в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома (здания) для использования для жилищных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжения на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель из земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о кадастровом разрешении имеют статус «Актуальные: не подлежащие изъятию». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с кадастровым разрешением «Для жилых домов высокой этажности». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Мельников Марин Александрович	
Государственный регистратор:	ФГНС ЕЭН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист № _____	Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: _____
21.01.2021 № 99/2021/371029711		Всего рисунков: _____
Кадстровый номер:		50:08:0050329-1124
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Украинская компания "Ресурс Жест Монополизм"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Долевая собственность, № 50:08:0050329-1124-50/011/2019-1 от 01.02.2019	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Московская область, Истринский район, д.Аносово, ш.д. № 50:08:0050329-1124, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного жилищного строительства, площадь 242 730 кв. м	
3. 3.1.1. номер государственной регистрации:	50:08:0050329-1124-50/011/2019-2	
3.1.1. номер государственной регистрации:	с 01.02.2019 по 30.11.2025	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Украинская компания "Ресурс Жест Монополизм", ИНН: 7718784153	
3.1.1. дата, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1. основание государственной регистрации:		
4. Датировка участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные и судебные иски право требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о наличии государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Привлечение и сведения о наличии поступивших, не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.		

Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП.		

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Генеральный план территории			
Лист №	Раздел 1	Полное название раздела 1	Полное название
21.01.2021	№ 99/2021/271639711		
Кадастровый номер:	50:08:0050329:1124		
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
МП.			

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
Генеральный план территории							
Лист №	Раздел 3.1		Полное название раздела 3.1	Полное название	Полное название выписки		
21.01.2021	№ 99/2021/271639711						
Кадастровый номер:	50:08:0050329:1124						
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер лиш	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание направления из местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об объектах правообладателей смежных земельным участкам
	начальная	оконечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план (схема расположения)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2021 № 99/2021/271639711				
Кадастровый номер			50:08:0050329:1134	

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478447.15	1345245.82	-	0.1
2	478587.51	1345300	-	0.1
3	478635.41	1345319.53	Запрещено отсутствует	0.1
4	478637.95	1345308.02	Запрещено отсутствует	0.1
5	478642.02	1345298.42	Запрещено отсутствует	0.1
6	478651.42	1345288.58	Запрещено отсутствует	0.1
7	478661.86	1345276.07	Запрещено отсутствует	0.1
8	478671.32	1345268.65	Запрещено отсутствует	0.1
9	478691.66	1345266.06	Запрещено отсутствует	0.1
10	478772.64	1345227.48	Запрещено отсутствует	0.1
11	478978.83	1344676.43	-	0.1
12	478779.95	1344627.8	-	0.1
13	478568.94	1344576.75	-	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы исполнения наказаний по Республике Татарстан, 420012, г. Казань, ул. Мухоморова, 10

Приведённые в Таблице 1 характеристики являются средними значениями, полученными в результате 1000 повторных экспериментов, проводимых на 1000 различных реализаций исходных данных.

Therapeutic cell concentrations suggest up to 10-fold efficacy compared to monotherapy

© 1997 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 241: 395–402

Figure 1. Study 1.

[illegible]

1. 姓名	2. 性别	3. 年龄	4. 职业	5. 住址	6. 联系电话	7. 电子邮箱	8. 身份证号	9. 银行卡号	10. 其他信息
-------	-------	-------	-------	-------	---------	---------	---------	---------	----------

Figure 2

Reproduction of this document for personal or internal use, on the basis of payment of a fee, is permitted by copyright owner for registered users of the Copyright Clearance Center (CCC) Transactional Reporting Service, provided that the fee of \$05.00 per copy is paid directly to CCC. For those organizations that have been granted a photocopy licence by CCC, a separate system of payment has been arranged. The fee code for users of the Transactional Reporting Service is 0890-4065/92 \$05.00.

Copyright © 1999 by Lippincott Williams & Wilkins

[illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

[illegible]

The diagram shows a DNA molecule with a circular plasmid and a linear chromosome. The plasmid is labeled 'plasmid' and 'M13'. The chromosome is labeled 'chromosome' and 'M13'.

[illegible]



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в Единый государственный реестр
саморегулируемых организаций номиналом 4 июля 2007 года № 0802

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. человека)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" (полном в профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательное учреждение, курсы, семинары и иные формы подготовки к профессиональному обслуживанию)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, удостоверяющего лица

Е.В. Петровская

(Подпись)



Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002435-1

« 25 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

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

от « 25 » января 20 18 г. № 43

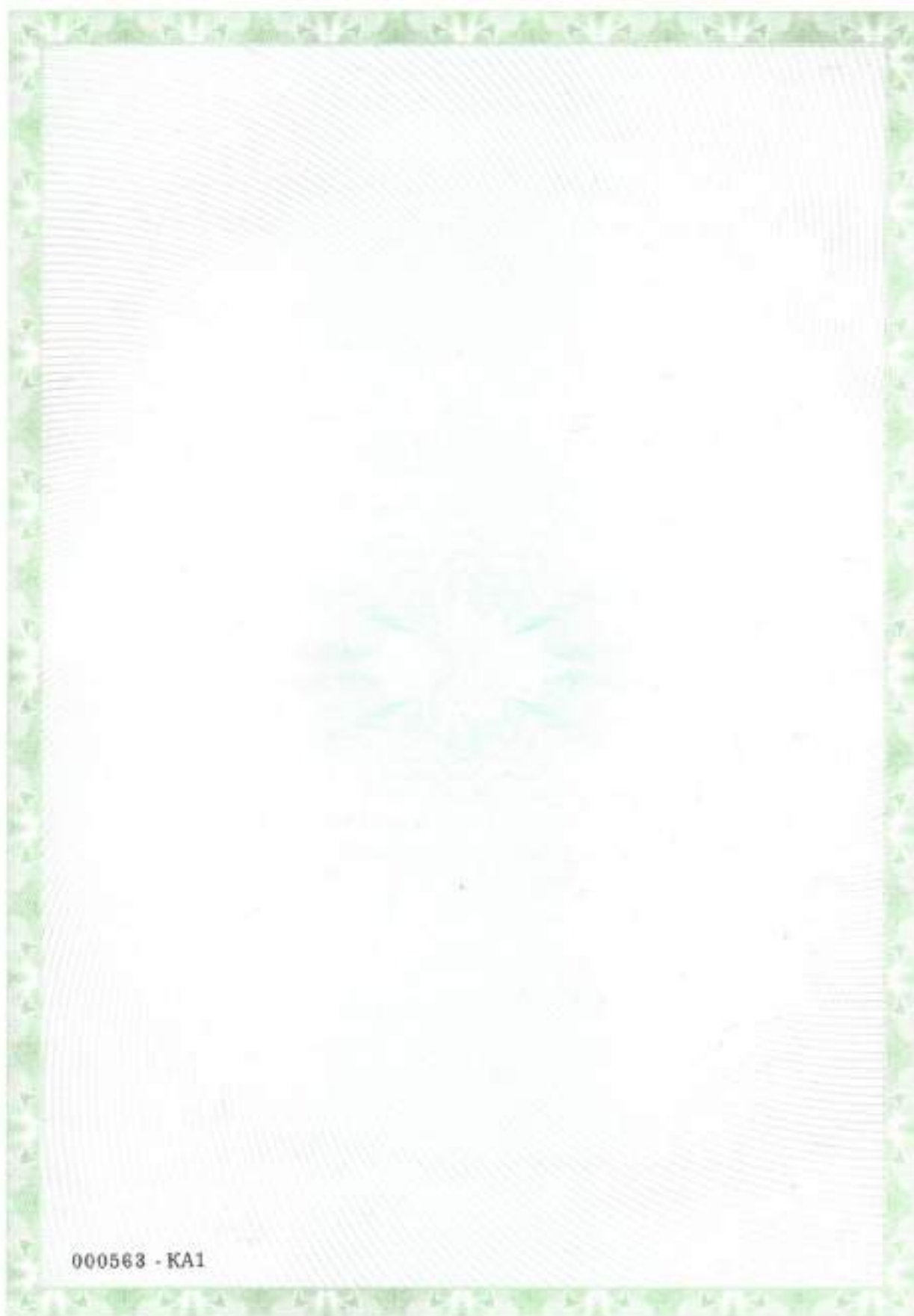
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 21 г.

ООО "Центр оценки инвестиций" (ИНН 50-07-0000000, ОГРН 1045000000000) 100% ООО "Центр оценки инвестиций" (ИНН 50-07-0000000, ОГРН 1045000000000)





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 200005-035-000172 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании успешного заключения Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщика», утвержденных Приказом ВАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласно Страхователь заключил настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подписывается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ВАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ВАО «Сбербанк» г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и тем числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам признано и подтверждено договором по оценке, действующим после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которому выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страховщику и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации;
5. Страховая сумма, Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (полной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п. 5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение определяется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость потерю оказанных оценок услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в пользу предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Взаимочисленные положения	8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются сложившимися Правилами страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщика», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и складского/инвентарных рисков



М.П. Д.И.Полонкин

По условиям Договора № АЗ.02.15.1000-20 с от 01.06.2020 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
№ 200005-035-000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанка г. Москва к/с 301018104000000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в статье 4 Закона) установленный наступивший 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 неоплаченной равночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся страховым случаем, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и истекли по которым выплаты до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиняемого ущерба предъявлены в Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При уплате (кассовой уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается состоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются по окончании действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение назначается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лишь, чье право нарушено, произошло или должно будет произойти для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для коммуникации приобретенного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Вилиной.
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела продаж
 Департамента
 страхования ответственности и хозяйственных рисков



И.И. Платонов
 На основании Договора № 02-15/00/20-с от 07.06.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
139 (Сто тридцать девять) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко