

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/21-152
от 22 июля 2021 года**

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

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Дата проведения оценки:	22 июля 2021 г.
Дата составления отчета:	22 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	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	25
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	25
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	26
3.1. Общие положения	26
3.2. Анализ рынка недвижимости	26
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	26
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	50
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	53
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	57
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	79
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	80
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	80
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	82
5.1. Общие положения	82
5.2. Общие понятия оценки	82
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	82
5.4. Выбор подходов и методов оценки	89
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	91
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	91
6.1.1 Общие положения	91
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	91
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	105
6.3. Согласование результатов оценки	105
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	106
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	166

**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.**

«22» июля 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 152 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 21, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040108:42, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Оценка проведена по состоянию на 22 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 раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

10 970 000

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

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

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

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 152 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объект оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его части (при наличии)):

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

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права;
- копии кадастрового паспорта на земельный участок;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки.

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **22.07.2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **22.07.2021 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 оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сведения о заказчике оценки

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

Дата присвоения ОГРН

16.11.2009 г.

Сведения об оценщике

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

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

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

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

Дата составления отчета

22 июля 2021 г.

Номер отчета

РЭМ/21-152

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:14:0040108:42	не применяется	10 970 000	не использовался	10 970 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является объект недвижимости, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

1. Объект оценки имеет обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна

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

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

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

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

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации:

Статья 56. Ограничение прав на землю.

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

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) иные убытки, предусмотренные настоящей статьей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. При определении размера возмещения не подлежат учету:

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

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

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

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

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

1. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на

фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

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

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

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

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

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на

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

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

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

Таблица 6

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

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

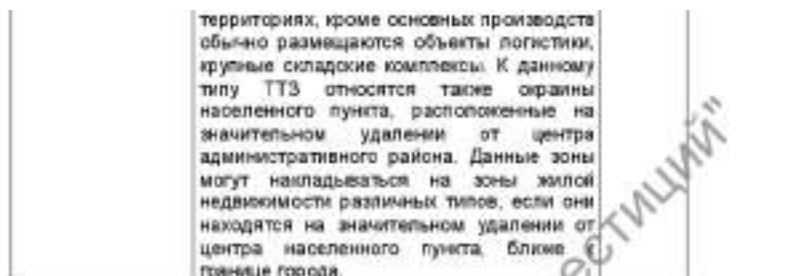
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться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

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

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

	также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. 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 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.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные сварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих	VI



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

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

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

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

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



Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

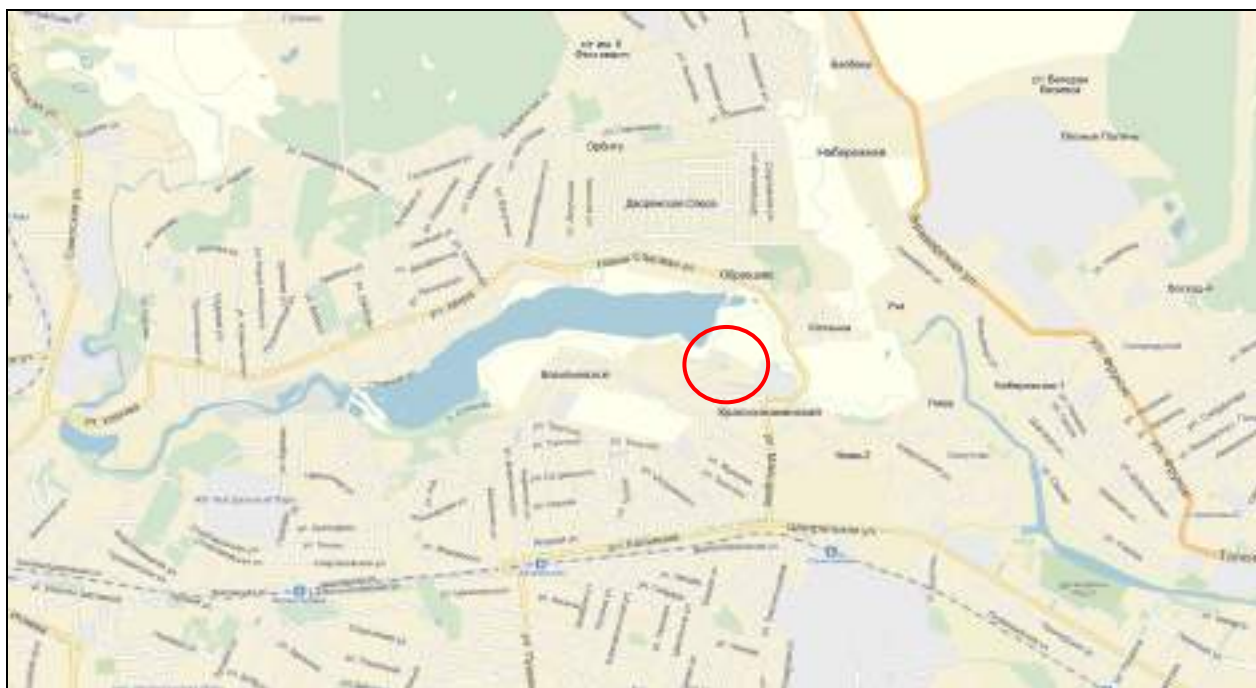


Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

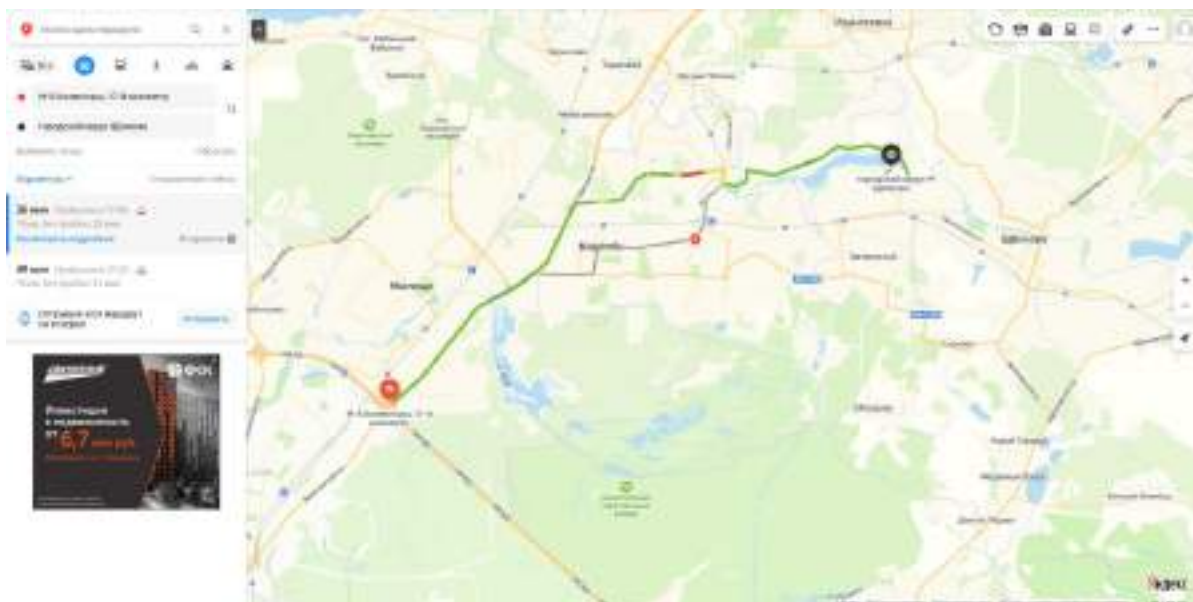
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

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

Подтверждение информации



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

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

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

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

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

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

- площадь;

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

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

Таблица 6.

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

Источник: 1. Анализ 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
50:14:0040108:42	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
50:14:0040108:42	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
50:14:0040108:42	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, оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объекта в аренду.

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 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	7 кв.20	8 кв.20	9 кв.20	10 кв.20	2019
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	2,0			
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,0	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3			
Строительство	7,7	8,0	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,0	1,1	-3,0	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	-14,0	-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	11,0	7,6	-6,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,4	-1,7	-4,8	-4,7	2,4	3,4			
Добыча полезных 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	0,8	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	-6,3	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	10,8	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	0,0			
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			
Недобычаемые, обрабатываемые, утилизируемые отходы	22,0	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	7 кв.20	8 кв.20	9 кв.20	10 кв.20	2019
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	1,3	-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	74,8	74,8	75,4			
млн. чел. (SA)*	75,5	75,4	75,0	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	в % к населению в возрасте 15 лет и старше	59,3	59,1	59,9	59,6	59,9	59,8	-	59,3	59,0	59,1	59,3	-		
Уровень безработицы	в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	5,0	4,8			
SA*	5,1	5,2	5,3	5,3	5,3	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-			

*Оценки Минэкономразвития России
Источники: Росстат; расчеты Минэкономразвития России

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_infljacii_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	-6,6	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых:	12,3	-2,0	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,8	-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 переработка 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	-0,8
Водооснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	10,3	26,9	13,6	14,7	10,8	16,4	-8,8	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, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

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

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

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

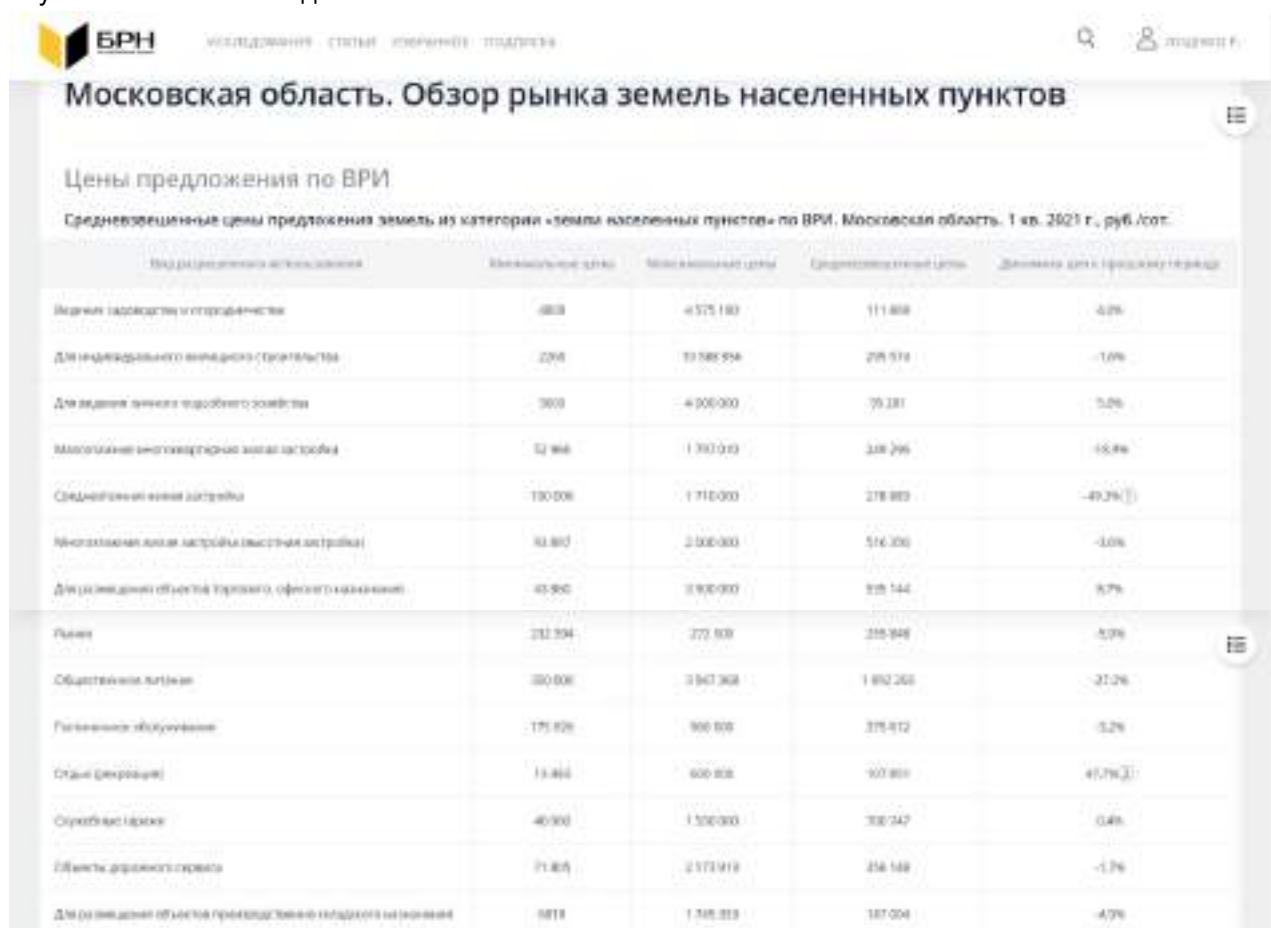
В общем случае, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

Оцениваемый земельный участок имеет «нетипичное» (редкое) сочетание категории и вида разрешенного использования, а именно: земельный участок, категория земель: **земли населенных пунктов**, разрешенное использование: **для сельскохозяйственного производства**.

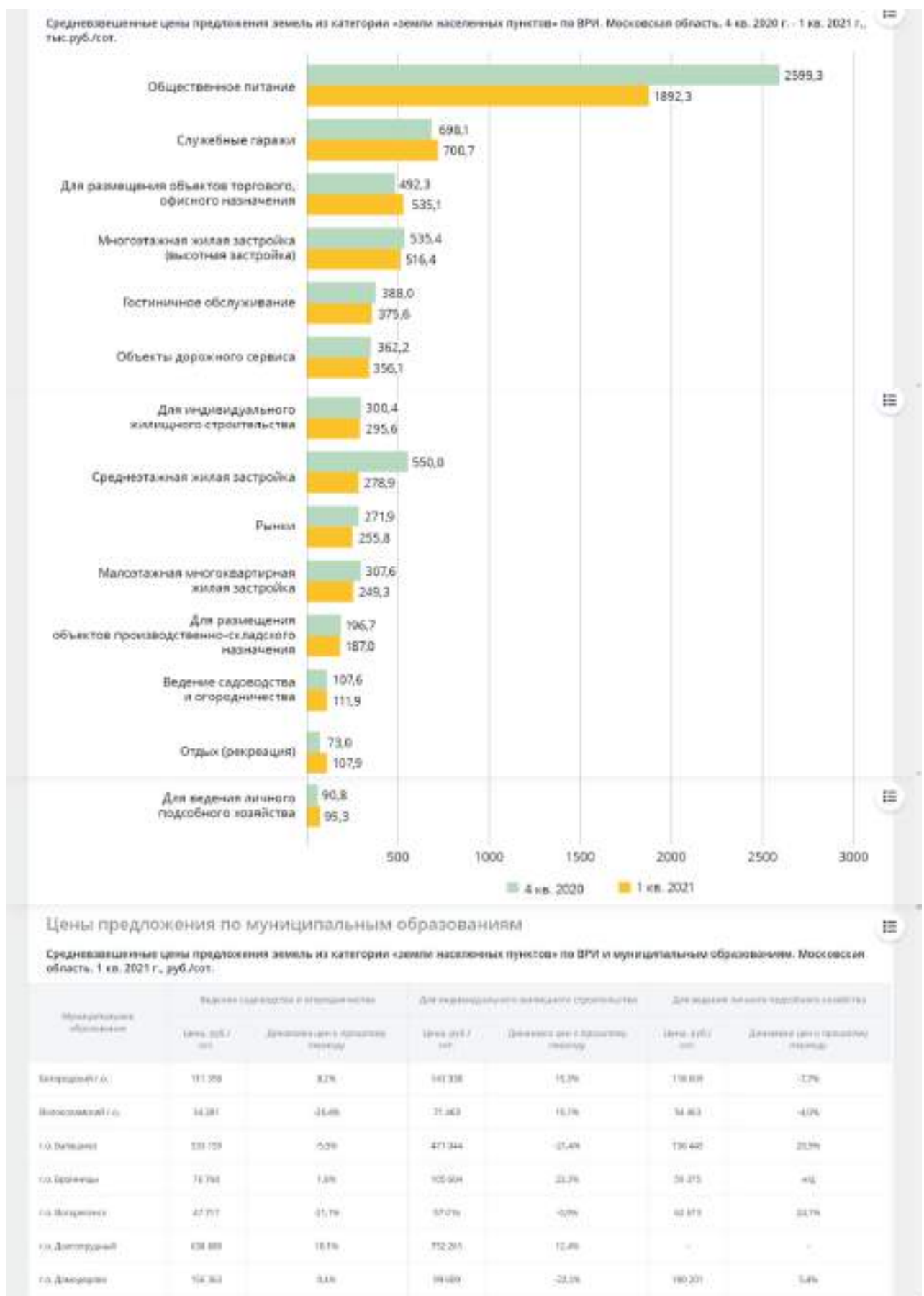
В связи с этим, ниже представлен анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» и «земли сельскохозяйственного назначения».

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.



Вид разрешенного использования	Количество сделок	Средняя цена за сделку	Средняя цена за кв. м	Динамика цен за период
Ведение сельского хозяйства	483	4 575 183	111 888	-0,2%
Для индивидуального жилищного строительства	228	13 585 954	298 518	-1,0%
Для ведения личного подсобного хозяйства	368	4 500 000	75 181	5,0%
Многоквартирные жилые застройка	52 944	1 703 013	328 296	-18,8%
Среднеэтажные жилые застройка	130 008	1 710 000	278 883	-49,2% (1)
Нежилая жилая застройка (частичная застройка)	83 887	2 500 000	516 306	-1,0%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	43 940	3 900 000	918 144	8,7%
Рекреация	232 394	272 838	235 948	5,3%
Общественно-культурная	350 008	3 947 368	1 892 263	-21,2%
Размещение объектов	175 828	908 838	375 812	-5,2%
Отдых (рекреация)	13 444	608 838	90 881	49,7% (1)
Спортивно-оздоровительная	46 908	1 530 000	338 347	0,4%
Объекты дорожного сервиса	71 888	2 573 918	258 188	-1,7%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	1878	1 518 888	187 004	-4,7%



г.о. Дубна	58 205	18,0%	1 07 320	-0,0%	—	—
г.о. Егорьевск	53 581	33,2%	60 529	1,8%	36 769	-11,4%
г.о. Железнодорожный	212 200	18,0%	304 918	7,6%	—	—

Уточнение: отсутствует

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

Муниципальное образование	Ведение кадастров и регистрация сделок		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. Зарайск	16 491	-13,0%	20 205	-6,0%	30 434	24,0%
г.о. Истринский	201 940	32,4% ¹	278 220	-0,4%	—	—
г.о. Истрин	107 403	-4,6% ²	126 921	6,0%	217 200	22,8%
г.о. Кашира	38 784	13,0%	39 476	-0,3%	81 174	2,0%
г.о. Коломна	48 180	-0,3%	64 379	-0,0%	27 980	-11,4%
г.о. Котельники	207 898	-6,2%	208 816	3,1%	580 000	6,8%
г.о. Лотошинский	—	—	812 568	-22,5%	—	—
г.о. Лосино-Петровский	126 888	25,5%	201 949	-1,8%	—	—
г.о. Люберецкий	678 340	15,0%	815 400	-15,1%	427 064	1,8%

Уточнение: отсутствует

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

Муниципальное образование	Ведение кадастров и регистрация сделок		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	271 982	-17,0%	852 999	-6,7%	—	—
г.о. Люберецкий	208 758	4,6%	957 262	7,0%	329 810	-22,2%
г.о. Лыткарино	16 515	23,1%	46 796	86,8%	28 578	-10,9%
г.о. Луховицкий	44 765	37,0% ¹	46 195	0,5%	54 769	6,2%
г.о. Лыткарино	328 124	18,5%	337 513	36,2%	—	—
г.о. Мытищинский	889 778	11,0%	802 300	-17,7%	—	—
г.о. Мытищи	482 318	-3,2%	496 923	-11,0%	380 736	1,8%
г.о. Солнечногорск	37 050	-26,2% ²	83 166	2,8%	40 383	-1,6%

Уточнение: отсутствует

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

Муниципальное образование	Ведение кадастров и регистрация сделок		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	32 589	9,4%	98 853	-26,6%	54 873	-11,5%
г.о. Подольский	238 488	-27,0% ¹	243 413	-0,1%	254 430	0,2%
г.о. Протвинский	32 670	-15,8%	23 453	-28,8%	—	—
г.о. Пушкинский	43 620	22,7%	47 412	-7,8%	—	—

г.п. Серебряные Пруды	18 000	27,0%	23 080	3,0%	23 760	37,6%
г.п. Серпухов	45 000	1,0%	42 507	-13,8%	47 253	5,3%
г.п. Солнечногорск	108 728	-12,8%	108 899	-0,4%	112 420	31,3%
г.п. Ступино	68 024	35,1%	74 005	8,7%	67 540	-4,2%
г.п. Фряново	108 138	-0,7%	116 479	7,7%	-	-

Итого: 111 000

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

Муниципальное образование	Ведение судопроизводства в отношении		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот	Динамика цены в период	Цена, руб./ сот	Динамика цены в период	Цена, руб./ сот	Динамика цены в период
г.п. Удья	801 818	-1,7%	1 275 942	31,7%	200 808	-50,3% [2]
г.п. Черноголовка	-	-	118 452	-97,9%	161 892	34,2%
г.п. Чехов	50 622	-1	506 369	2,0%	86 499	8,8%
г.п. Шаховы	17 620	23,7%	35 436	36,3%	26 315	17,7%
г.п. Шаховская	18 239	-2,8%	23 688	8,7%	24 816	-14,3%
г.п. Шатура	102 362	9,6%	112 932	-18,3%	121 896	8,7%
г.п. Электрогорск	44 202	-11,1%	64 652	-1,3%	-	-
г.п. Электроугли	58 974	7,8%	88 476	9,2%	73 580	-1,2%
Дмитровский г.п.	42 688	25,0%	121 919	-28,0%	89 270	37,3% [3]

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

Муниципальное образование	Ведение судопроизводства в отношении		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот	Динамика цены в период	Цена, руб./ сот	Динамика цены в период	Цена, руб./ сот	Динамика цены в период
Коломенский г.п.	52 648	1,7%	55 420	-13,1%	24 848	-11,4%
Ленинский г.п.	957 479	-1,9%	966 493	0,9%	493 363	1,4%
Митяевский г.п.	48 538	6,7%	48 711	-7,3%	54 258	10,9%
Наро-Фоминский г.п.	54 162	-12%	106 393	-17,8%	110 132	3,8%
Одновский г.п.	438 767	-18,5%	1 356 162	-1,2%	399 918	-15,3%
Орехово-Завьяловский г.п.	33 982	-15,4%	89 933	-1,3%	92 148	-6,8%
Пушкинский г.п.	219 325	8,8% [1]	111 179	-13,9%	135 528	5,4%
Раменский г.п.	88 975	-12%	142 393	-9,7%	130 883	14,7%
Рославльский г.п.	94 228	-12%	92 191	-7,7%	78 794	-1,9%

Сергиево-Посадский г.о.	44 752	25,9%	52 432	25,6%	38 212	21,1%
Талдомский г.о.	48 052	2,5%	47 187	2,2%	46 033	1,9%

10 строк. Закрыть

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

Муниципальное образование	Максимальная рыночная стоимость земельного участка		Средняя рыночная стоимость земельного участка		Мультипликативная стоимость земельного участка (за вычетом затрат)	
	Цена, руб./1 сот.	Доля цены в предложении	Цена, руб./1 сот.	Доля цены в предложении	Цена, руб./1 сот.	Доля цены в предложении
Волоколамский г.о.	548 867	31,7% [1]	—	—	829 308	31,7% [1]
Воскресенский г.о.	—	—	500-900	0,0%	—	—
г.о. Балашиха	600-900	0,41%	—	—	1 250-900	0,2%
г.о. Бронницы	—	—	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	—	—	—	—
г.о. Дмитровский	—	—	—	—	—	—
г.о. Домодехово	276 708	16,7%	—	—	826 551	0,8%
г.о. Дубна	—	—	—	—	—	—
г.о. Егорьевск	—	—	—	—	—	—
г.о. Жуковский	—	—	—	—	—	—

10 строк. Закрыть

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

Муниципальное образование	Максимальная рыночная стоимость земельного участка		Средняя рыночная стоимость земельного участка		Мультипликативная стоимость земельного участка (за вычетом затрат)	
	Цена, руб./1 сот.	Доля цены в предложении	Цена, руб./1 сот.	Доля цены в предложении	Цена, руб./1 сот.	Доля цены в предложении
г.о. Зарайск	—	—	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	—	—	—	—
г.о. Истринский	304 412	34,0% [1]	—	—	—	—
г.о. Кашира	—	—	—	—	—	—
г.о. Коломна	—	—	—	—	—	—
г.о. Королёв	1 300 000	10,0%	—	—	—	—
г.о. Котельники	—	—	—	—	—	—
г.о. Красноармейск	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	900 207	23,8%	—	—	—	—

10 строк. Закрыть

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

Муниципальное образование	Максимальная рыночная стоимость земельного участка		Средняя рыночная стоимость земельного участка		Мультипликативная стоимость земельного участка (за вычетом затрат)	
	Цена, руб./1 сот.	Доля цены в предложении	Цена, руб./1 сот.	Доля цены в предложении	Цена, руб./1 сот.	Доля цены в предложении
г.о. Люберки	—	—	—	—	—	—
г.о. Люблино-Потешинский	—	—	—	—	—	—
г.о. Лыткарино	—	—	—	—	—	—
г.о. Луховицы	—	—	—	—	—	—
г.о. Лыткарино	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецкий	—	—	—	—	489 653	-1,9%

г.д. Мытищи	118 585	40%	—	—	—	—
г.д. Солнечногорск	—	—	—	—	—	—
Источник: собственная база данных						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Населенный индустриальный район (районы)		Средневзвешенная цена (районы)		Муниципальное образование (районы)	
	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном соотношении
г.д. Павловский Посад	—	—	—	—	—	—
г.д. Подольск	70 000	40%	—	—	—	—
г.д. Протвино	—	—	—	—	—	—
г.д. Раменское	—	—	—	—	—	—
г.д. Сергиево-Посадский	—	—	—	—	—	—
г.д. Серпухов	—	—	—	—	—	—
г.д. Солнечногорск	140 448	20,2%	—	—	480 229	25,7%
г.д. Ступино	88 000	40%	—	—	—	—
г.д. Фрязино	—	—	—	—	—	—
Источник: собственная база данных						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Населенный индустриальный район (районы)		Средневзвешенная цена (районы)		Муниципальное образование (районы)	
	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном соотношении
г.д. Троицк	—	—	1 710 000	9,0%	—	—
г.д. Черноголовка	—	—	—	—	—	—
г.д. Чехов	74 500	9,0%	—	—	—	—
г.д. Щелково	—	—	—	—	—	—
г.д. Шаховская	—	—	—	—	—	—
г.д. Щелково	150 918	4,3%	—	—	—	—
г.д. Электрогорск	—	—	—	—	—	—
г.д. Электрогорск	—	—	—	—	—	—
Дзержинский г.д.	148 642	10,9%	—	—	—	—
Источник: собственная база данных						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Населенный индустриальный район (районы)		Средневзвешенная цена (районы)		Муниципальное образование (районы)	
	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном соотношении
Коломенский г.д.	—	—	—	—	—	—
Луховицкий г.д.	308 408	9,0%	—	—	—	—
Можайский г.д.	—	—	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.д.	124 545	3,4%	—	—	—	—
Одесовский г.д.	204 412	16,2%	—	—	1 075 000	9,2%
Орехово-Зуевский г.д.	—	—	—	—	480 000	9,9%
Пущинский г.д.	388 772	19,4%	—	—	2 098 000	9,8%
Раменский г.д.	—	—	—	—	481 100	21,4%

Рязань г.о.	14 074	104	—	—	—	—
Саровский район г.о.	—	—	—	—	570 234	10,9%
Таловский г.о.	—	—	—	—	—	—

Результат детализации

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 размещения		Рынок		Общественное питание	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цен в предыдущий период
Волоколамский г.о.	180 000	-25,0%	—	—	—	—
Воскресенский г.о.	280 000	0,0%	—	—	—	—
г.о. Вязьма	1 156 428	-12,9%	—	—	—	—
г.о. Вязьминский	74 775	4,2%	—	—	—	—
г.о. Дмитровский	—	—	—	—	—	—
г.о. Дмитровский	498 776	-4,7%	—	—	—	—
г.о. Дубна	644 737	8,1%	—	—	—	—
г.о. Истринский	1 320 554	4,2%	—	—	—	—
г.о. Истринский	520 411	0,0%	—	—	—	—
г.о. Истринский	422 681	-14,1%	—	—	—	—

Результат детализации

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 размещения		Рынок		Общественное питание	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цен в предыдущий период
г.о. Кашира	1 142 857	0,0%	—	—	—	—
г.о. Коломна	131 770	-44,9%(1)	—	—	1 500 000	-4%
г.о. Королёв	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорский	1 587 421	-2,8%	—	—	—	—
г.о. Кубинка	—	—	—	—	—	—
г.о. Луховицкий	600 330	-1%	—	—	—	—
г.о. Люберецкий	1 134 460	10%	—	—	—	—
г.о. Люберецкий	498 268	-10,0%	—	—	—	—
г.о. Мытищинский	583 346	-3,7%	—	—	—	—
г.о. Подольский	745 434	-8,6%	—	—	—	—

Результат детализации

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 размещения		Рынок		Общественное питание	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цен в предыдущий период
г.о. Раменский	250 000	0,0%	—	—	—	—
г.о. Сергиево-Посадский	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиево-Посадский	380 000	-57,6%(1)	—	—	—	—
г.о. Солнечногорский	314 781	-8,7%	212 500	-8,2%	860 000	-4%
г.о. Ступинский	86 178	-20,1%	—	—	—	—

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

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

страница 42

г.о. Дубна	—	—	—	—	—	—
г.о. Егорьевск	—	—	—	—	42 205	0,0%
г.о. Железнодорожный	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—

до конца таблицы

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

Муниципальное образование	Поселенческие образования		Иные территории		Сельские территории	
	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном периоде	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном периоде	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном периоде
г.о. Кашира	—	—	—	—	—	—
г.о. Коломна	—	—	—	—	—	—
г.о. Королёв	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	—	—	—	—	—	—
г.о. Ликино-Дзельское	—	—	—	—	—	—
г.о. Луховицы	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецкий	—	—	—	—	—	—
г.о. Мытищи	—	—	53 634	1,1	—	—
г.о. Подольск	—	—	—	—	—	—

до конца таблицы

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

Муниципальное образование	Поселенческие образования		Иные территории		Сельские территории	
	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном периоде	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном периоде	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном периоде
г.о. Реутов	—	—	—	—	—	—
г.о. Серебряные Пруды	—	—	—	—	—	—
г.о. Солнечногорск	204 118	0,0%	34 939	н/д	—	—
г.о. Ступин	201 905	0,0%	—	—	—	—
г.о. Талдом	—	—	342 808	н/д	—	—
г.о. Троицк	—	—	—	—	295 714	31,7%
г.о. Чехов	—	—	—	—	—	—
г.о. Щелково	—	—	—	—	—	—

до конца таблицы

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

Муниципальное образование	Поселенческие образования		Иные территории		Сельские территории	
	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном периоде	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном периоде	Цена, руб./ сот.	Доля цены в процентном периоде
Алавердий г.о.	—	—	375 300	1,3%	—	—
Монинский г.о.	—	—	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.о.	—	—	29 412	36,2% (1)	—	—
Парфеновский г.о.	—	—	—	—	—	—

Сосновский г.о.	—	—	—	—	—	—
Пушкинский г.о.	528 205	н/д	—	—	—	—
Раменский г.о.	—	—	—	—	—	—
Рузский г.о.	—	—	900 300	0,0%	—	—
Сергиево-Посадский г.о.	654 545	0,3%	22 262	0,0%	—	—
Талдомский г.о.	—	—	—	—	—	—

Информация отсутствует

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 назначения		Для размещения объектов производственного назначения	
	Цена, руб./сот.	Доля объектов от общего количества	Цена, руб./сот.	Доля объектов от общего количества
Воскресенский г.о.	86 762	н/д	171 963	27,0%
Воскресенский г.о.	—	—	54 333	18,1%

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

г.о. Балашиха	2 171 913	23,0%	930 833	17,8%
г.о. Бронниц	—	—	37 888	0,0%
г.о. Дмитровский	—	—	300 833	0,8%
г.о. Домодехово	98 833	0,8%	298 833	14,8%
г.о. Дубна	—	—	—	—
г.о. Егорьевск	—	—	—	—
г.о. Железнодорожный	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	471 400	27,0%

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

г.о. Кашира	—	—	—	—
г.о. Клин	—	—	34 383	12,2%
г.о. Коломенский	—	—	909 833	0,8%
г.о. Красногорский	480 963	0,0%	—	—
г.о. Кубинский	—	—	170 833	17,0%
г.о. Луховицкий	—	—	26 833	0,2%
г.о. Лыткарино	—	—	141 833	н/д
г.о. Люберецкий	—	—	183 418	13,0%

г.о. Мытищи	1 062 432	17,0%	402 907	15,0%
г.о. Подольск	—	—	125 900	0,2%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.				
Муниципальное образование	Объемы предложения земель		Для размещения объектов производственного назначения	
	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении периода	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении периода
г.о. Рузский	—	—	—	—
г.о. Сергиево-Посадский	—	—	137 303	5,6%
г.о. Сергиев	—	—	38 212	0,8%
г.о. Солнечногорск	195 525	0,3%	187 878	1,7%
г.о. Ступино	—	—	69 419	2,2%
г.о. Талдом	1 101 315	0,0%	501 898	2,1%
г.о. Чехов	33 323	0,0%	637 138	12,1%
г.о. Царицыно	—	—	121 898	2,8%
г.о. Электрогорск	—	—	100 303	11,1%
Дзержинский г.о.	—	—	142 104	4,1%
Коломенский г.о.	—	—	61 023	1,0%
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 земель		Для размещения объектов производственного назначения	
	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении периода	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении периода
Дзержинский г.о.	683 626	4,2%	331 932	9,1%
Монинский г.о.	—	—	48 418	2,1%
Наро-Фоминский г.о.	—	—	100 808	11,6%
Серпуховский г.о.	—	—	485 808	1,1%
Сергиево-Посадский г.о.	—	—	94 285	14,2%
Пушкинский г.о.	—	—	382 498	9,0%
Раменский г.о.	134 833	1,1%	131 808	25,4%
Рузский г.о.	—	—	100 808	2,4%
Сергиево-Посадский г.о.	—	—	17 942	0,8%
Талдомский г.о.	—	—	—	—
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, квт.	Всего предложение и усредненное		Для размещения объектов производственного назначения	
	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении периода	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении периода
0-1	212 426	0,2%	380 588	12,6%
1-5,4-10	113 157	0,8%	185 273	2,2%
10-50	188 077	4,8%	145 496	4,7%
50-100	116 033	0,2%	91 648	2,9%

> 30 x 50	258 898	-4,1%	1 118 252	28,9%	123 085	-2,1%
> 30 x 100	317 361	-5,2%	1 389 719	22,8%	89 105	-2,9%
> 30 x 300	40 693	(51,8%)(1)	702 095	28,2%	37 718	-16,1%
> 30 x 500	83 036	41,0%(2)	382 261	55,4%(3)	15 216	-64,9%(3)
> 30 x 1000	33 791	-21,3%	157 454	-21,8%	36 880	-1
> 3000	76 623	-3	133 796	-8,5%	-	-

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 минерально-сырьевая индустриальная зона		Среднеземельная индустриальная зона		Муниципальная индустриальная зона с развитой инфраструктурой	
	Цена, руб./1 сот.	Динамика цены в процентном выражении	Цена, руб./1 сот.	Динамика цены в процентном выражении	Цена, руб./1 сот.	Динамика цены в процентном выражении
< 5	-	-	-	-	-	-
> 5 x 10	294 432	-0,9%	-	-	-	-
> 30 x 10	168 772	(52,9%)(1)	-	-	-	-
> 10 x 20	281 122	16,9%	-	-	1 288 719	8,1%
> 30 x 50	-	-	1 710 608	0,8%	-	-
> 30 x 100	718 319	150,1%(2)	-	-	808 675	8,2%
> 30 x 300	468 961	21,5%	-	-	547 537	(25,2%)
> 30 x 500	307 480	3,4%	180 036	0,2%	265 487	+0%
> 30 x 1000	190 782	(56,9%)(3)	-	-	334 176	18,5%
> 3000	268 489	(55,7%)(4)	-	-	411 251	(10%)

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.	Для размещения объектов торговли, объектов общественного назначения		Розничная торговля		Средняя розничная торговля	
	Цена, руб./1 сот.	Динамика цены в процентном выражении	Цена, руб./1 сот.	Динамика цены в процентном выражении	Цена, руб./1 сот.	Динамика цены в процентном выражении
< 5	1 044 204	3,5%	-	-	1 500 000	+0%
> 5 x 10	581 117	4,7%	-	-	-	-
> 30 x 10	538 968	27,1%	-	-	-	-
> 10 x 20	638 323	-0,2%	232 384	0,8%	1 803 469	(21,8%)(2)
> 30 x 50	316 893	(25,2%)	272 500	8,2%	-	-
> 30 x 100	357 044	3,4%	-	-	-	-
> 30 x 300	386 298	0,9%	-	-	-	-
> 30 x 500	386 418	(12,2%)	-	-	-	-
> 30 x 1000	621 106	4,7%	-	-	-	-
> 3000	395 362	(55,9%)(1)	-	-	-	-

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.	Потребительская инфраструктура		Образование (детские сады)		Образование (школы)	
	Цена, руб./1 сот.	Динамика цены в процентном выражении	Цена, руб./1 сот.	Динамика цены в процентном выражении	Цена, руб./1 сот.	Динамика цены в процентном выражении
< 5	-	-	-	-	1 590 000	0,0%
> 5 x 10	-	-	375 000	-1,3%	638 000	24,0%

< 50 x 50	454 540	0,3%	480 000	0,3%	-	-
< 10 x 30	284 118	-8,2%(1)	-	-	-	-
< 30 x 50	-	-	-	-	333 880	+5%
< 30 x 100	115 506	+1%	-	-	40 000	-0,8%
< 100 x 300	307 188	46,1%(2)	130 742	-16,8%	-	-
< 300 x 500	240 000	0,3%	131 203	0,2%	-	-
< 300 x 1000	-	-	13 403	-11,5%	354 700	0,3%
< 1000	-	-	186 521	54,1%(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.	Объемы предложения		Для размещения объектов производственного назначения	
	1 кв. 2021 г., руб./сот.	динамич. темп. к базисному периоду	1 кв. 2021 г., руб./сот.	динамич. темп. к базисному периоду
< 5	810 000	1,7%	350 378	1,2%
< 5 x 10	752 822	-40,8%(1)	301 858	-18,4%
< 50 x 10	982 028	85,8%(2)	362 307	-7,3%
< 10 x 30	471 128	-26,4%	398 762	0,1%
< 30 x 50	825 999	6,3%	320 399	-0,2%
< 30 x 100	309 188	-11,3%	210 025	-13,3%
< 100 x 300	1 180 221	27,1%	258 888	11,3%
< 300 x 500	-	-	158 738	-10,3%
< 300 x 1000	-	-	161 722	-12,7%
< 1000	71 805	0,9%	164 703	17,8%

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

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

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

БРН

ИССЛЕДОВАНИЕ

СТАТЬИ

КОММЕНТАРИИ

ПОДДЕРЖКА

Пользователь

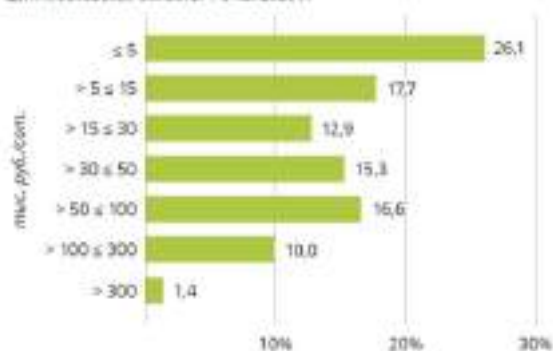
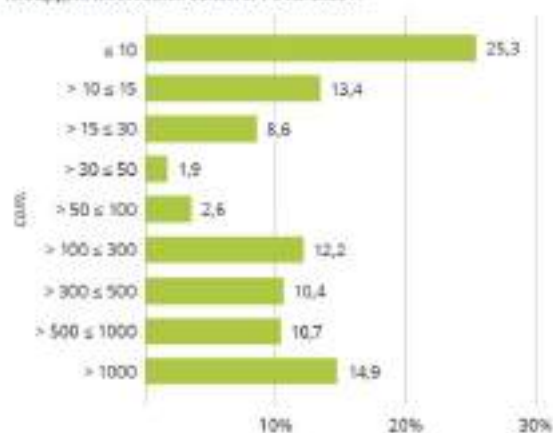
Обзор рынка купли-продажи земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения». Московская область

Структура предложения

Распределение земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по муниципальным образованиям, Московская область, 1-3 кв. 2020 г.

Муниципальное образование	Количество	Средняя цена за сот., руб./сот.
Воскресенский г.п.	78	35,1
Долгопрудный г.п.	50	156,2
г.п. Верея	6	1,6
г.п. Воскресенск	58	25,0
г.п. Давыдовское	47	1,8
г.п. Троицкое	75	27,0

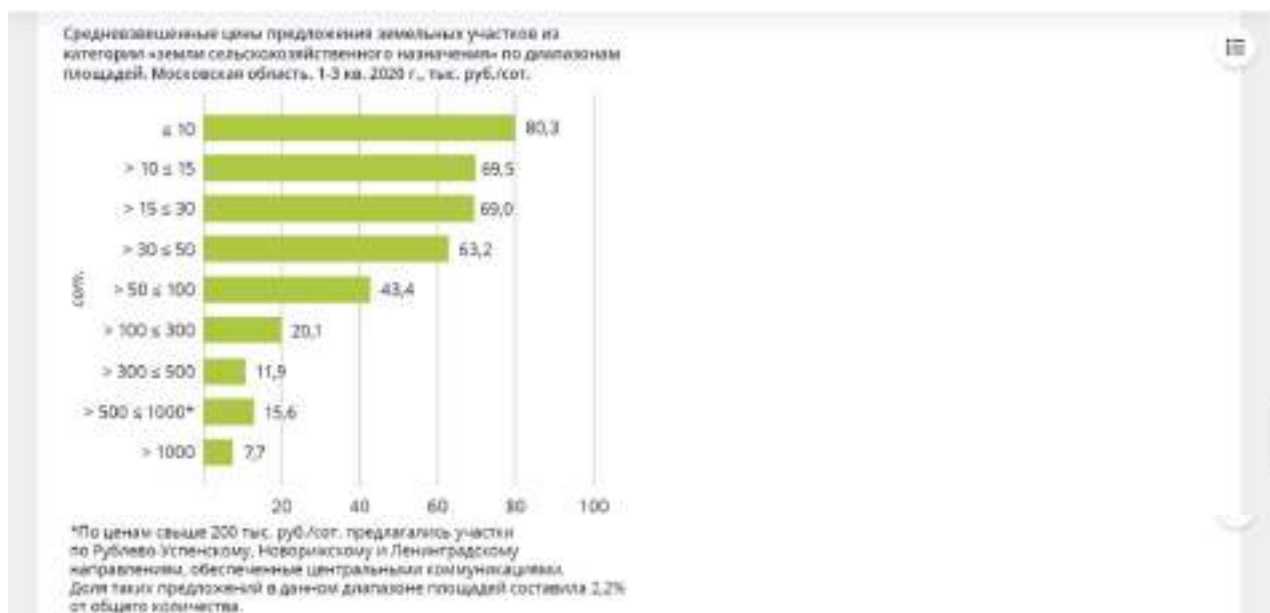
г.о. Зарайск	23	8,2
г.о. Истрин	198	91,8
г.о. Кашира	67	92,8
г.о. Коломна	246	186,7
г.о. Лотошино	3	8,7
г.о. Люберецкий	4	2,0
г.о. Люберецы	7	4,6
г.о. Луховицы	49	17,7
г.о. Люберецы	2	9,0
г.о. Монино	23	18,5
г.о. Орехов	28	81,4
г.о. Павловский Посад	99	36,4
г.о. Подольск	28	3,7
г.о. Сергиево-Посадский	44	95,7
г.о. Сергиев	219	99,4
г.о. Солнечногорск	124	44,2
г.о. Ступино	600	91,1
г.о. Талдом	6	40
г.о. Чароховская	9	4,3
г.о. Чехов	108	97,2
г.о. Щербинин	30	7,9
г.о. Щербинин	62	90,5
г.о. Щербинин	66	91,2
г.о. Щербинин	6	7,5
Дмитровский г.о.	267	280,4
Калужский г.о.	147	82,8
Калужский г.о.	18	2,5
Минусинский г.о.	269	501,7
Николаевский г.о.	80	191,3
Одоевский г.о.	18	16,8
Орехово-Зуевский г.о.	77	129,8
Пушкинский г.о.	69	57,7
Рязанский г.о.	208	186,7
Рязанский г.о.	79	36,3
Сергиево-Посадский г.о.	200	230,6
Талдомский г.о.	100	70,4
Всего по области	3160	3798

[illegible]

Цены предложения земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по ВРМ. Московская область. 1-3 кв. 2020 г., руб./гект.*

Вид федерального имущества	Максимальный срок	Максимальный срок	Средств на реализацию, руб.
Для создания и доната строительства	1400	300 000	13 111
Ведение личного подсобного хозяйства на сельских участках	1000	100 000	30 100
Для осуществления государственного управления	200	100 000	9157
Для ведения крестьянского фермерского хозяйства	500	100 000	2750

страница 49



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

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 принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной

недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемый объект, представлено в табл. 12.

Таблица 12.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

Таблица 13.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

Наименование показателя	Значение показателя
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 13 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 5	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 7	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 17	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 18	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 20	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 21	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 24	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 25	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 26	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 27	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 28	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 29	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 30	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 31	земли населенных пунктов	садоводство и огородничество
Объект 32	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество
Объект 33	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество
Объект 34	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Ногинский район, с. Боково
Объект 2	Московская область, Ногинский район, с. Дядькино
Объект 3	Московская область, Ногинский район, с. Пятково
Объект 4	Московская область, Ногинский район, с. Авдотьино
Объект 5	Московская область, Ногинский район, с. Авдотьино
Объект 6	Московская область, Ногинский район, с. Авдотьино
Объект 7	Московская область, Ногинский район, с. Боково
Объект 8	Московская область, Ногинский район, с. Воскресенское
Объект 9	Московская область, Ногинский район, с. Воскресенское
Объект 10	Московская область, Ногинский район, с. Воскресенское
Объект 11	Московская область, Ногинский район, с. Дядькино
Объект 12	Московская область, Ногинский район, с. Дядькино
Объект 13	Московская область, Ногинский район, с. Дядькино
Объект 14	Московская область, Ногинский район, с. Дядькино
Объект 15	Московская область, Ногинский район, с. Кабаново
Объект 16	Московская область, Ногинский район, с. Кабаново
Объект 17	Московская область, Ногинский район, с. Колонтаево
Объект 18	Московская область, Ногинский район, с. Тимохово
Объект 19	Московская область, Ногинский район, с. Есино
Объект 20	Московская область, Ногинский район, с. Фрязево
Объект 21	Московская область, Ногинский район, д. Мишуково
Объект 22	Московская область, Щелковский район, д. Каблуково
Объект 23	Московская область, Щелковский район, д. Никифорово
Объект 24	Московская область, Щелковский район, д. Протасово
Объект 25	Московская область, Щелковский район, д. Б.Жеребцы
Объект 26	Московская область, Ногинский район, с. Ямкино
Объект 27	Московская область, г.о. Лосино-Петровский, рабочий пос. Свердловский
Объект 28	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Анискино село, ул. Центральная, 7
Объект 29	Московская область, Щелково городской округ, д. Огуднево
Объект 30	Московская область, Щелковский район, д. Шевелкино
Объект 31	Московская область, Щелково, Навигатор садовое товарищество
Объект 32	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Восход СНТ
Объект 33	Московская область, Щелковский район, между деревней Соколово и СНТ Отрада
Объект 34	Московская область, Богородский городской округ, с. Балобаново

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 31 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 3	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 26 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 28 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 26 км от МКАД
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 26 км от МКАД
Объект 7	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 31 км от МКАД
Объект 8	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 32 км от МКАД
Объект 9	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 10	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 11	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 12	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 13	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 14	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 15	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 28 км от МКАД
Объект 16	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 27 км от МКАД
Объект 17	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 26 км от МКАД
Объект 18	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 26 км от МКАД
Объект 19	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 20	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 21	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 22	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 35 км от МКАД
Объект 23	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 23 км от МКАД
Объект 24	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 36 км от МКАД
Объект 25	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 26	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 35 км от МКАД
Объект 27	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 21 км от МКАД
Объект 28	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 22 км от МКАД
Объект 29	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Фряновское ш., 38 км от МКАД
Объект 30	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 18 км от МКАД
Объект 31	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 17 км от МКАД
Объект 32	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 33	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 19 км от МКАД
Объект 34	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 25 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	827 796	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	652 828	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	241 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	399 413	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	216 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	613 237	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	973 870	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	973 862	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	204 017	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 10	490 367	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	140 157	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	241 677	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	172 703	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	207 225	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	1 059 824	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	400 862	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 17	360 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 18	156 392	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 19	1 575 331	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 20	832 107	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 21	2 375 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 22	38 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 23	69 200	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 24	3 300	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 25	1 200	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 26	437 178	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 27	1 040	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 28	890	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 29	1 700	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 30	1 700	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 31	800	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 32	1 027	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 33	2 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 34	900	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

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	185 614 000	224
Объект 2	153 589 000	235
Объект 3	53 961 000	224
Объект 4	91 719 000	230

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 5	49 975 000	231
Объект 6	123 527 000	201
Объект 7	192 835 000	198
Объект 8	193 637 000	199
Объект 9	47 199 000	231
Объект 10	100 569 000	205
Объект 11	32 914 000	235
Объект 12	55 991 000	232
Объект 13	40 672 000	236
Объект 14	48 047 000	232
Объект 15	205 691 000	194
Объект 16	82 303 000	205
Объект 17	84 635 000	235
Объект 18	36 792 000	235
Объект 19	239 525 000	152
Объект 20	126 481 000	152
Объект 21	457 318 000	193
Объект 22	27 000 000	711
Объект 23	62 000 000	896
Объект 24	1 900 000	576
Объект 25	2 000 000	1 667
Объект 26	89 691 000	205
Объект 27	2 700 000	2 596
Объект 28	2 450 000	2 753
Объект 29	2 250 000	1 324
Объект 30	4 500 000	2 647
Объект 31	1 600 000	2 000
Объект 32	1 200 000	1 168
Объект 33	3 100 000	1 550
Объект 34	1 950 000	2 167
	мин	152
	макс	2 753
	среднее	728
	медиана	234
	стандартное отклонение	834

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 152 руб./кв. м до 2 753 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

Таблица 22.

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

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

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

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

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

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

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

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью

соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 23.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
невозможно					
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование объекта	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства, для ведения личного подсобного хозяйства, для садоводства и огородничества	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 21	представлен в табл. 15	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах от 16 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; в пределах от 31 до 50 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	19	от 12 до 38	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	10 000	от 800 до 2 375 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет (по границе)	нет (по границе)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	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	представлена в табл. 6	представлена в Приложении 1 Отчета	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не

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

Источник: 1. Анализ 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);
- категория объекта (характеристика вида использования);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика).

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

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

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

оценки, в качестве объектов анализа было отобрано 34 oferty. 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 заметное значение корреляционной зависимости (-0,62);
- для фактора «площадь объекта» отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,5).

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

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

- для фактора «категория объекта» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (0,79);
- для фактора «разрешенное использование объекта» отмечается заметное значение корреляционной зависимости (0,5).

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

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

оказывают влияние на удельную цену продажи объектов.

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

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

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

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

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

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

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

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 рекреации			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,7%	9,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,4%	10,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,8%	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 гражданского сервиса			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,6%
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%	7,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	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%	13,4%
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 рекреации	16,3%	14,5%	17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	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	12,4%	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 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. 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%	9,5%	14,4%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,9%	8,6%	14,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	9,6%	14,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,1%	15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	8,9%	16,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,4%	8,6%	14,2%

Справочник 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 115

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 5. Земельные участки под объекты рекреации				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,1%	12,0%	20,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	11,2%	18,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,6%	12,8%	16,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,8%	11,0%	18,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	11,7%	19,6%
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 2. 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	10,6%	6,9%	13,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	8,1%	14,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,6%	6,6%	12,8%

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

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 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

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

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	3-3 (2,5)	4-3 (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)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (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 (8)	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	8,3	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)
Самарская	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	6,3	4,8	8,0	5,0	8,4	6,2	10,3	10,2
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	2-5 (3,5)	5-8 (6,5)	4-8 (6)	7-10 (8,5)	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 исследования рынка жилья РФ минимальные значения при продаже при собственности выносятся в марте и в мае, а максимальные – 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 торговли и услуг		
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	0,49	0,47 - 0,52
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 - 0,51

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	0,60	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 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 торговли и услуг		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75 - 0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71 - 0,75
Многоквартирная жилая застройка	0,72	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	0,73 - 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	0,82	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 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	1,27	1,27
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 и объекты рекреации (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	1,27	1,22	1,28	
1500-3000	0,67	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	0,85	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	1,04		
>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	0,83	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	0,92	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	1,26	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	1,26	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			

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
впервые изданный 14 октября 2020 г.

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

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку объектов в функциональной зоне «Центр»		Численность населения, чел.			
Площадь, кв.м		≤1000	1000-3000	3000-8000	≥8000
общий коэффициент	≤1000	1,00	1,25	1,40	1,52
	1000-3000	0,87	1,00	1,15	1,28
	3000-8000	0,71	0,87	1,00	1,12
	≥8000	0,54	0,71	0,85	1,00

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

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС в Москве		Численность населения, чел.			
Площадь, кв.м		≤1000	1000-3000	3000-8000	≥8000
общий коэффициент	≤1000	1,00	1,15	1,25	1,38
	1000-3000	0,87	1,00	1,15	1,28
	3000-8000	0,71	0,87	1,00	1,12
	≥8000	0,54	0,71	0,85	1,00

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС в Санкт-Петербурге		Численность населения, чел.			
Площадь, кв.м		≤1000	1000-3000	3000-8000	≥8000
общий коэффициент	≤1000	1,00	1,15	1,25	1,38
	1000-3000	0,87	1,00	1,15	1,28
	3000-8000	0,71	0,87	1,00	1,12
	≥8000	0,54	0,71	0,85	1,00

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

Наличие коммуникаций

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

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

В табл. 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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
впервые изданный 14 октября 2020 г.

**Значения корректирующих коэффициентов, учитываемых на
городах России, в зависимости от наличия коммуникаций**

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,14 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями, в городах с численностью населения от 1000 до 3000 человек	1,18	1,14 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями, в городах с численностью населения от 3000 до 8000 человек	1,18	1,14 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями, в городах с численностью населения от 8000 и более человек	1,18	1,14 - 1,24
Земельные участки под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) в городах с численностью населения от 1000 до 3000 человек		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,14 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями, в городах с численностью населения от 1000 до 3000 человек	1,18	1,14 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями, в городах с численностью населения от 3000 до 8000 человек	1,18	1,14 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями, в городах с численностью населения от 8000 и более человек	1,18	1,14 - 1,24

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
впервые изданный 14 октября 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,14 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями, в городах с численностью населения от 1000 до 3000 человек	1,18	1,14 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями, в городах с численностью населения от 3000 до 8000 человек	1,18	1,14 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями, в городах с численностью населения от 8000 и более человек	1,18	1,14 - 1,24
Земельные участки под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) в городах с численностью населения от 1000 до 3000 человек		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,14 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями, в городах с численностью населения от 1000 до 3000 человек	1,18	1,14 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями, в городах с численностью населения от 3000 до 8000 человек	1,18	1,14 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями, в городах с численностью населения от 8000 и более человек	1,18	1,14 - 1,24

Справочник ценности недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Псковая область
данные по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты размещения объектов добычи сырья, земельных участков под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,22	1,19 - 1,26
Отношение земельной цены земельных участков под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,22	1,19 - 1,26
Отношение земельной цены земельных участков под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,19	1,12 - 1,18
Земельные участки под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,19	1,17 - 1,21
Отношение земельной цены земельных участков под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,23	1,20 - 1,27
Отношение земельной цены земельных участков под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,15	1,12 - 1,18

Справочник ценности недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Псковая область
данные по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,22	1,19 - 1,27
Отношение земельной цены земельных участков, обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,24	1,17 - 1,40
Отношение земельной цены земельных участков, обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,26	1,19 - 1,34
Земельные участки под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,19	1,17 - 1,23
Отношение земельной цены земельных участков, обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,23	1,19 - 1,40
Отношение земельной цены земельных участков, обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,22	1,19 - 1,27

Справочник ценности недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Псковая область
данные по состоянию на октябрь 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%	-19%	-19%	-19%	-19%	-19%
З, Г	45%	22%	18%	27%	0%	2%	-2%	-1%	-1%	-1%
З, В, К, Т, Кооп	42%	20%	15%	18%	1%	3%	-4%	-5%	-5%	-5%
Г, В, К, Т, Кооп	48%	25%	20%	25%	2%	4%	8%	-10%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кооп	74%	40%	42%	45%	20%	23%	18%	8%	8%	8%

Справочник ценности недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Псковая область
данные по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
г. Москва и Московская область	1,19	1,17 - 1,21
Отношение земельной цены земельных участков, обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,19	1,17 - 1,21
Отношение земельной цены земельных участков, обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,20	1,18 - 1,24
г. Санкт-Петербург и Ленинградская область	1,19	1,19 - 1,20
Отношение земельной цены земельных участков, обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,23	1,18 - 1,44
Отношение земельной цены земельных участков, обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой, к земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,20	1,18 - 1,24

Справочник ценности недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Псковая область
данные по состоянию на октябрь 2020 г.

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

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

Таблица 52

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

Справочник ценности недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Псковая область
данные по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 54

Коммуникации		Анализ									
		Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кооп	З, Г	З, В, К, Т, Кооп	З, В, К, Т, Кооп	З, В, К, Т, Кооп	З, В, К, Т, Кооп	З, В, К, Т, Кооп
Объект: Казань	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%	0%	2%	2%	-1%	-1%	-1%
	З, В, К, Т, Кооп	48%	25%	18%	22%	0%	2%	2%	-1%	-1%	-1%
	Г, В, К, Т, Кооп	49%	22%	20%	24%	2%	2%	2%	8%	-18%	-18%
	З, Г, В, К, Т, Кооп	62%	48%	44%	46%	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 не-
земельных участков, расположенных в регионах
городов с численностью до 1 млн. человек**

Таблица 55

Коммуна- льный	Аналог							
	Отсутст- вует	Э	Г	В, К, Т, Канал	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Канал	Э, В, К, Т, Г, В, Канал	Э, В, К, Т, Канал
Объект оцени- вается	Отсутст- вует	0%	-14%	-17%	-18%	-30%	-30%	-34%
	Э	10%	8%	-7%	-8%	-17%	-18%	-22%
	Г	20%	7%	0%	-2%	-15%	-17%	-21%
	В, К, Т, Канал	21%	3%	2%	6%	-10%	-14%	-20%
	Э, Г	45%	20%	15%	17%	0%	-2%	-18%
	Э, В, К, Т, Канал	45%	22%	27%	18%	15%	8%	-7%
	Г, Э, В, К, Т, Канал	46%	23%	20%	20%	3%	7%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Канал	74%	46%	45%	32%	22%	28%	8%
	Э, Г, В, К, Т, Канал	74%	46%	45%	32%	22%	28%	8%

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

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 индус- тральную застройку	Аналог							
	Отсутст- вует	Э	Г	В, К, Т, Канал	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Канал	Э, В, К, Т, Г, В, Канал	Э, В, К, Т, Канал
Объект оцени- вается	Отсутст- вует	3%	-13%	-14%	-17%	-23%	-25%	-34%
	Э	13%	8%	1%	-6%	-14%	-8%	-22%
	Г	18%	7%	0%	0%	-15%	-17%	-23%
	В, К, Т, Канал	13%	4%	5%	0%	-19%	-15%	-27%
	Э, Г	32%	20%	18%	24%	3%	0%	-9%
	Э, В, К, Т, Канал	30%	10%	12%	18%	5%	0%	-5%
	Г, Э, В, К, Т, Канал	45%	5%	10%	10%	-8%	-7%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Канал	40%	28%	30%	37%	13%	16%	0%
	Э, Г, В, К, Т, Канал	40%	28%	30%	37%	13%	16%	0%

¹⁶ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – теплоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – телекоммуникации, Канал – комбинированные каналы

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

Таблица 60¹⁷

Под объекто- ориентированную застройку	Аналог							
	Отсутст- вует	Э	Г	В, К, Т, Канал	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Канал	Э, В, К, Т, Г, В, Канал	Э, В, К, Т, Канал
Объект оцени- вается	Отсутст- вует	0%	-14%	-17%	-18%	-30%	-30%	-34%
	Э	10%	8%	7%	4%	-12%	-13%	-22%
	Г	25%	-1%	8%	4%	-14%	-11%	-22%
	В, К, Т, Канал	11%	-4%	-8%	0%	-17%	-14%	-28%
	Э, Г	34%	15%	18%	21%	3%	4%	-10%
	Э, В, К, Т, Канал	29%	11%	12%	19%	-4%	8%	-7%
	Г, Э, В, К, Т, Канал	20%	13%	17%	23%	-4%	-7%	-14%
	Э, Г, В, К, Т, Канал	40%	28%	38%	34%	13%	16%	0%
	Э, Г, В, К, Т, Канал	40%	28%	38%	34%	13%	16%	0%

Таблица 61

Под ИЖС	Аналог							
	Отсутст- вует	Э	Г	В, К, Т, Канал	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Канал	Э, В, К, Т, Г, В, Канал	Э, В, К, Т, Канал
Объект оцени- вается	Отсутст- вует	0%	-13%	-14%	-17%	-23%	-25%	-34%
	Э	17%	8%	4%	3%	-13%	-18%	-22%
	Г	17%	0%	8%	0%	-15%	-9%	-22%
	В, К, Т, Канал	11%	-3%	-8%	0%	-18%	-15%	-27%
	Э, Г	34%	17%	17%	24%	3%	0%	-10%
	Э, В, К, Т, Канал	30%	11%	18%	17%	-4%	8%	-16%
	Г, Э, В, К, Т, Канал	30%	11%	17%	17%	-5%	8%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Канал	40%	30%	38%	37%	11%	17%	0%
	Э, Г, В, К, Т, Канал	40%	30%	38%	37%	11%	17%	0%

¹⁷ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – теплоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – телекоммуникации, Канал – комбинированные каналы

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

Таблица 63

Подобный объект	Аналоги									
	Отсутствует	З	Р	В, К, Т, Кома	З, Р	З, В, К, Т, Р, Кома	З, В, К, Т, Р, Кома	З, В, К, Т, Р, Кома	З, В, К, Т, Р, Кома	З, В, К, Т, Р, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
З	0%	0%	-1%	3%	13%	-11%	-12%	-10%	-10%	-10%
Р	1%	1%	1%	4%	1%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	10%	1%	4%	8%	1%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%
З, Р	10%	1%	10%	21%	8%	9%	10%	-11%	-10%	-10%
З, В, К, Т, Кома	10%	1%	11%	10%	4%	8%	1%	-10%	-10%	-10%
З, В, К, Т, Кома	11%	1%	10%	1%	3%	1%	0%	-10%	-10%	-10%
З, Р, В, К, Т, Кома	11%	1%	10%	10%	1%	1%	10%	10%	10%	10%

¹⁹ В таблицах использованы следующие обозначения: З – застройщика; Р – реконструкция; В – возведение; К – капитальный ремонт; Т – техническое перевооружение; Кома – комплексная оценка.

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	Р	В, К, Т, Кома	З, Р	З, В, К, Т, Р, Кома	З, В, К, Т, Р, Кома	З, В, К, Т, Р, Кома	З, В, К, Т, Р, Кома	З, В, К, Т, Р, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
З	0%	0%	-1%	3%	13%	-11%	-12%	-10%	-10%	-10%
Р	1%	1%	1%	4%	1%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	10%	1%	4%	8%	1%	-10%	-11%	-10%	-10%	-10%
З, Р	10%	1%	10%	21%	8%	9%	10%	-11%	-10%	-10%
З, В, К, Т, Кома	10%	1%	11%	10%	4%	8%	1%	-10%	-10%	-10%
З, В, К, Т, Кома	11%	1%	10%	1%	3%	1%	0%	-10%	-10%	-10%
З, Р, В, К, Т, Кома	11%	1%	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-застройской застройки	1,25	1,20 - 1,30
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торгово-застройской 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 реконструкции	1,24	1,20 - 1,28
Отношение удельной цены земельных участков под объектами реконструкции 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-застройской застройки	1,25	1,14 - 1,39
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торгово-застройской 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 реконструкции	1,24	1,12 - 1,35
Отношение удельной цены земельных участков под объектами реконструкции 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.)		

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
Период составления: октябрь, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов

Таблица 48

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

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

Форма объекта

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

Таблица 34.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
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 пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	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

Подтверждение информации

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

Согласно Подтверждению результатов оценки земельных участков (заключение от 01.04.2021 г.)

В ходе анализа данных земельных участков выявлено, что участки, имеющие неровности или вытянутую форму, или участки с панорамным видом местности, имеют с данными недостатками при использовании аналогичных характеристик, приводящих к снижению рыночной стоимости.

(по результатам расчета) коэффициента на основе актуальной рыночной данных из источников данных

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	минимум	максимум	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
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 пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	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

* - 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://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2471-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyi-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 границы доверительных интервалов			
Таблица 109			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,85	0,85	0,87
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,92	0,91	0,93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	0,83

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

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов

Таблица 111

Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,81 - 0,89
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85 - 0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80 - 0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,75 - 0,84

Таблица 112

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,85 - 0,93
2	Санкт-Петербург	0,92	0,88 - 0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87 - 0,95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,92	0,89 - 0,97

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

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

Таблица 36.

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

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

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

Таблица 113

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

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

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,24	1,16 - 1,35
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,24	1,15 - 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,14 - 1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,16 - 1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15 - 1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14 - 1,28

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

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости -

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

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

Таблица 37.

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Значения округлены до сотых, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов по городам
России, в границах доверительных интервалов

Таблица 117

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Значения округлены до сотых, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы доверительных интервалов по категориям городов

Таблица 119

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 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	0,70 - 0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80 - 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 - 0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80 - 0,81

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Значения округлены до сотых, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы доверительных интервалов по категориям городов

Таблица 120

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0,77	0,70 - 0,84
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	0,70 - 0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80 - 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80 - 0,81

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.

Сроки экспозиции на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам II полугодия 2020 г. представлены на рис. 8.

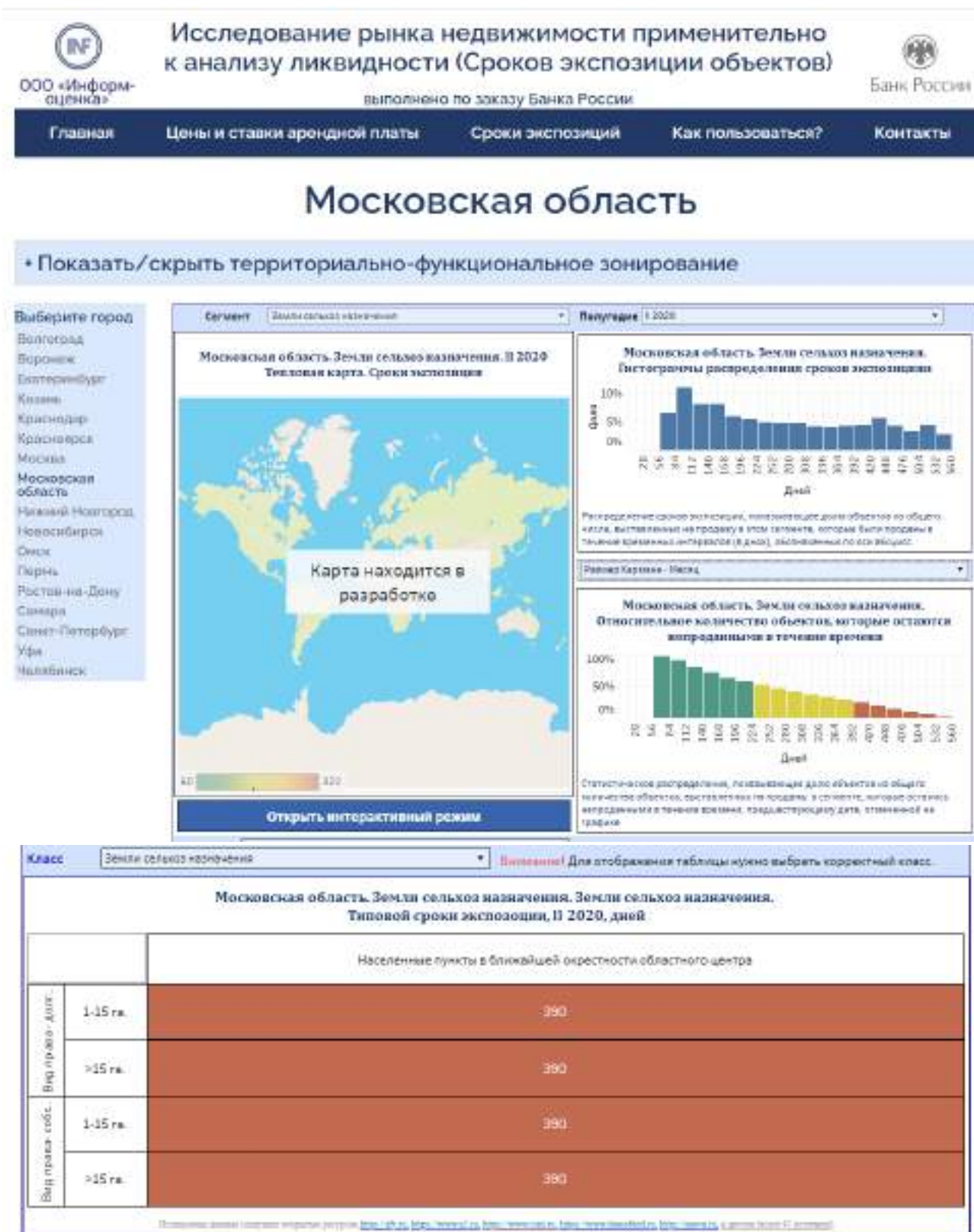


Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам II полугодия 2020 г.

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

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 12 месяцев.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

При рассмотрении возможной застройки оцениваемого земельного участка анализ проводится с учетом того, что данный участок свободен от какой-либо застройки (т.е. не застроен).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, Оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельного участка, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на нём физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «сельскохозяйственное производство».
 2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «сельскохозяйственное производство».
- Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самого земельного участка.

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемый земельный участок имеет категорию – **земли населенных пунктов**, разрешенное использование – **для сельскохозяйственного производства**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятиям «для сельскохозяйственного производства», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка как незастроенного является его использование в целях строительства объектов, относящихся к понятиям «для сельскохозяйственного производства», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка в рамках сельскохозяйственного производства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 38.

Таблица 38.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участка является его использование в текущем состоянии (участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

поверхности.

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

Таблица 39.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом регрессионного анализа

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

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

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

По мнению Оценщика, причиной этого послужила 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 в рамках сравнительного (рыночного) подхода, Оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных ofert) объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки и взятых из открытых источников сети Internet (всемирная система 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 2 к настоящему Отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

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

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

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

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 30 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

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

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

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

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

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

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

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

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

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

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

Формирование модели ценообразования

Для проведения дальнейших расчетов необходимо проведение процедуры формализации качественных характеристик вида использования объектов-аналогов «категория объекта» и «разрешенное использования объекта».

Для решения указанной задачи использовалась процедура перекодирования. Для проведения

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

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

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

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

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

где:

$\varepsilon_i = y_i - \tilde{y}_i$ – разности между наблюдаемыми и модельными значениями результирующего признака, то есть та часть реальных рыночных цен, которую не удалось объяснить с помощью регрессионной модели с k_1 переменными.

Таким образом, в отличие от «прямой оптимизации» при последовательном перекодировании рассматривается влияние признака на еще необъясненную моделью часть наблюдаемых ценовых значений. Оцифровка является оптимизационной – она минимизирует остаточную разность квадратов регрессии.

При проведении настоящей оценки была принята следующая процедура последовательной перекодировки:

- формировалась экспоненциальная регрессионная модель для числовых характеристик (факторов) – «удаление объекта от МКАД» и «логарифм площади объекта»;
- рассчитывалась ошибка аппроксимации для каждого объекта-аналога;
- рассчитывалась среднее значение ошибки для объектов с идентичной оцифровкой качественных характеристик «категория объекта» и «разрешенное использование объекта».

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

Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе данных представленных в разделе 3.2.4. Принимаемое к расчету значение поправки рассчитывалось как среднее из указанных значений в разделе 3.2.4.

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 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	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)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (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)
Самарск	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
Небольшые 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 JSCC РФ ликвидационные скидки при продаже при собственности являются в проценте к цене, а не к кадастровой стоимости, а также в порядке									

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследовательского рынка жилья РФ минимальный скидка при продаже права собственности выдана в марте и в мае, а максимальная – 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.

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.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удельная цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 1	185 614 000	-10,5	166 124 530	201	31	827 796	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	153 589 000	-10,5	137 462 155	211	30	652 828	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	53 961 000	-10,5	48 295 095	200	26	241 000	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	91 719 000	-10,5	82 088 505	206	28	399 413	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 5	49 975 000	-10,5	44 727 625	207	26	216 000	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	123 527 000	-10,5	110 556 665	180	26	613 237	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 7	192 835 000	-10,5	172 587 325	177	31	973 870	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	193 637 000	-10,5	173 305 115	178	32	973 862	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	47 199 000	-10,5	42 243 105	207	30	204 017	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	100 569 000	-10,5	90 009 255	184	30	490 367	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	32 914 000	-10,5	29 458 030	210	30	140 157	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	55 991 000	-10,5	50 111 945	207	30	241 677	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	40 672 000	-10,5	36 401 440	211	30	172 703	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	48 047 000	-10,5	43 002 065	208	30	207 225	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	205 691 000	-10,5	184 093 445	174	28	1 059 824	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	82 303 000	-10,5	73 661 185	184	27	400 862	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 17	84 635 000	-10,5	75 748 325	210	26	360 000	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 18	36 792 000	-10,5	32 928 840	211	26	156 392	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	239 525 000	-10,5	214 374 875	136	36	1 575 331	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 20	126 481 000	-10,5	113 200 495	136	36	832 107	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 21	457 318 000	-10,5	409 299 610	172	30	2 375 000	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	27 000 000	-10,5	24 165 000	636	35	38 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	62 000 000	-10,5	55 490 000	802	23	69 200	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 24	1 900 000	-10,5	1 700 500	515	36	3 300	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 25	2 000 000	-10,5	1 790 000	1 492	12	1 200	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 26	89 691 000	-10,5	80 273 445	184	35	437 178	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 27	2 700 000	-10,5	2 416 500	2 324	21	1 040	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 28	2 450 000	-10,5	2 192 750	2 464	22	890	земли населенных	для ведения личного

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удельная цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
							пунктов	подсобного хозяйства
Объект 29	2 250 000	-10,5	2 013 750	1 185	38	1 700	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 30	4 500 000	-10,5	4 027 500	2 369	18	1 700	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 31	1 600 000	-10,5	1 432 000	1 790	17	800	земли населенных пунктов	садоводство и огородничество
Объект 32	1 200 000	-10,5	1 074 000	1 046	30	1 027	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество
Объект 33	3 100 000	-10,5	2 774 500	1 387	19	2 000	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество
Объект 34	1 950 000	-10,5	1 745 250	1 939	25	900	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

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

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

Таблица 42.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,62
Площадь	-0,5
Категория	подлежит процедуре перекодирования
Разрешенное использование	подлежит процедуре перекодирования

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,62);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,5).

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

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов, показатели площади объектов-аналогов были представлены в логарифмическом масштабе. Оценщик формировал экспоненциальную математическую зависимость, описывающую модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемым.

Таблица 43.

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

Объект-аналог	Характеристика объекта						
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены
Объект 1	31	827 796	13,6265	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	201	5,3033
Объект 2	30	652 828	13,3891	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	211	5,3519
Объект 3	26	241 000	12,3926	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	200	5,2983

Объект-аналог	Характеристика объекта						
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены
Объект 4	28	399 413	12,8978	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	206	5,3279
Объект 5	26	216 000	12,2830	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	207	5,3327
Объект 6	26	613 237	13,3265	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	180	5,1930
Объект 7	31	973 870	13,7890	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	177	5,1761
Объект 8	32	973 862	13,7890	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	178	5,1818
Объект 9	30	204 017	12,2260	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	207	5,3327
Объект 10	30	490 367	13,1029	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	184	5,2149
Объект 11	30	140 157	11,8505	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	210	5,3471
Объект 12	30	241 677	12,3954	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	207	5,3327
Объект 13	30	172 703	12,0593	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	211	5,3519
Объект 14	30	207 225	12,2416	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	208	5,3375
Объект 15	28	1 059 824	13,8736	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	174	5,1591
Объект 16	27	400 862	12,9014	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	184	5,2149
Объект 17	26	360 000	12,7939	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства	210	5,3471
Объект 18	26	156 392	11,9601	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	211	5,3519
Объект 19	36	1 575 331	14,2700	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства	136	4,9127
Объект 20	36	832 107	13,6317	сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства	136	4,9127
Объект 21	30	2 375 000	14,6805	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	172	5,1475
Объект 22	35	38 000	10,5453	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	636	6,4552
Объект 23	23	69 200	11,1448	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	802	6,6871
Объект 24	36	3 300	8,1017	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	515	6,2442
Объект 25	12	1 200	7,0901	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	1 492	7,3079
Объект 26	35	437 178	12,9881	сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	184	5,2149
Объект 27	21	1 040	6,9470	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	2 324	7,7510
Объект 28	22	890	6,7912	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	2 464	7,8095
Объект 29	38	1 700	7,4384	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	1 185	7,0775
Объект 30	18	1 700	7,4384	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	2 369	7,7702
Объект 31	17	800	6,6846	земли населенных пунктов	садоводство и огородничество	1 790	7,4900
Объект 32	30	1 027	6,9344	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество	1 046	6,9527
Объект 33	19	2 000	7,6009	сельскохозяйственного назначения	садоводство и огородничество	1 387	7,2349

Объект-аналог	Характеристика объекта						
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены
Объект 34	25	900	6,8024	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	1 939	7,5699

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Процедура перекодировки качественной характеристики «категория объекта»

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

$$\ln(C_{уд.}) = 10,1733892 - 0,0229598 * R - 0,3220915 * \ln(S_{об.}),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

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

Таблица 44.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога

Объект-аналог	Логарифм удельной цены	Логарифм удельной цены по модели	Ошибка аппроксимации
Объект 1	5,3033	5,0726	0,2307
Объект 2	5,3519	5,1721	0,1798
Объект 3	5,2983	5,5849	-0,2866
Объект 4	5,3279	5,3763	-0,0484
Объект 5	5,3327	5,6202	-0,2875
Объект 6	5,1930	5,2841	-0,0911
Объект 7	5,1761	5,0203	0,1558
Объект 8	5,1818	4,9973	0,1844
Объект 9	5,3327	5,5467	-0,2140
Объект 10	5,2149	5,2643	-0,0493
Объект 11	5,3471	5,6676	-0,3205
Объект 12	5,3327	5,4922	-0,1594
Объект 13	5,3519	5,6004	-0,2485
Объект 14	5,3375	5,5417	-0,2042
Объект 15	5,1591	5,0619	0,0971
Объект 16	5,2149	5,3981	-0,1831
Объект 17	5,3471	5,4556	-0,1085
Объект 18	5,3519	5,7242	-0,3723
Объект 19	4,9127	4,7506	0,1621
Объект 20	4,9127	4,9562	-0,0435
Объект 21	5,1475	4,7561	0,3914
Объект 22	6,4552	5,9732	0,4820
Объект 23	6,6871	6,0557	0,6314
Объект 24	6,2442	6,7374	-0,4932
Объект 25	7,3079	7,6142	-0,3063
Объект 26	5,2149	5,1864	0,0285
Объект 27	7,7510	7,4537	0,2974
Объект 28	7,8095	7,4809	0,3287
Объект 29	7,0775	6,9051	0,1724
Объект 30	7,7702	7,3643	0,4059
Объект 31	7,4900	7,6300	-0,1400
Объект 32	6,9527	7,2511	-0,2984
Объект 33	7,2349	7,2890	-0,0541
Объект 34	7,5699	7,4084	0,1615

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

Таблица 45.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 1		0,2307
Объект 2		0,1798
Объект 3		-0,2866
Объект 4		-0,0484
Объект 5		-0,2875
Объект 6		-0,0911
Объект 7		0,1558
Объект 8		0,1844
Объект 9		-0,2140
Объект 10		-0,0493
Объект 11		-0,3205
Объект 12		-0,1594
Объект 13		-0,2485
Объект 14		-0,2042
Объект 15		0,0971
Объект 16		-0,1831
Объект 17		-0,1085
Объект 18		-0,3723
Объект 19		0,1621
Объект 20		-0,0435
Объект 21		0,3914
Объект 22	0,4820	
Объект 23	0,6314	
Объект 24	-0,4932	
Объект 25	-0,3063	
Объект 26		0,0285
Объект 27	0,2974	
Объект 28	0,3287	
Объект 29	0,1724	
Объект 30	0,4059	
Объект 31	-0,1400	
Объект 32		-0,2984
Объект 33		-0,0541
Объект 34	0,1615	
Индекс для перекодирования (оцифровки)	0,1540	-0,0642

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

- категория объекта «земли населенных пунктов» – 0,154;
- категория объекта «земли сельскохозяйственного назначения» – (минус) 0,0642.

Процедура перекодировки качественной характеристики «разрешенное использование объекта»

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

$$\ln(C_{уд.}) = 9,3839676 - 0,0249944 * R - 0,2463646 * \ln(S_{об.}) + 2,5683798 * K,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта аналога

Объект-аналог	Логарифм удельной цены	Логарифм удельной цены по модели	Ошибка аппроксимации
Объект 1	5,3033	5,0872	0,2161
Объект 2	5,3519	5,1707	0,1812
Объект 3	5,2983	5,5161	-0,2178
Объект 4	5,3279	5,3417	-0,0138
Объект 5	5,3327	5,5431	-0,2104
Объект 6	5,1930	5,2860	-0,0931
Объект 7	5,1761	5,0471	0,1290
Объект 8	5,1818	5,0221	0,1597
Объект 9	5,3327	5,4572	-0,1245
Объект 10	5,2149	5,2412	-0,0262
Объект 11	5,3471	5,5497	-0,2026
Объект 12	5,3327	5,4155	-0,0828
Объект 13	5,3519	5,4983	-0,1464
Объект 14	5,3375	5,4534	-0,1158
Объект 15	5,1591	5,1013	0,0578
Объект 16	5,2149	5,3658	-0,1509
Объект 17	5,3471	5,4173	-0,0702
Объект 18	5,3519	5,6227	-0,2708
Объект 19	4,9127	4,8037	0,1090
Объект 20	4,9127	4,9609	-0,0483
Объект 21	5,1475	4,8525	0,2950
Объект 22	6,4552	6,3067	0,1485
Объект 23	6,6871	6,4590	0,2282
Объект 24	6,2442	6,8837	-0,6396
Объект 25	7,3079	7,7328	-0,4249
Объект 26	5,2149	5,1445	0,0705
Объект 27	7,7510	7,5431	0,2079
Объект 28	7,8095	7,5565	0,2530
Объект 29	7,0775	6,9972	0,0803
Объект 30	7,7702	7,4970	0,2732
Объект 31	7,4900	7,7077	-0,2178
Объект 32	6,9527	6,7609	0,1919
Объект 33	7,2349	6,8716	0,3633
Объект 34	7,5699	7,4788	0,0912

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

Таблица 47.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием»		
	сельскохозяйственное производство	личное подсобное хозяйство	садоводство и огородничество
Объект 1	0,2161		
Объект 2	0,1812		
Объект 3	-0,2178		
Объект 4	-0,0138		
Объект 5	-0,2104		
Объект 6	-0,0931		
Объект 7	0,1290		
Объект 8	0,1597		
Объект 9	-0,1245		
Объект 10	-0,0262		
Объект 11	-0,2026		
Объект 12	-0,0828		

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием»		
	сельскохозяйственное производство	личное подсобное хозяйство	садоводство и огородничество
Объект 13	-0,1464		
Объект 14	-0,1158		
Объект 15	0,0578		
Объект 16	-0,1509		
Объект 17		-0,0702	
Объект 18	-0,2708		
Объект 19		0,1090	
Объект 20		-0,0483	
Объект 21	0,2950		
Объект 22	0,1485		
Объект 23		0,2282	
Объект 24		-0,6396	
Объект 25		-0,4249	
Объект 26	0,0705		
Объект 27		0,2079	
Объект 28		0,2530	
Объект 29		0,0803	
Объект 30		0,2732	
Объект 31			-0,2178
Объект 32			0,1919
Объект 33			0,3633
Объект 34		0,0912	
Индекс для перекодирования (оцифровки)	-0,0199	0,0054	0,1125

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

- вид разрешенного использования объекта «для сельскохозяйственного производства» – (минус) 0,0199;
- вид разрешенного использования объекта «для ведения ЛПХ» – 0,0054;
- вид разрешенного использования объекта «для садоводства и огородничества» – 0,1125.

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

Таблица 48.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов

Объект-аналог	Количественные характеристики			Качественные характеристики		Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Логарифм площади объекта	Индекс, учитывающий категорию	Индекс, учитывающий разрешенное использование		
Объект 1	31	827 796	13,6265	-0,0642	-0,0199	201	5,3033
Объект 2	30	652 828	13,3891	-0,0642	-0,0199	211	5,3519
Объект 3	26	241 000	12,3926	-0,0642	-0,0199	200	5,2983
Объект 4	28	399 413	12,8978	-0,0642	-0,0199	206	5,3279
Объект 5	26	216 000	12,2830	-0,0642	-0,0199	207	5,3327
Объект 6	26	613 237	13,3265	-0,0642	-0,0199	180	5,1930
Объект 7	31	973 870	13,7890	-0,0642	-0,0199	177	5,1761
Объект 8	32	973 862	13,7890	-0,0642	-0,0199	178	5,1818
Объект 9	30	204 017	12,2260	-0,0642	-0,0199	207	5,3327
Объект 10	30	490 367	13,1029	-0,0642	-0,0199	184	5,2149
Объект 11	30	140 157	11,8505	-0,0642	-0,0199	210	5,3471
Объект 12	30	241 677	12,3954	-0,0642	-0,0199	207	5,3327
Объект 13	30	172 703	12,0593	-0,0642	-0,0199	211	5,3519

Объект-аналог	Количественные характеристики			Качественные характеристики		Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Логарифм площади объекта	Индекс, учитывающий категорию	Индекс, учитывающий разрешенное использование		
Объект 14	30	207 225	12,2416	-0,0642	-0,0199	208	5,3375
Объект 15	28	1 059 824	13,8736	-0,0642	-0,0199	174	5,1591
Объект 16	27	400 862	12,9014	-0,0642	-0,0199	184	5,2149
Объект 17	26	360 000	12,7939	-0,0642	0,0054	210	5,3471
Объект 18	26	156 392	11,9601	-0,0642	-0,0199	211	5,3519
Объект 19	36	1 575 331	14,2700	-0,0642	0,0054	136	4,9127
Объект 20	36	832 107	13,6317	-0,0642	0,0054	136	4,9127
Объект 21	30	2 375 000	14,6805	-0,0642	-0,0199	172	5,1475
Объект 22	35	38 000	10,5453	0,1540	-0,0199	636	6,4552
Объект 23	23	69 200	11,1448	0,1540	0,0054	802	6,6871
Объект 24	36	3 300	8,1017	0,1540	0,0054	515	6,2442
Объект 25	12	1 200	7,0901	0,1540	0,0054	1 492	7,3079
Объект 26	35	437 178	12,9881	-0,0642	-0,0199	184	5,2149
Объект 27	21	1 040	6,9470	0,1540	0,0054	2 324	7,7510
Объект 28	22	890	6,7912	0,1540	0,0054	2 464	7,8095
Объект 29	38	1 700	7,4384	0,1540	0,0054	1 185	7,0775
Объект 30	18	1 700	7,4384	0,1540	0,0054	2 369	7,7702
Объект 31	17	800	6,6846	0,1540	0,1125	1 790	7,4900
Объект 32	30	1 027	6,9344	-0,0642	0,1125	1 046	6,9527
Объект 33	19	2 000	7,6009	-0,0642	0,1125	1 387	7,2349
Объект 34	25	900	6,8024	0,1540	0,0054	1 939	7,5699

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована модель логарифма удельной цены с учетом всех ценообразующих факторов.

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

- удаление объекта от МКАД;
- логарифм площади объекта;
- индекс, учитывающий категорию объекта;
- индекс, учитывающий разрешенное использование объекта.

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

Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Регрессионная статистика

Множественный R	0,91888814
R-квадрат	0,84408511
Нормированный R-квадрат	0,84233825
Стандартная ошибка	0,227554837
Наблюдения	34

Дисперсионный анализ

	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	4	31,93163444	7,98290861	152,1254784	8,14566E-70
Остаток	29	1,581654916	0,05454017		
Итого	33	33,51328936			

Коэффициенты, стандартная ошибка, статистика, P-Значение, Нижняя 95%, Верхняя 95%, Нижняя 95,0%, Верхняя 95,0%

Ускорение	8,9745913	8,431415047	32,35738649	7,88888E-33	8,153805388	8,796577277	8,153805388	8,796577277
Переменная X 1	-0,0243828	0,007189302	-3,38353882	0,003882331	-0,040272825	-0,008480812	-0,040272825	-0,008480812
Переменная X 2	-0,2112561	0,036028971	-5,86161658	1,26676E-06	-0,280892835	-0,136819383	-0,280892835	-0,136819383
Переменная X 3	3,1242069	0,735785878	4,228859938	0,000214162	1,61326152	4,898162719	1,61326152	4,898162719
Переменная X 4	2,3102307	1,89383881	1,435423054	0,161845585	-0,981287982	5,801748035	-0,981287982	5,801748035

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

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

$$C_{уд.} = EXP(8,9745913 - 0,0243828 * R - 0,2112561 * Ln(S_{об.}) + 3,1242069 * K + 2,3102307 * V),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

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

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

K - индекс, учитывающий категорию объекта – 0,154, что соответствует индексу категории объекта «земли населенных пунктов»;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта – (минус) 0,0199, что соответствует индексу разрешенного использования объекта «для сельскохозяйственного производства».

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

Таблица 49.

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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Индекс, учитывающий категорию объекта	Индекс, учитывающий разрешенное использование объекта	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:14:0040108:42	19	10 000,0	0,154	-0,0199	1 097

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

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

Таблица 50.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:14:0040108:42	10 000,0	1 097	10 970 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 21, кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040108:42, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

10 970 000 руб.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

10 970 000

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

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

Оценщик

И.А. Чужмаков



Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

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

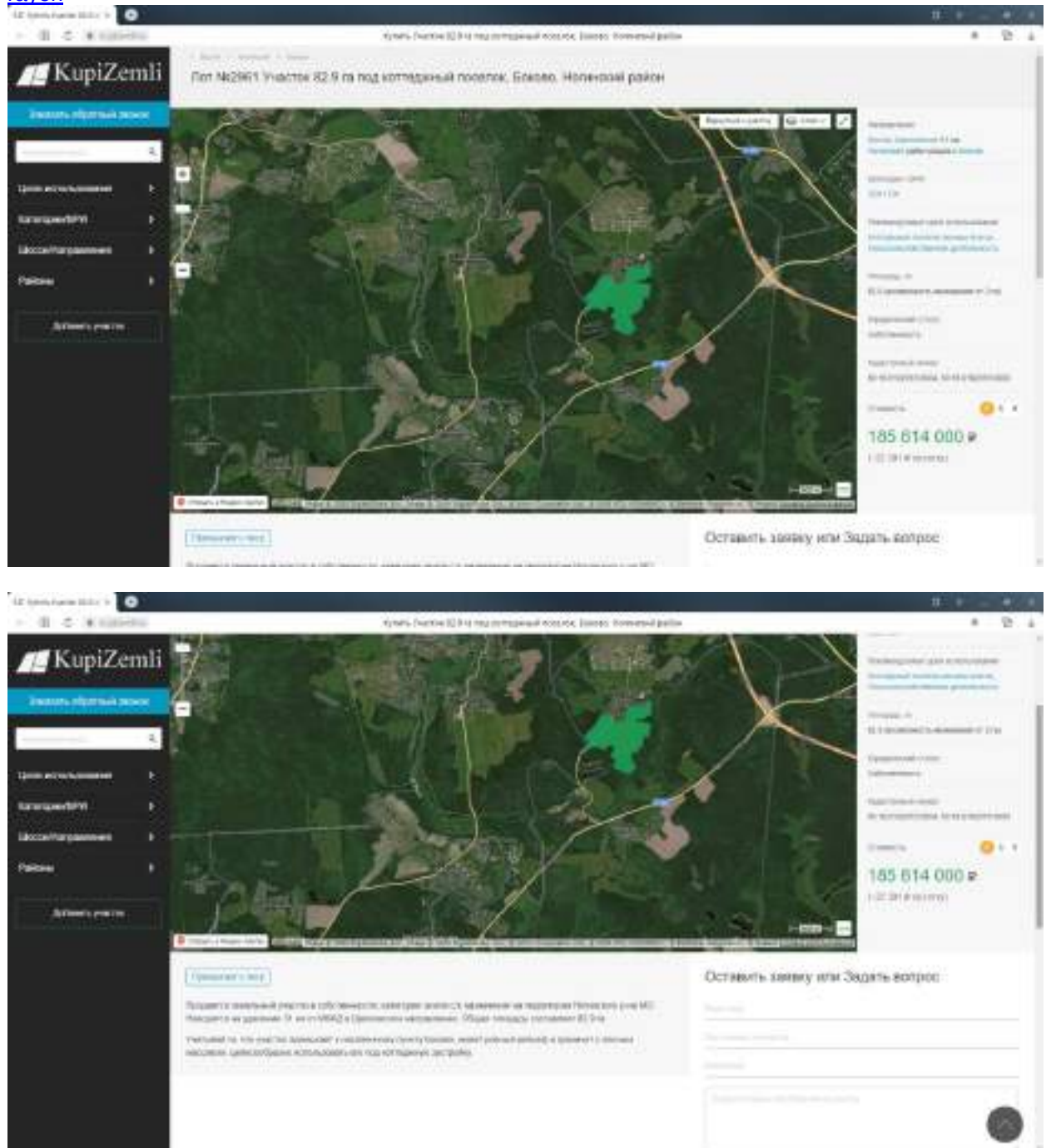
3. Методическая литература

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.

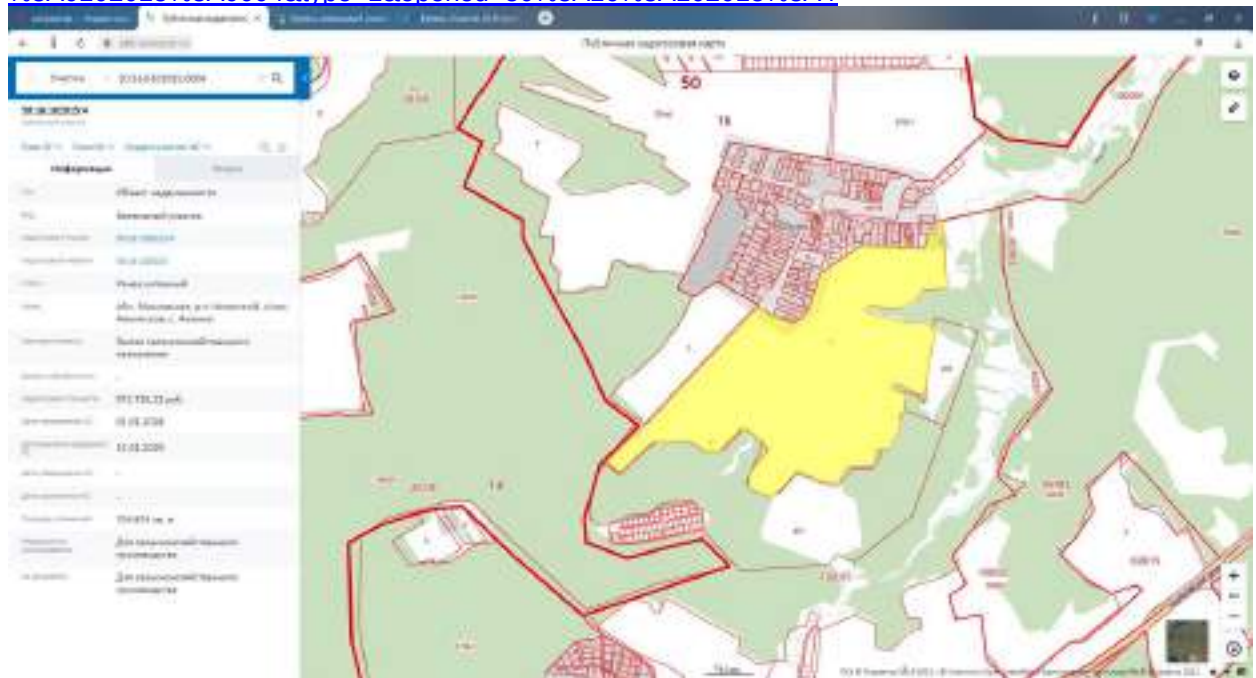
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

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



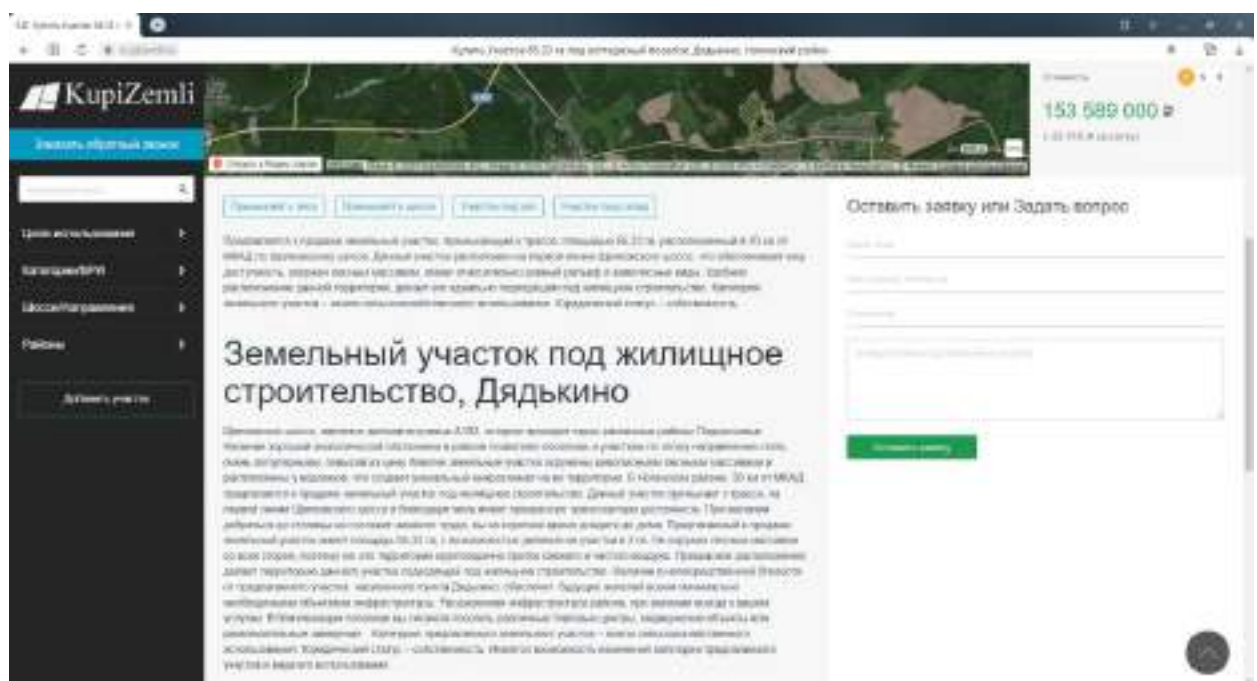
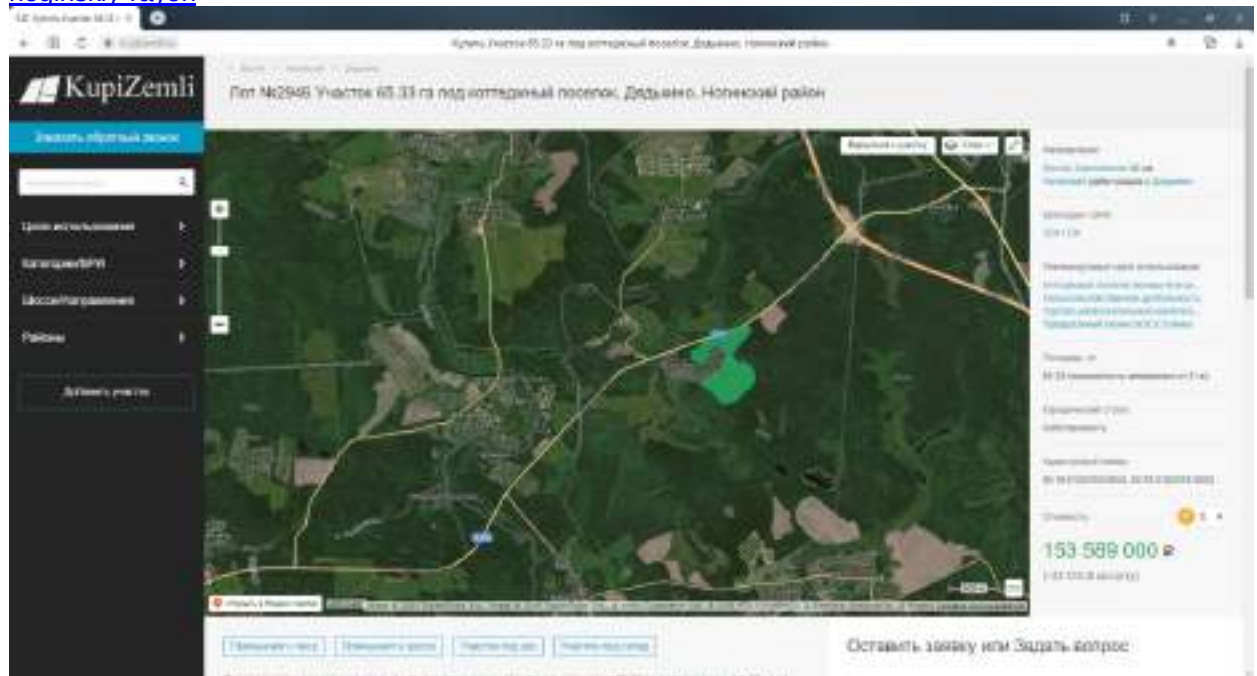
<https://pkk.rosreestr.ru/#!/search/55.975859367628836,38.26008390132592/15/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0102015%3A0004&type=1&opened=50%3A16%3A0102015%3A4>



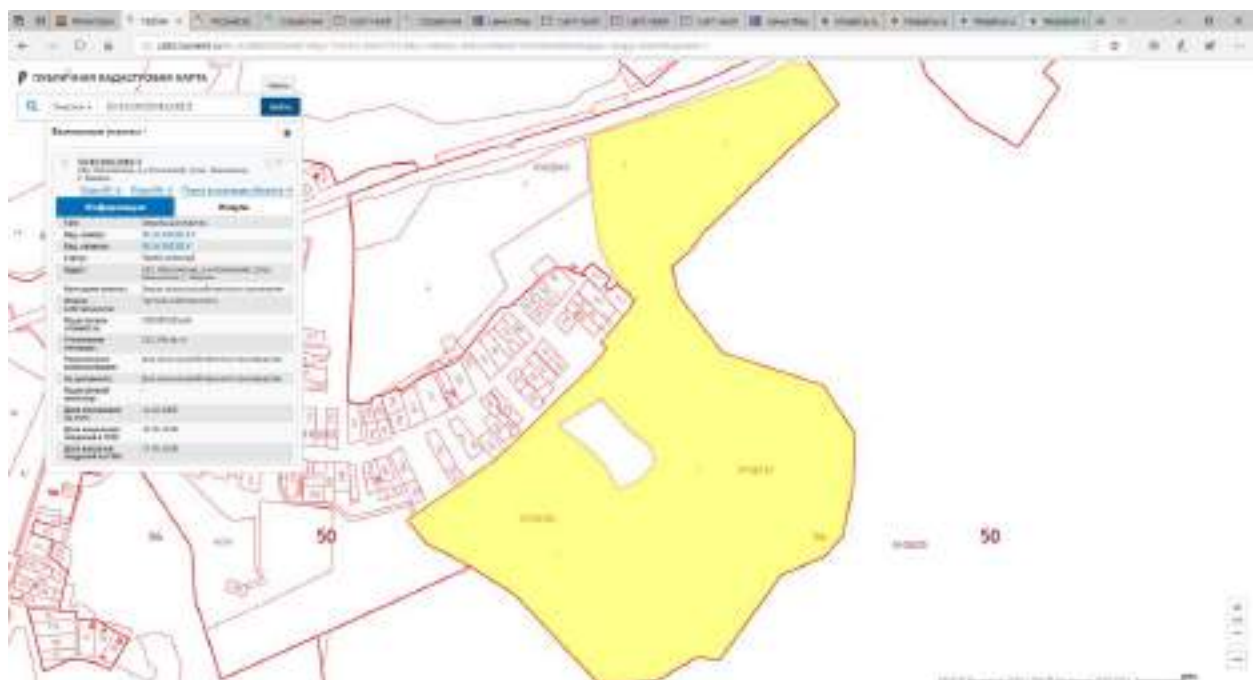
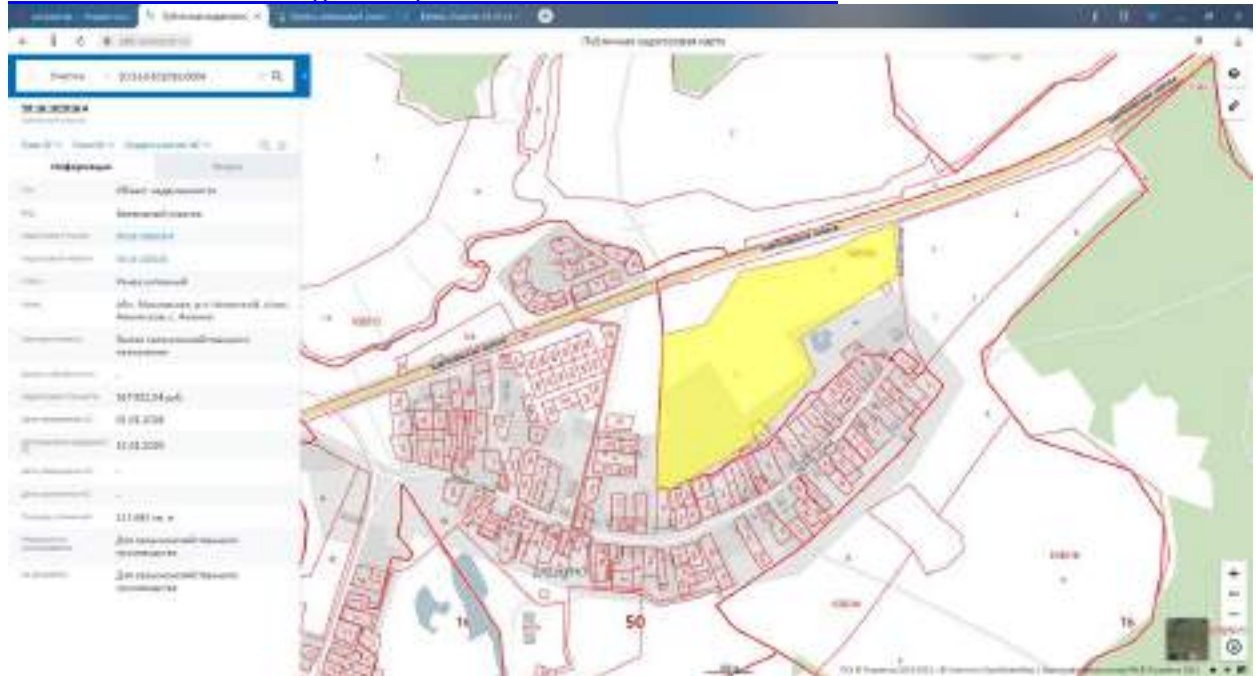
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.97610720996248,38.25392302134426/16/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0102015%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A3>



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



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



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

KupiZemli

Участок 241 га под коттеджный поселок, Пятково, Ногинский район

Плот №2902 Участок 241 га под коттеджный поселок, Пятково, Ногинский район

Площадь участка: 241 га

Цена: 53 961 000 руб.

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается участок земельной территории площадью 241 га, расположенный в 15 км от МКАД по Дмитровскому шоссе в Ногинском районе.

Участок граничит с лесным массивом, а также с улицей Шелковское, а непосредственно Пятково находится рядом. Участок находится в поселке Пятково (быв. Пятков) районной (районной) и городской (городской) территории.

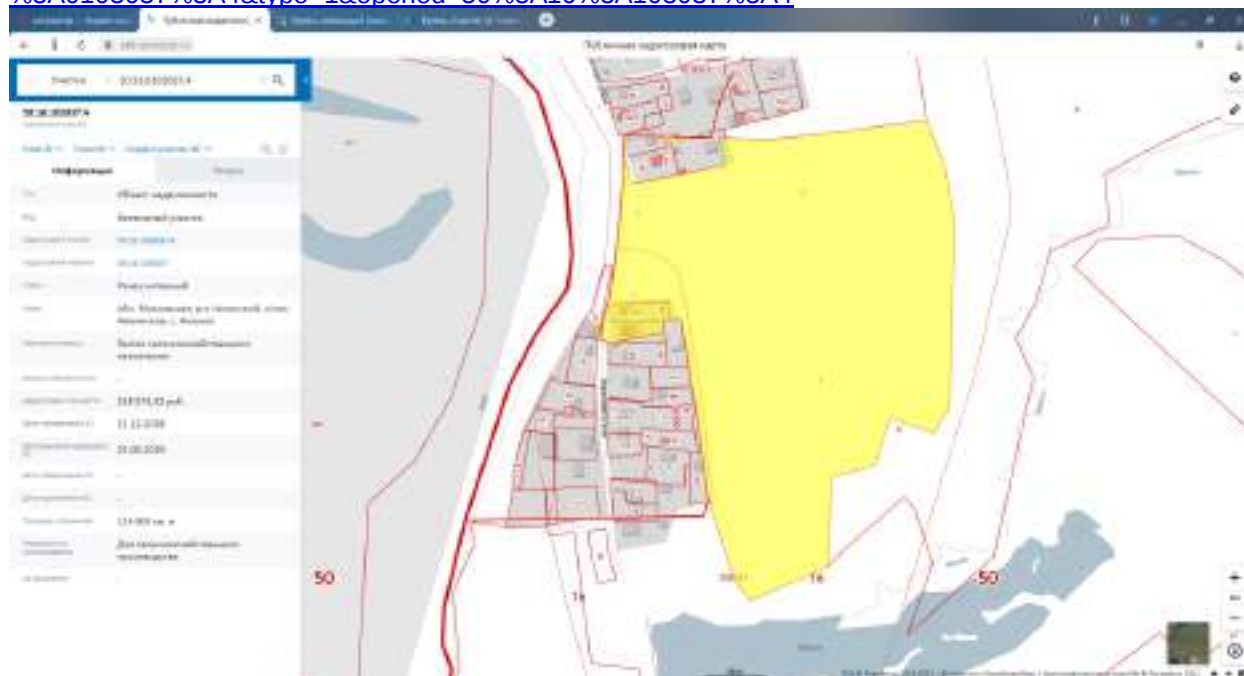
На участке предлагается участок - участок с возможностью застройки, с возможностью застройки - с возможностью застройки.

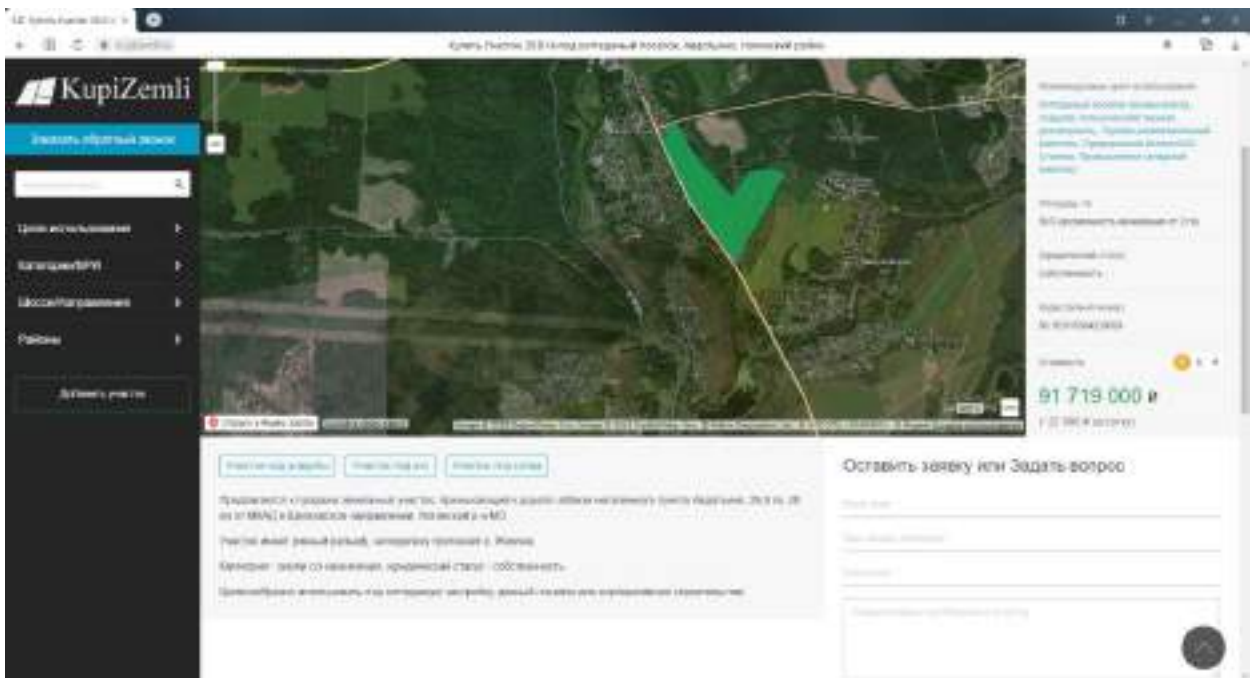
На участке под строительство коттеджного поселка, с возможностью застройки, с возможностью застройки. При желании можно использовать участок для строительства коттеджного поселка.

Возможна застройка на участке в виде коттеджного поселка.

Оставить заявку или Задать вопрос

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

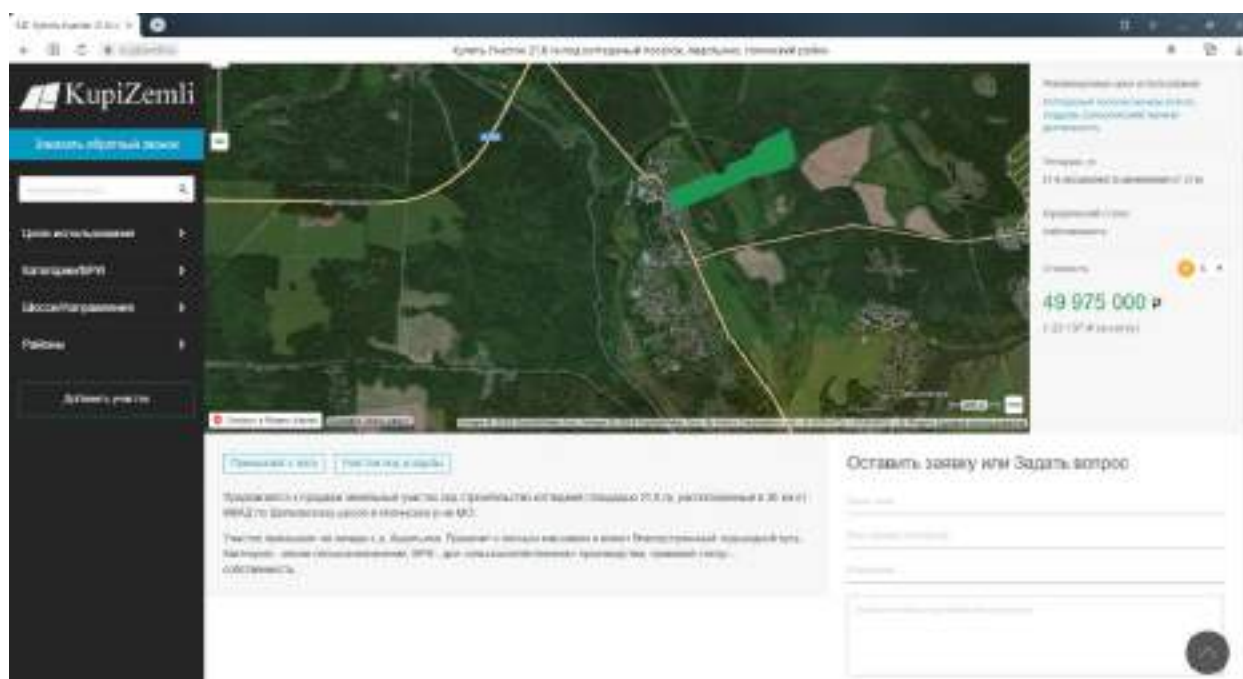
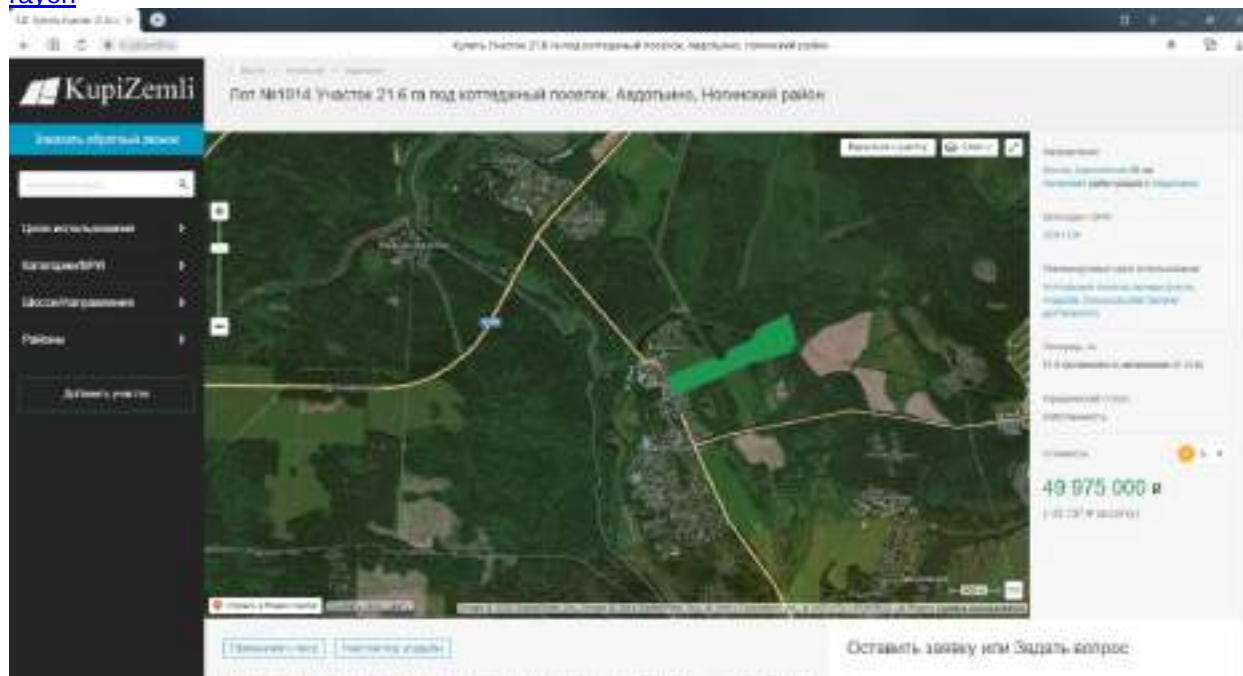




<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.91899053086402,38.24686649691663/15/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0103042%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A103042%3A3>



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



Купи Землю 61.3 га под коттеджный поселок, Нарвский, Ногинский районы

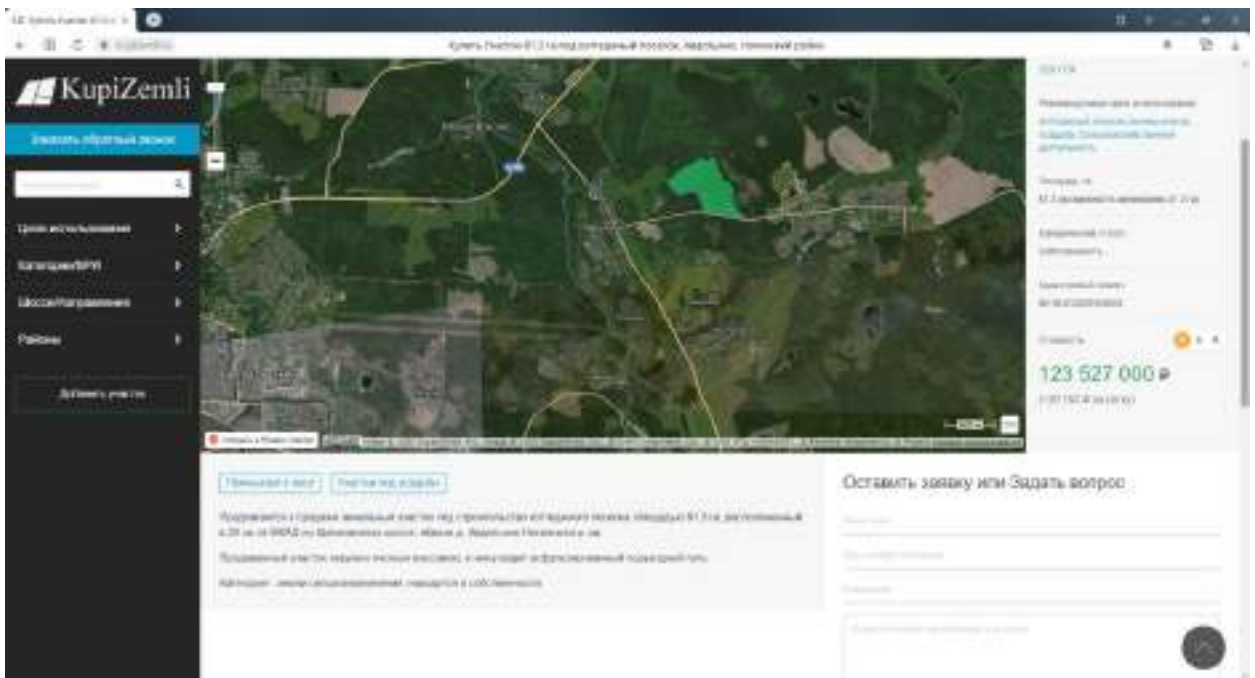
Плот №1016 Участок 61.3 га под коттеджный поселок, Аудартыно, Ногинский район

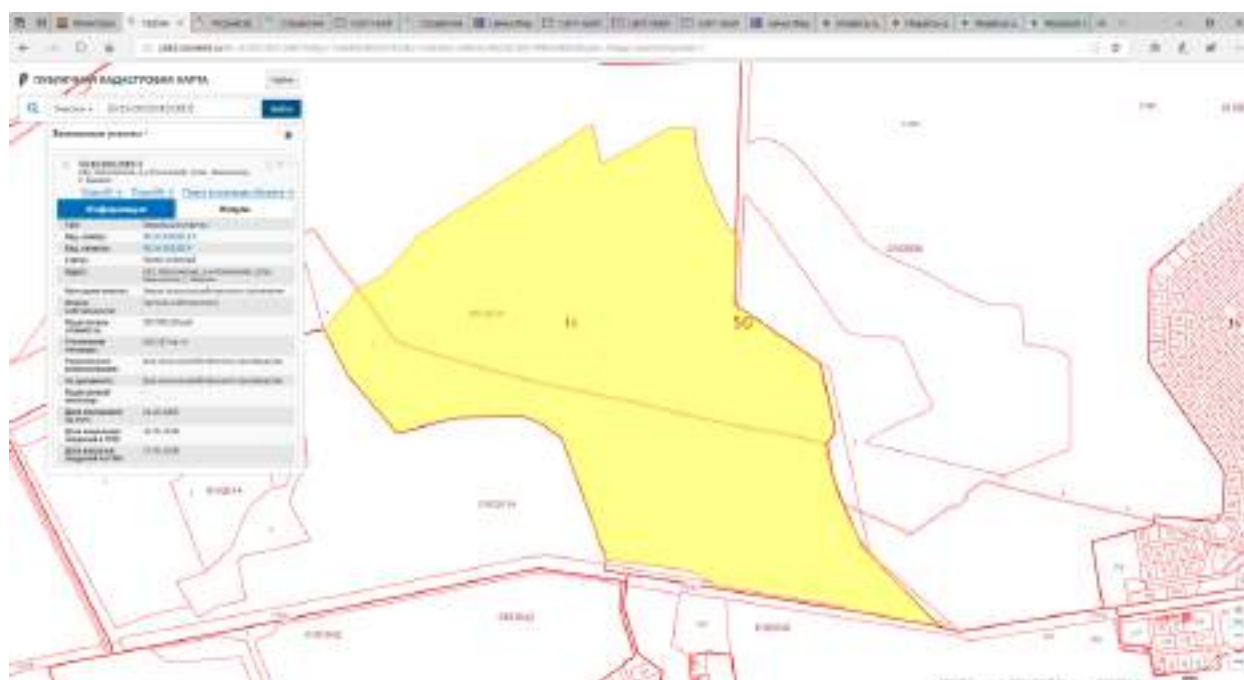
Купи Землю 61.3 га под коттеджный поселок, Нарвский, Ногинский районы

Плот №1016 Участок 61.3 га под коттеджный поселок, Аудартыно, Ногинский район

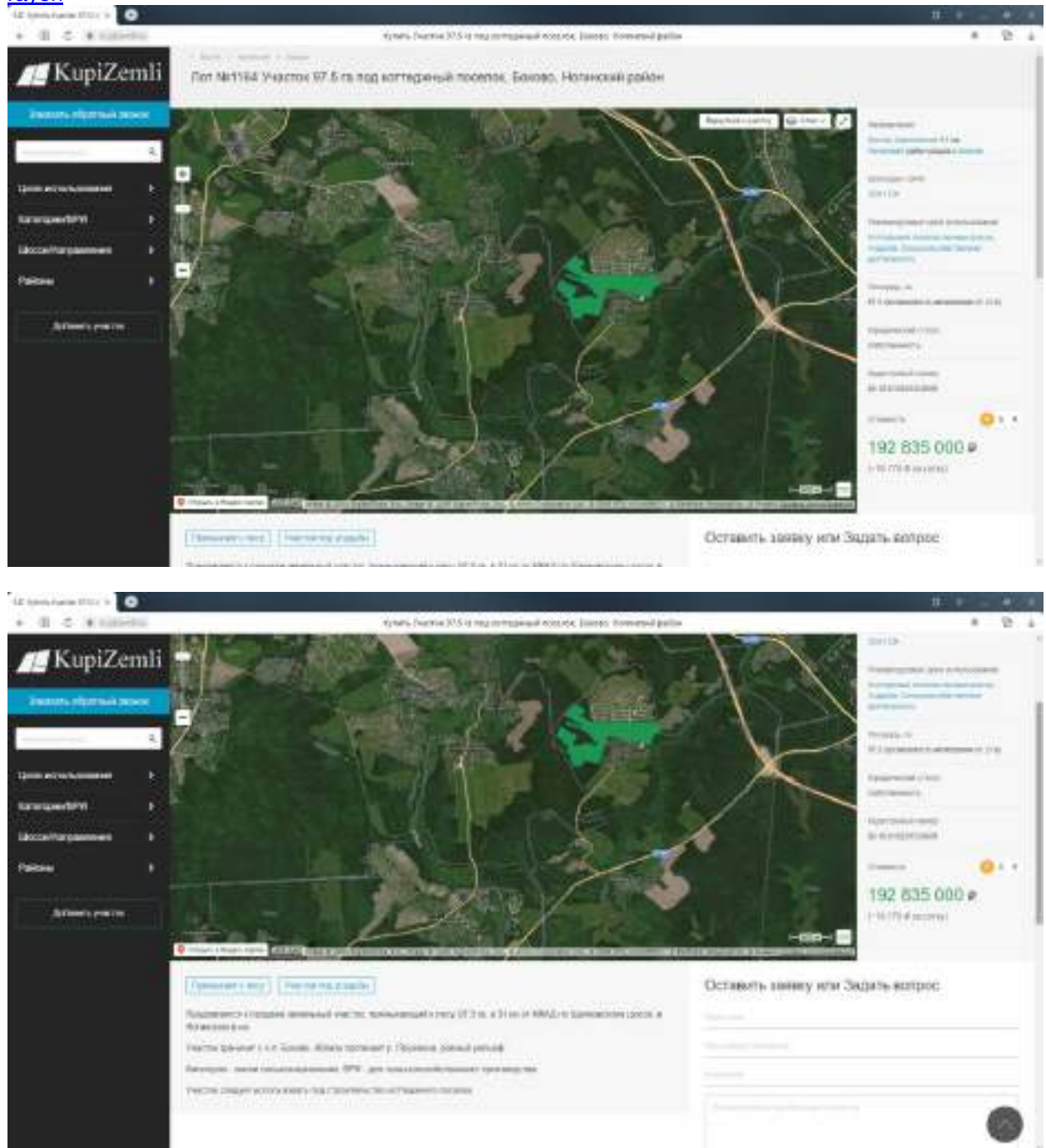
123 527 000 ₽

Оставить заявку или Задать вопрос

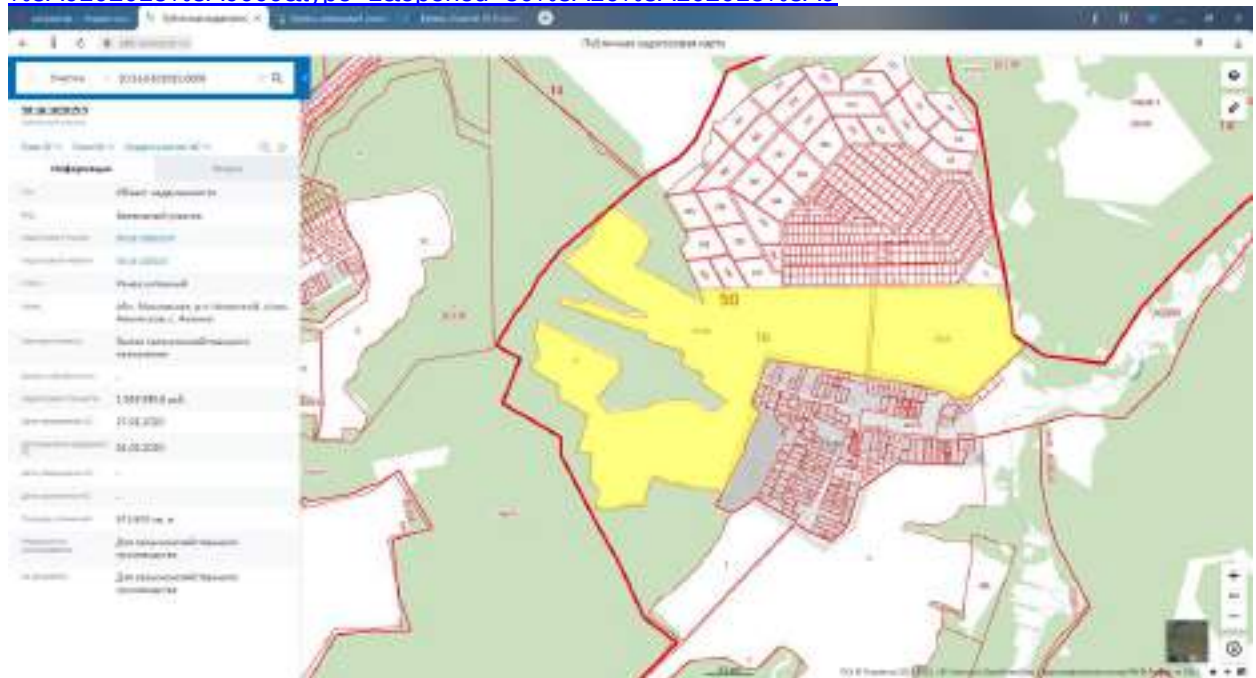




7. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-975-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.983883408676746,38.25757296562272/15/@bs7oltgo5?text=50%3A16%3A0102015%3A0009&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A9>



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

KupiZemli

Участок 97.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

Площадь участка: 97.4 га

Цена: 192 637 000 руб.

Оставить заявку или Задать вопрос

Привести в дом

Получить консультацию

Предлагается земельный участок от собственника, расположенный в Московской области, вблизи от МКАД по Киевскому шоссе. Участок находится в лесной зоне, имеет все необходимые документы для строительства коттеджного поселка. Участок расположен вблизи от автодороги, что обеспечивает удобный доступ к участку. Участок находится вблизи от автодороги, что обеспечивает удобный доступ к участку. Участок находится вблизи от автодороги, что обеспечивает удобный доступ к участку.

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя:

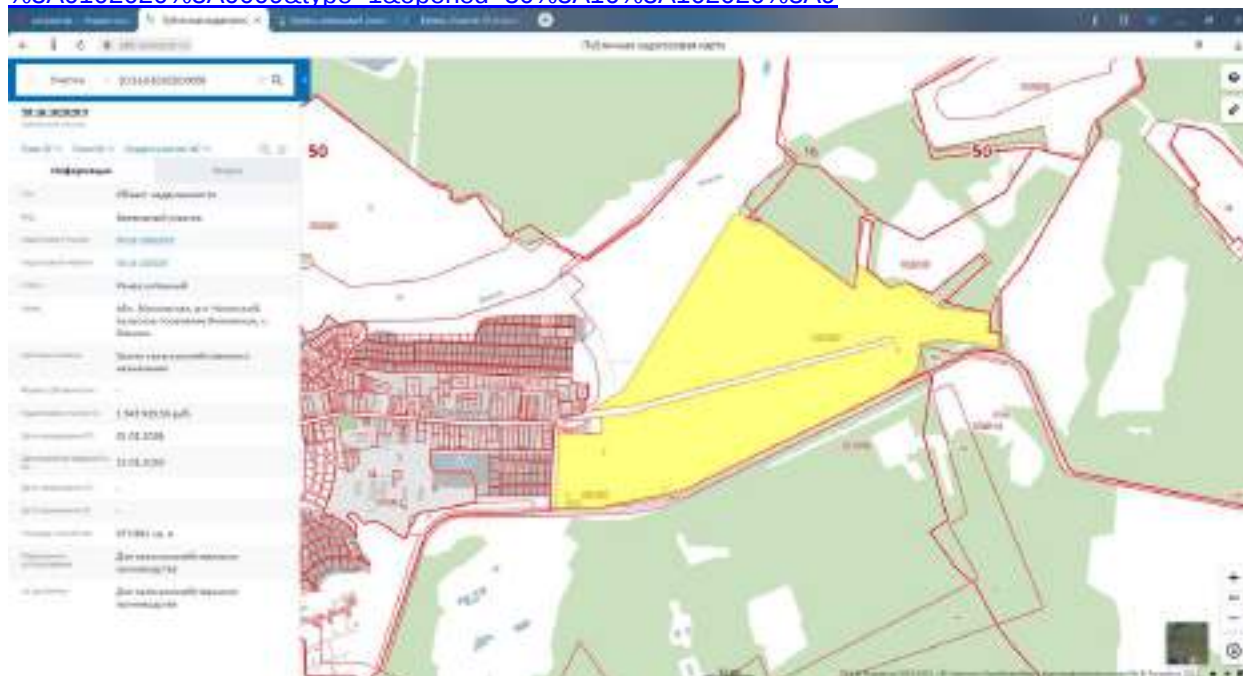
Телефон:

Электронная почта:

Комментарий:

Отправить заявку

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



КупиЗемли 20.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Истринский район

Плот №1308. Участок 20.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Истринский район

Изменить маршрут поиска

Центр истринского района

Коттеджный поселок

Шоссе Истринское

Районы

Добавить участок

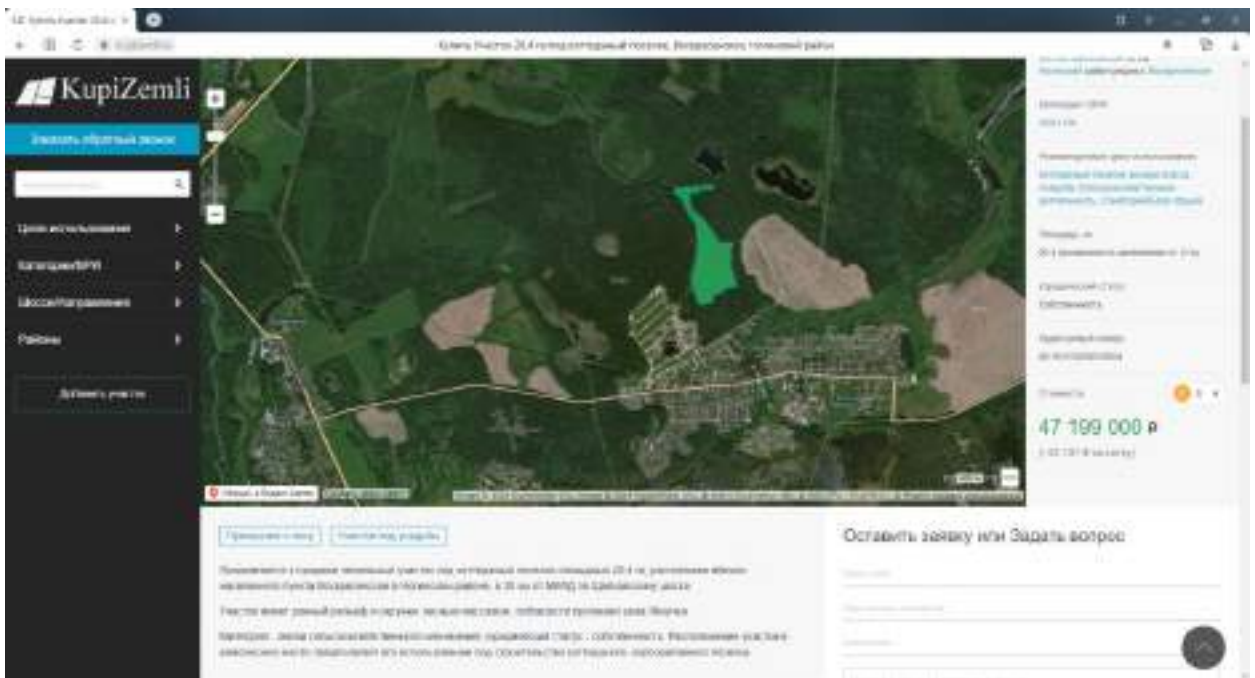
КупиЗемли 20.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Истринский район

Плот №1308. Участок 20.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Истринский район

Изменить маршрут

Настроить маршрут

Оставить заявку или Задать вопрос



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.936781643739444,38.28895711913681/16/@bs7oltgo5?text=50%3A16%3A0102020%3A0004&type=1&opened=50%3A16%3A102020%3A4>



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

KupiZemli

Участок 490 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

Площадь участка: 490 га

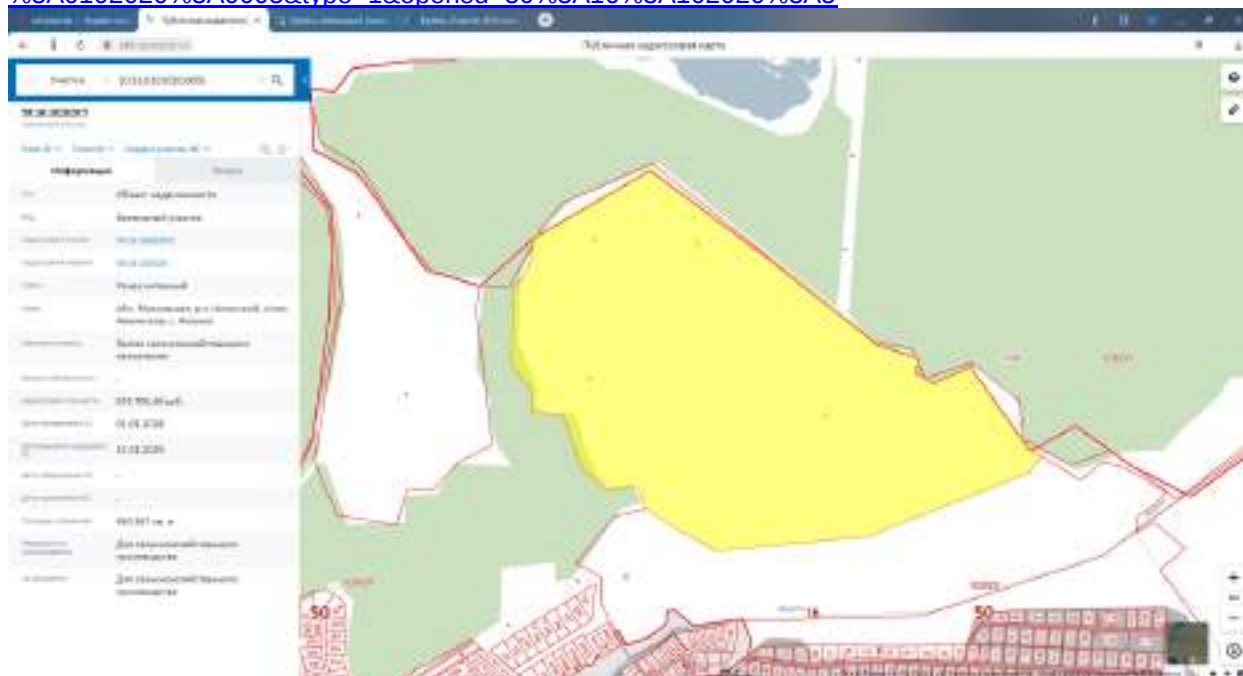
Цена: 100 569 000 руб.

Оставить заявку или Задать вопрос

Земельный участок под коттеджный поселок, Воскресенское

На территории и вблизи поселка, расположенный на территории восточного края - это отличное решение для строительства коттеджного поселка. Участок расположен вблизи от города, что позволяет построить коттеджный поселок вблизи от города. Участок расположен вблизи от города, что позволяет построить коттеджный поселок вблизи от города. Участок расположен вблизи от города, что позволяет построить коттеджный поселок вблизи от города.

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



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

KupiZemli

Участок 14.0 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

Плот №1409 Участок 14.0 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

32 914 000 ₽

Оставить заявку или Задать вопрос

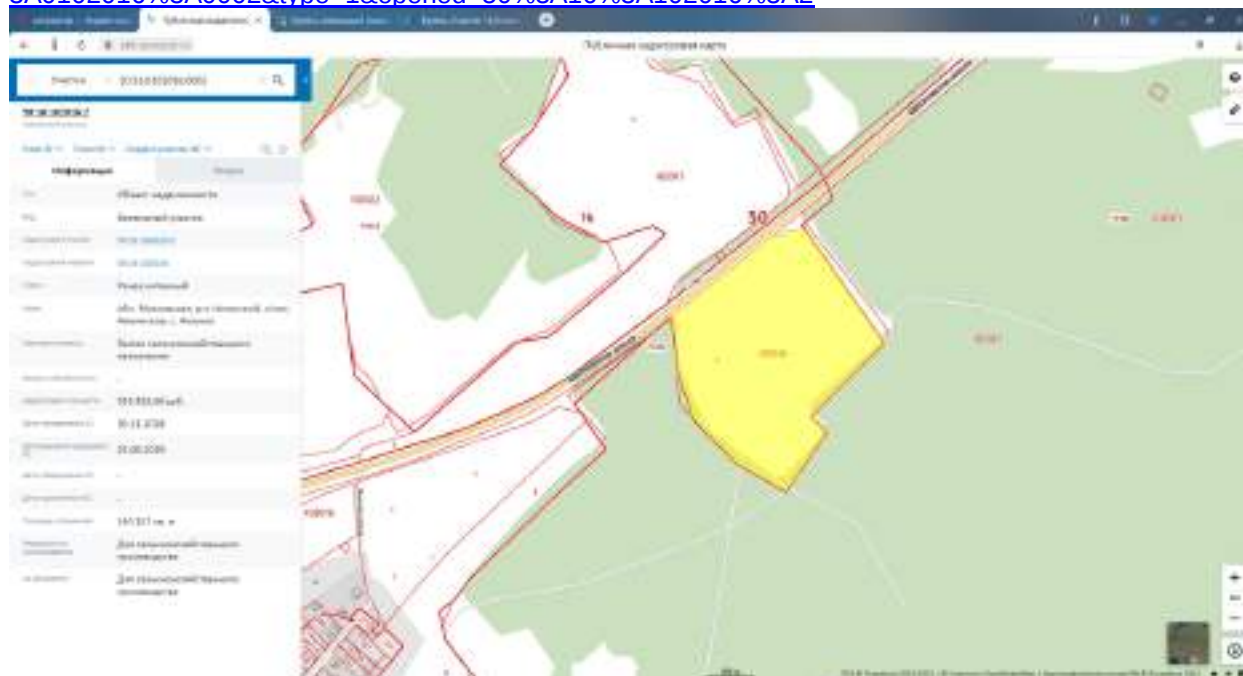
Земельный участок под жилищное строительство, Дядькино

Предлагается в продажу земельный участок, принадлежащий на праве собственности 14,00 га, расположенный 30 м от МКАД по Дмитровскому шоссе. Данный участок расположен на территории Дядькинского шоссе, на территории дачного участка, заросшего лесом и кустарниками, имеет прямоугольную форму и ровную поверхность. Участок расположен на территории Дядькинского шоссе, на территории дачного участка, заросшего лесом и кустарниками, имеет прямоугольную форму и ровную поверхность. Участок расположен на территории Дядькинского шоссе, на территории дачного участка, заросшего лесом и кустарниками, имеет прямоугольную форму и ровную поверхность.

Площадь участка: 14,00 га. Расстояние от МКАД: 30 м. Категория земель: для размещения объектов жилищного строительства. Вид разрешенного использования: для размещения объектов жилищного строительства. Земельный участок находится в собственности физического лица. Земельный участок находится в собственности физического лица. Земельный участок находится в собственности физического лица.

Оставить заявку или Задать вопрос

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



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

KupiZemli

Участок 24.2 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

Плот №14171 Участок 24.2 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

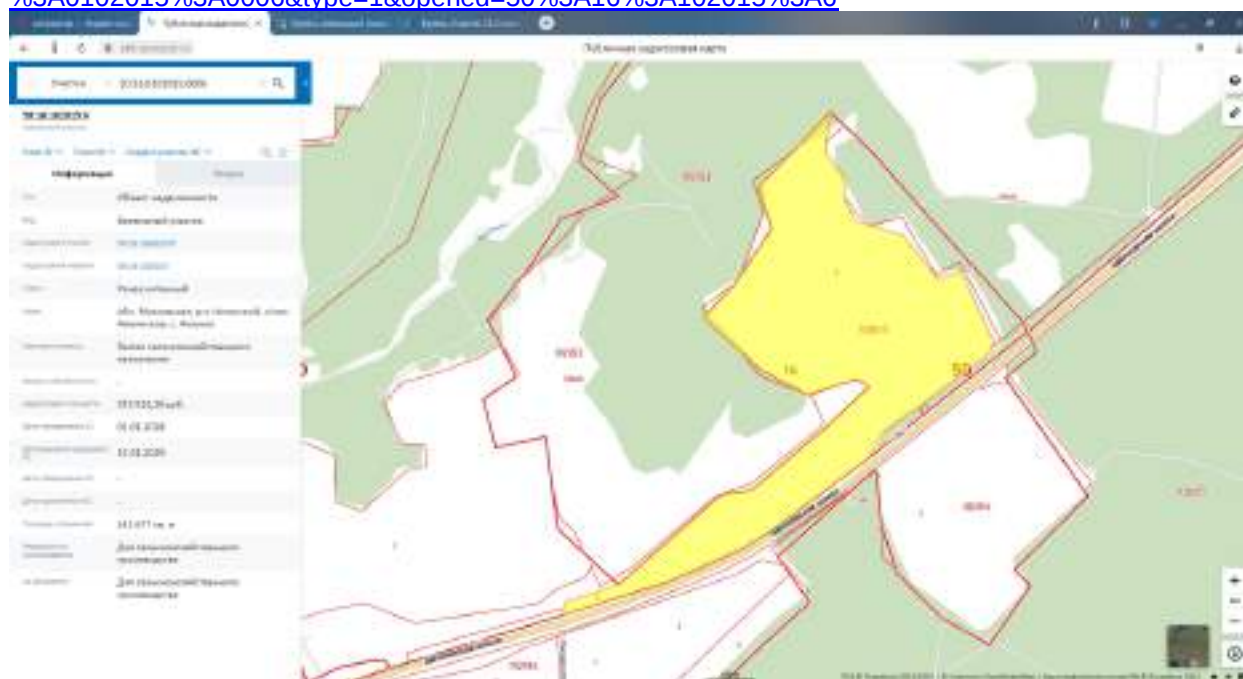
55 991 000 ₽

Оставить заявку или Задать вопрос

Земельный участок примыкающий к трассе, Дядькино

Потенциально в данном поселке можно построить коттеджи и использовать для размещения объектов недвижимости. Участок расположен вблизи трассы, что позволяет использовать его для размещения объектов недвижимости. Участок расположен вблизи трассы, что позволяет использовать его для размещения объектов недвижимости.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.967759996261215,38.28128480833184/16/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0102015%3A0006&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A6>



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

KupiZemli

Участок 173 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

Плот №14173 Участок 173 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

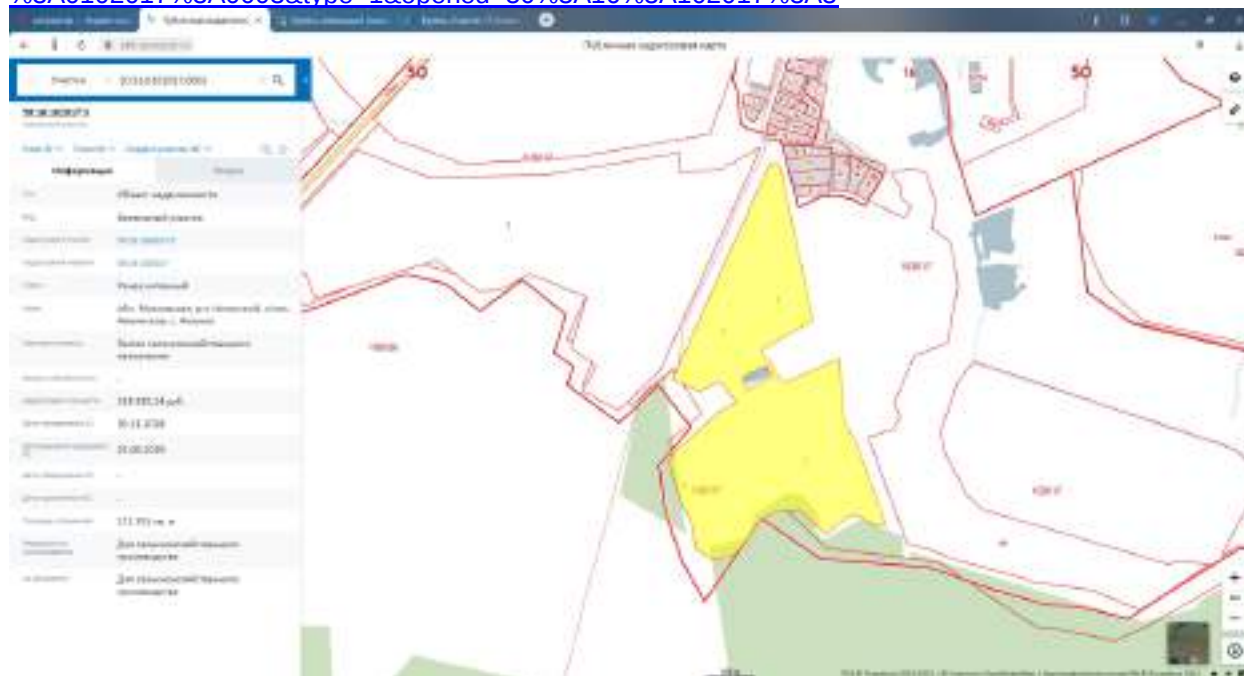
Цена: 40 672 000 руб.

Оставить заявку или Задать вопрос

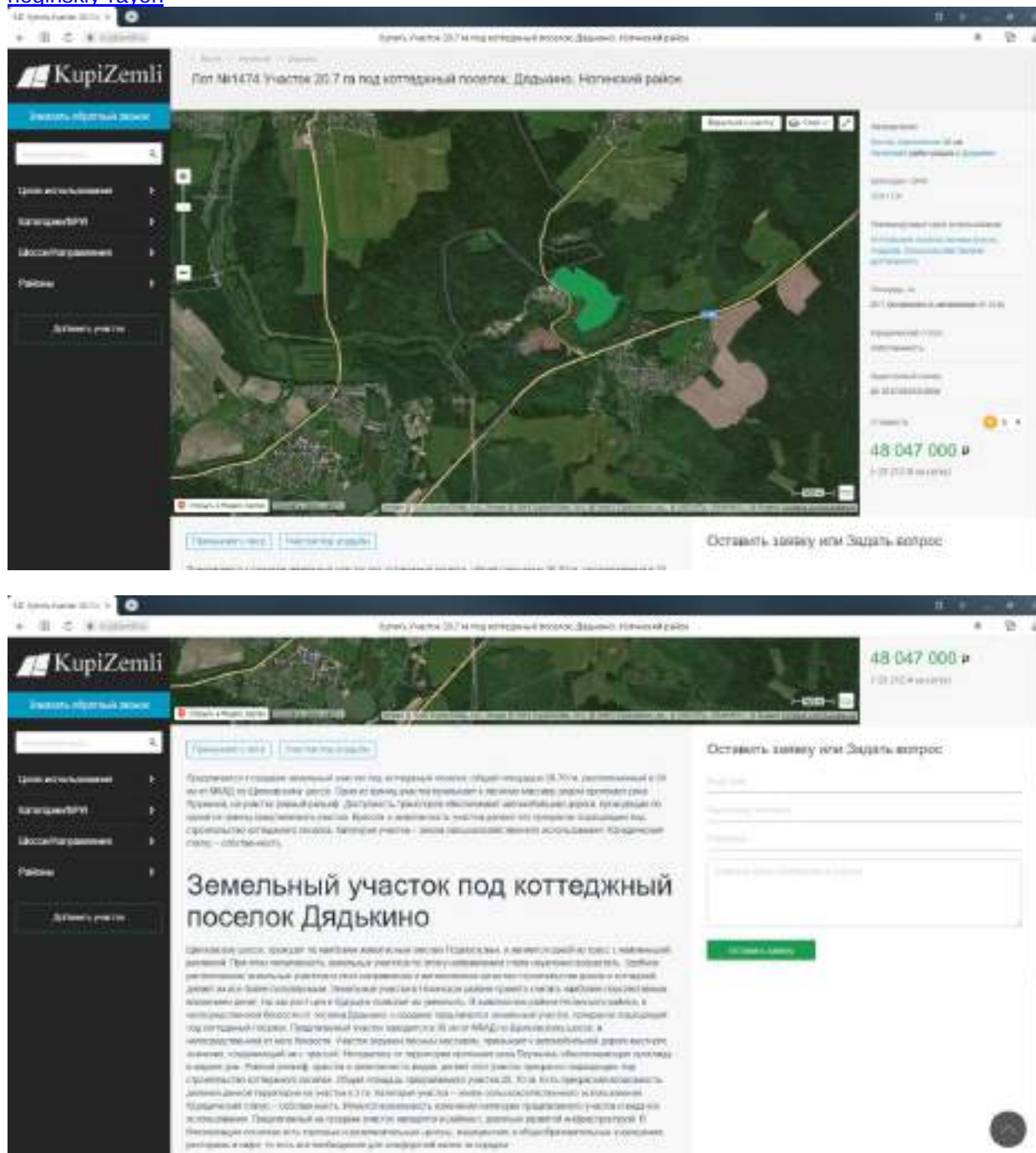
Земельный участок под строительство коттеджей Дядькино

Продается земельный участок под строительство коттеджей, общей площадью 173 га, расположенный в 30 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Участок принадлежит к лесной категории земель (леса), на территории которого имеются старые дачные участки, расположенные в границах территории, которая является объектом государственной охраны. Участок расположен в границах территории, которая является объектом государственной охраны. Участок расположен в границах территории, которая является объектом государственной охраны.

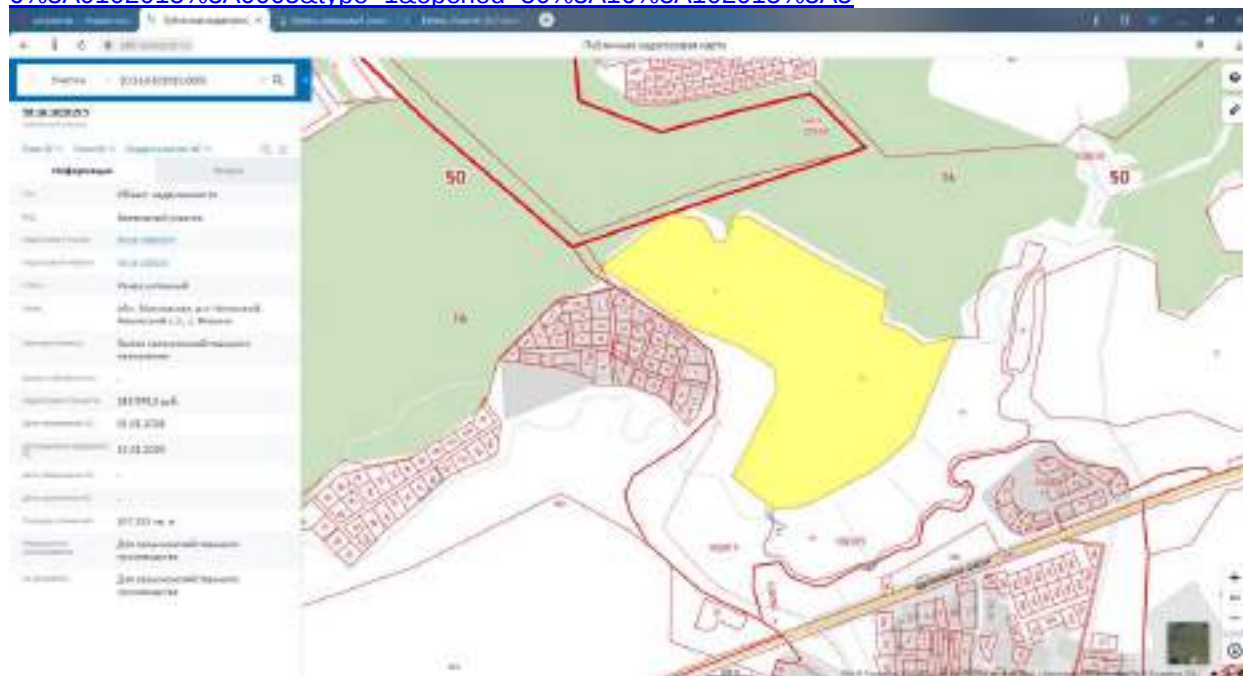
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.95000196018743,38.255352182730064/16/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0102017%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A102017%3A3>



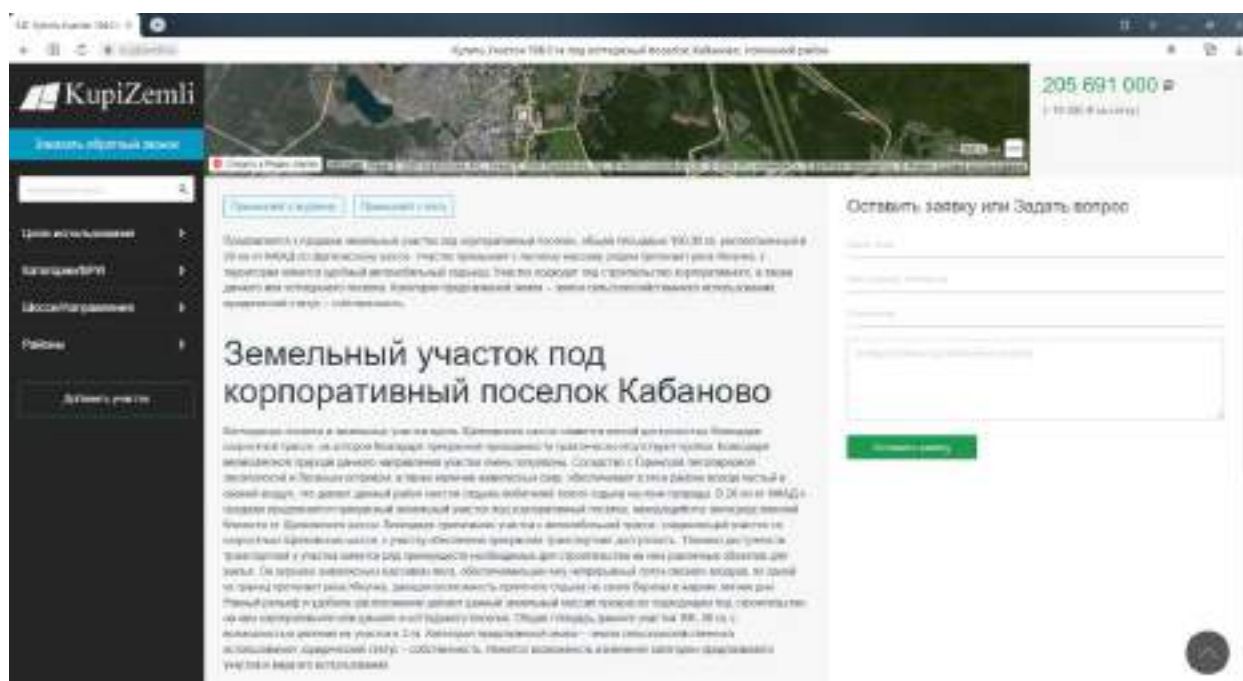
14. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-207-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>



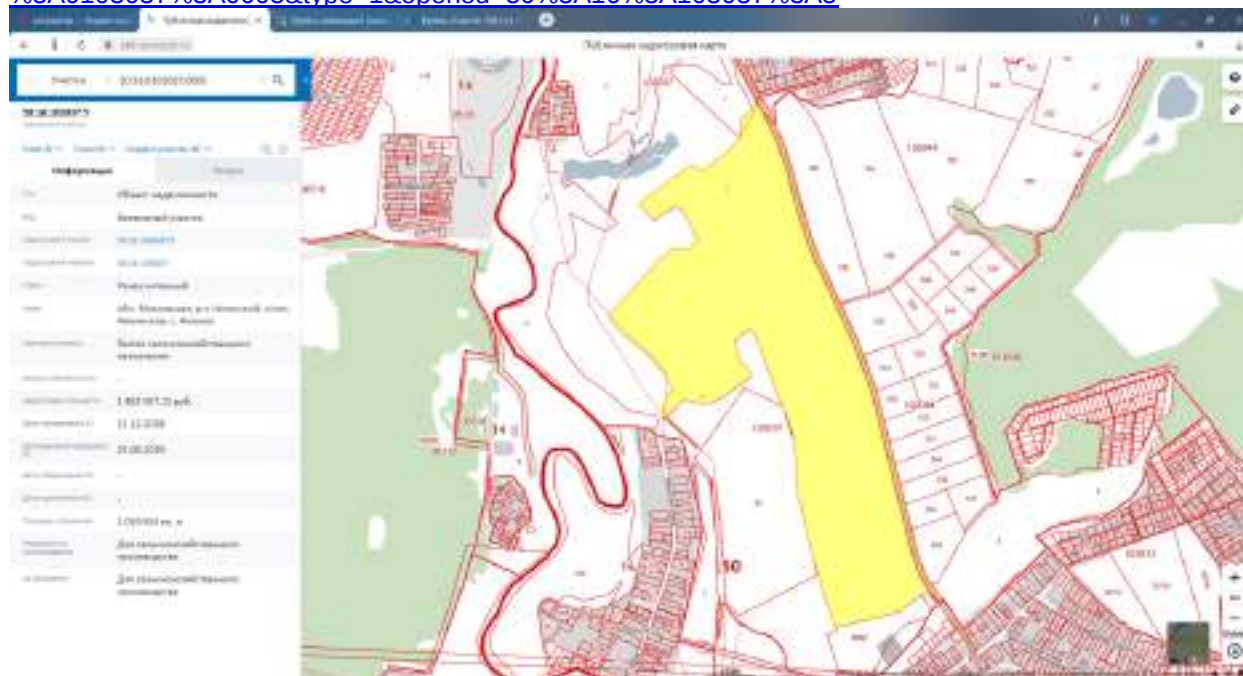
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.964251580805204,38.254078707130674/16/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0102015%3A0005&type=1&opened=50%3A16%3A0102015%3A5>



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



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.89522838150671_38.257498907140835/15/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0103037%3A0005&type=1&opened=50%3A16%3A103037%3A5



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

KupiZemli

Участок 401 га под коттеджный поселок, Кабаново, Ногинский район

Плот №15179 Участок 401 га под коттеджный поселок, Кабаново, Ногинский район

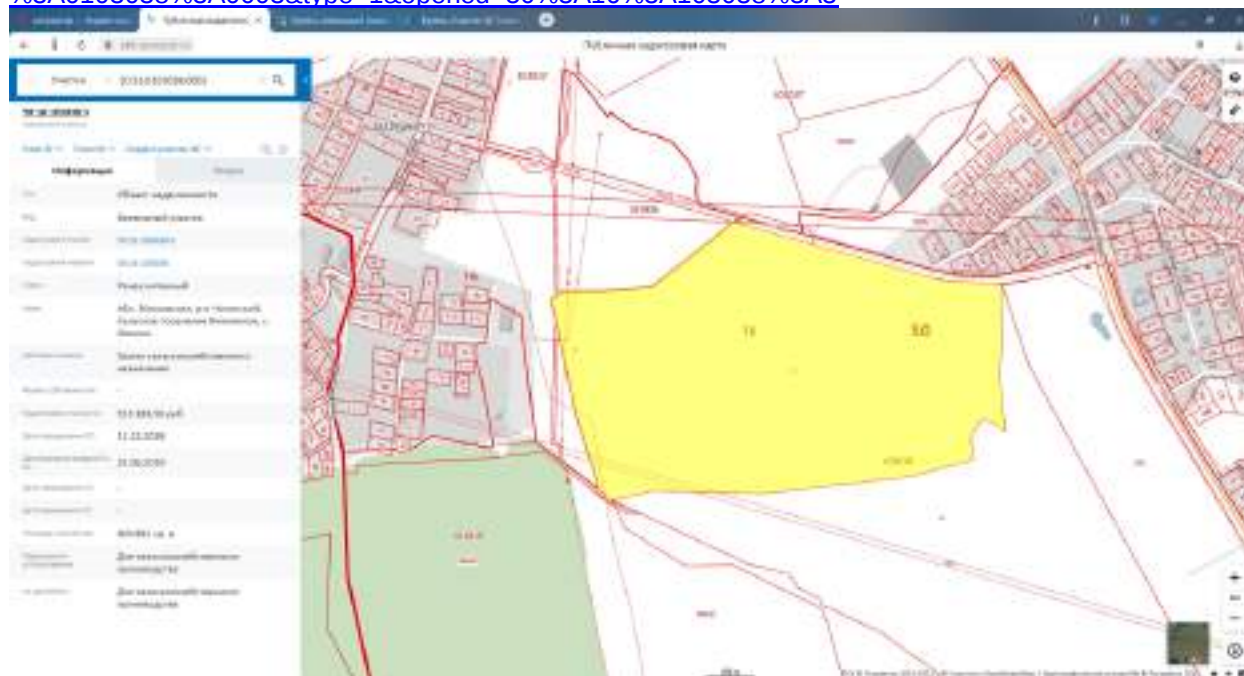
82 303 000 р

Оставить заявку или Задать вопрос

Земельный участок под коттеджный поселок Кабаново

Предлагается в продажу земельный участок под коттеджный поселок, общей площадью 40 га, расположенный в 17 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Участок граничит с лесным массивом и находится между трассой Мухомов - 1 и Кабаново. Имеет хороший рельеф и удобный транспортный подход. Планируется строительство коттеджного поселка, строительство коттеджного поселка. Участок является перспективой для строительства коттеджного поселка. Земельный участок - это не только возможность владения участком, но и возможность его использования. Земельный участок - это не только возможность владения участком, но и возможность его использования.

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



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

KupiZemli

Участок №2937 Участок 360 га под коттеджный поселок, Колонтаево, Ногинский район

Площадь участка: 360 га

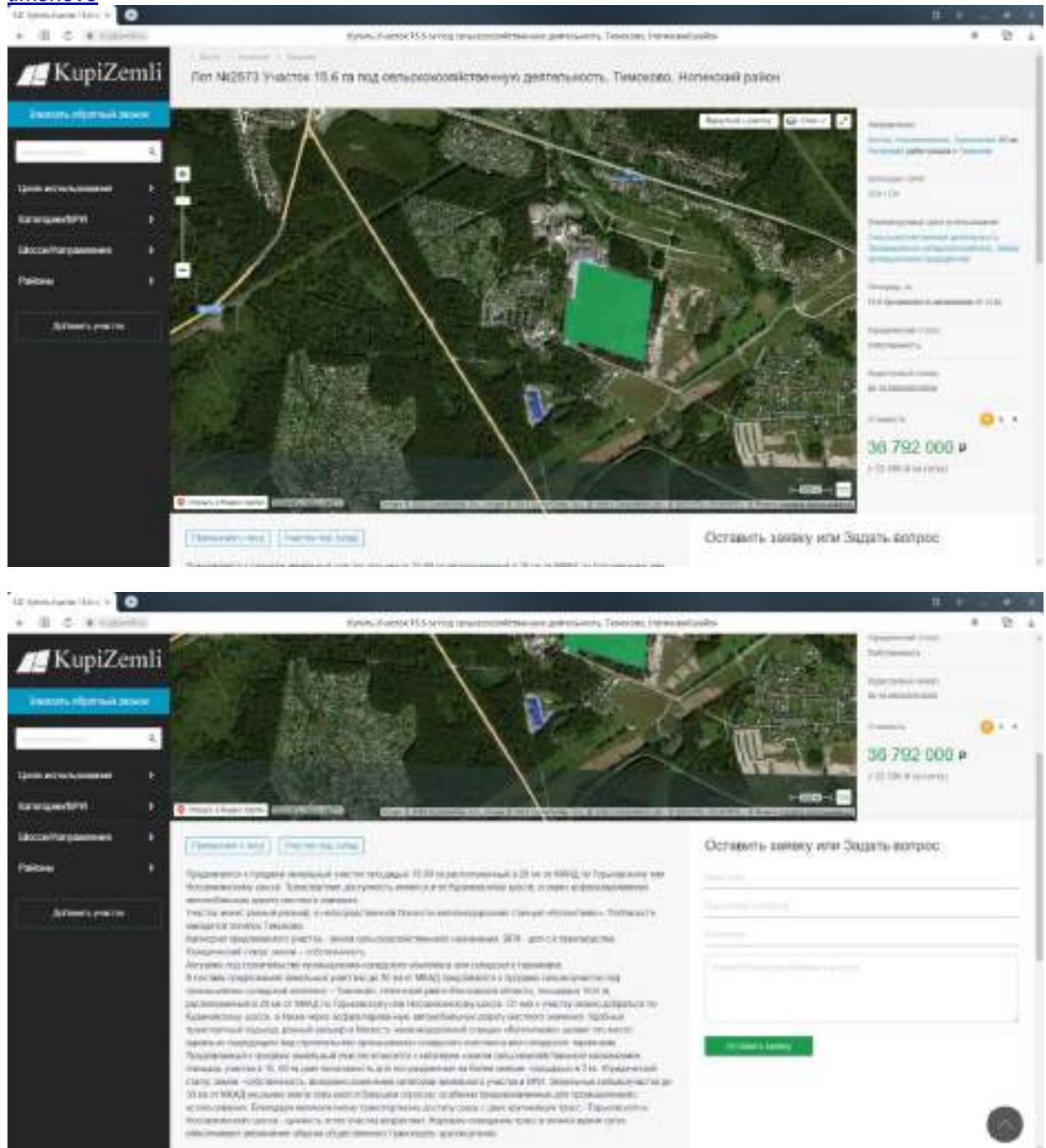
Цена: 84 635 000 руб.

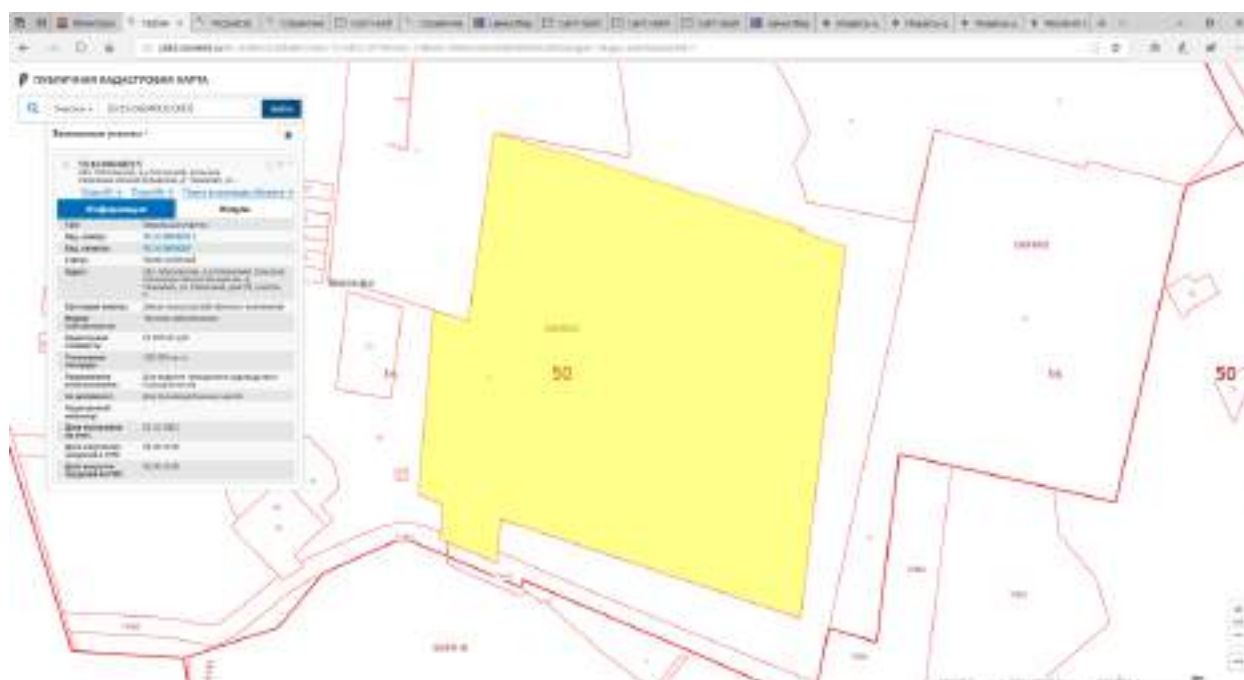
Оставить заявку или Задать вопрос

Земельный участок под склад, Колонтаево

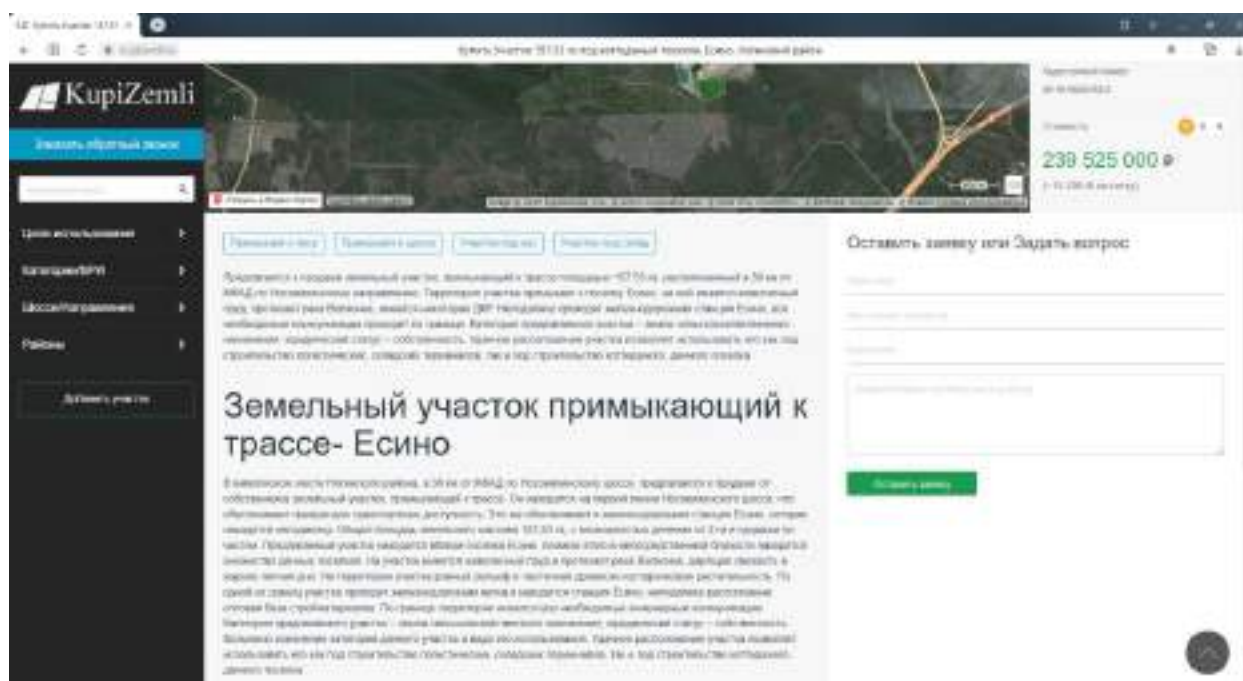
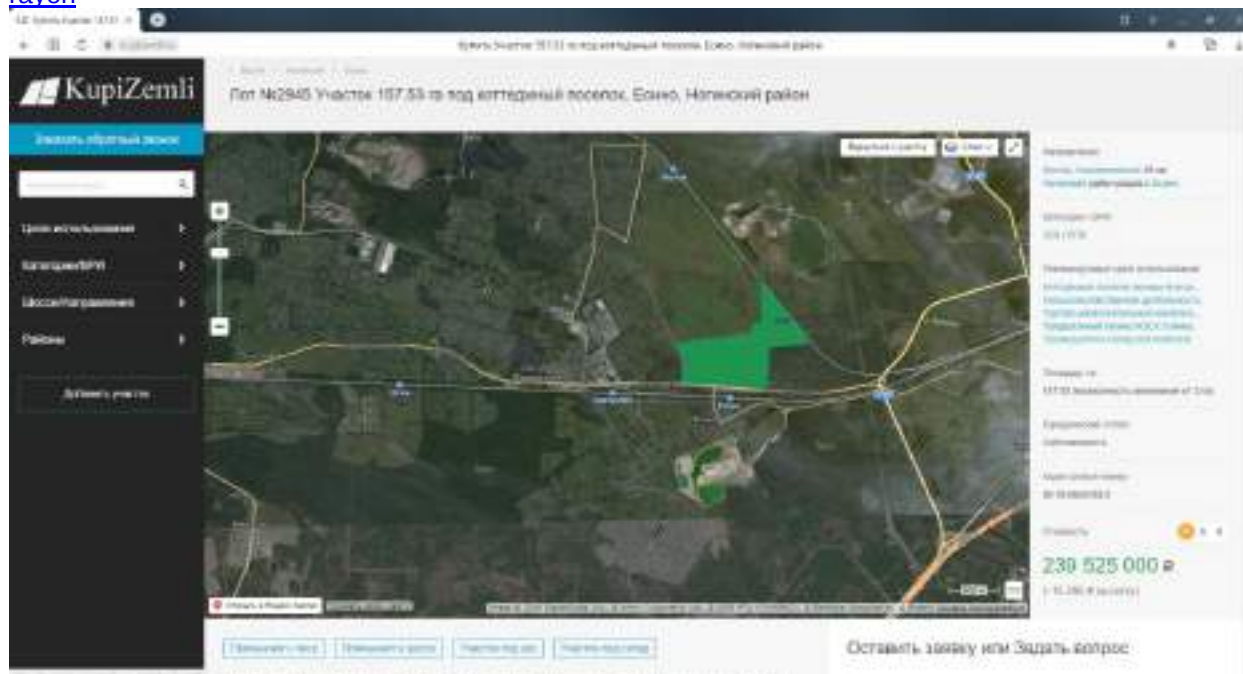
Предлагается земельный участок под склад, площадью 360 га, расположенный в 20 км от МКАД по Ленинскому шоссе. Участок имеет все необходимые коммуникации, включая водоснабжение, электричество, газоснабжение, канализацию, теплоэнергию и т.д. Участок находится в границах территории, отведенной для размещения складов, и имеет все необходимые документы для размещения складов. Участок находится в границах территории, отведенной для размещения складов, и имеет все необходимые документы для размещения складов. Участок находится в границах территории, отведенной для размещения складов, и имеет все необходимые документы для размещения складов.

18. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-156-ga-pod-selskohozyaystvennuyu-deyatelnost-timohovo>





19. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-15753-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-rayon>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72944018132482,38.381402474960396/15/@bs7oltgo5?text=50%3A16%3A0604162%3A5&type=1&opened=50%3A16%3A0604162%3A5>



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

КупиZemli

Участок №2638 Участок 832 га под коттеджный поселок, Фрязово, Ногинский район

Площадь: 832 га

Цена: 126 481 000 руб.

Оставить заявку или Задать вопрос

832 га (11 МНЗ) в Ногинском районе Московской области располагается в границах земельного участка "Однородный участок 832 га под коттеджный поселок, Фрязово".

Каждому потенциальному покупателю предоставляется возможность лично ознакомиться с участком, ознакомиться с документацией, ознакомиться с проектом застройки, ознакомиться с проектом планировки территории.

Данный участок расположен на территории земельного участка, который находится в собственности Московской области, а именно: на территории земельного участка, который находится в собственности Московской области, а именно: на территории земельного участка, который находится в собственности Московской области.

832 га (11 МНЗ) в Ногинском районе Московской области располагается в границах земельного участка "Однородный участок 832 га под коттеджный поселок, Фрязово".

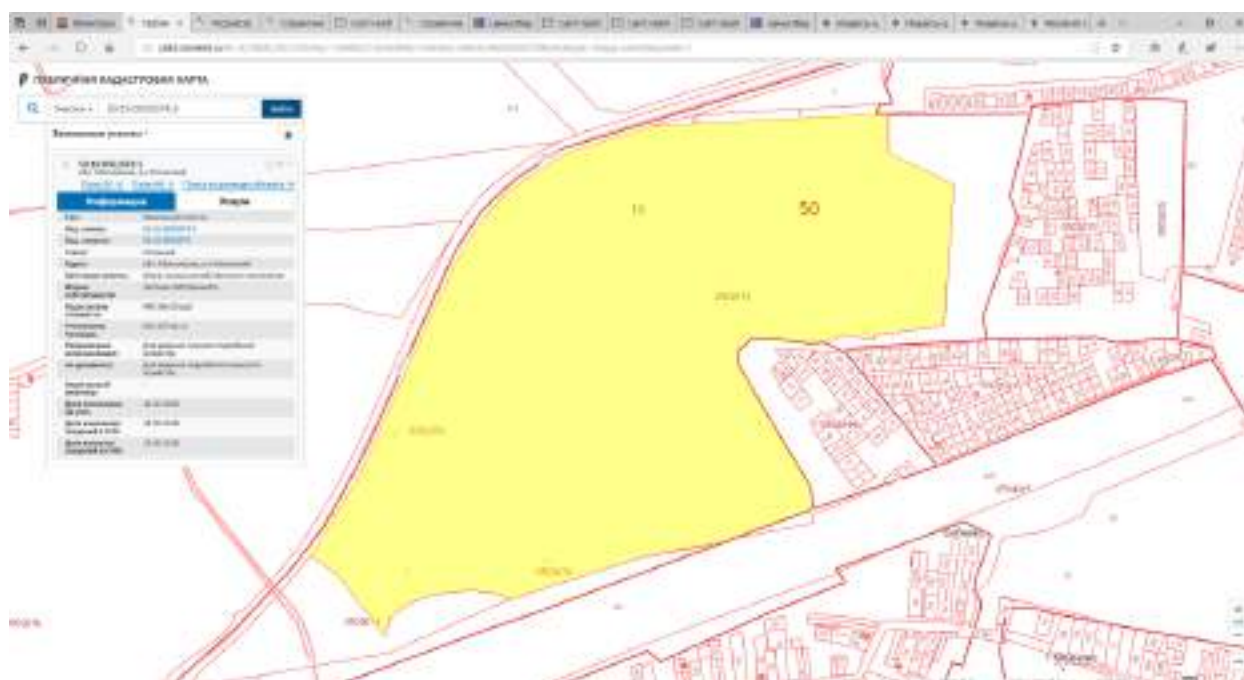
Каждому потенциальному покупателю предоставляется возможность лично ознакомиться с участком, ознакомиться с документацией, ознакомиться с проектом застройки, ознакомиться с проектом планировки территории.

Данный участок расположен на территории земельного участка, который находится в собственности Московской области, а именно: на территории земельного участка, который находится в собственности Московской области.

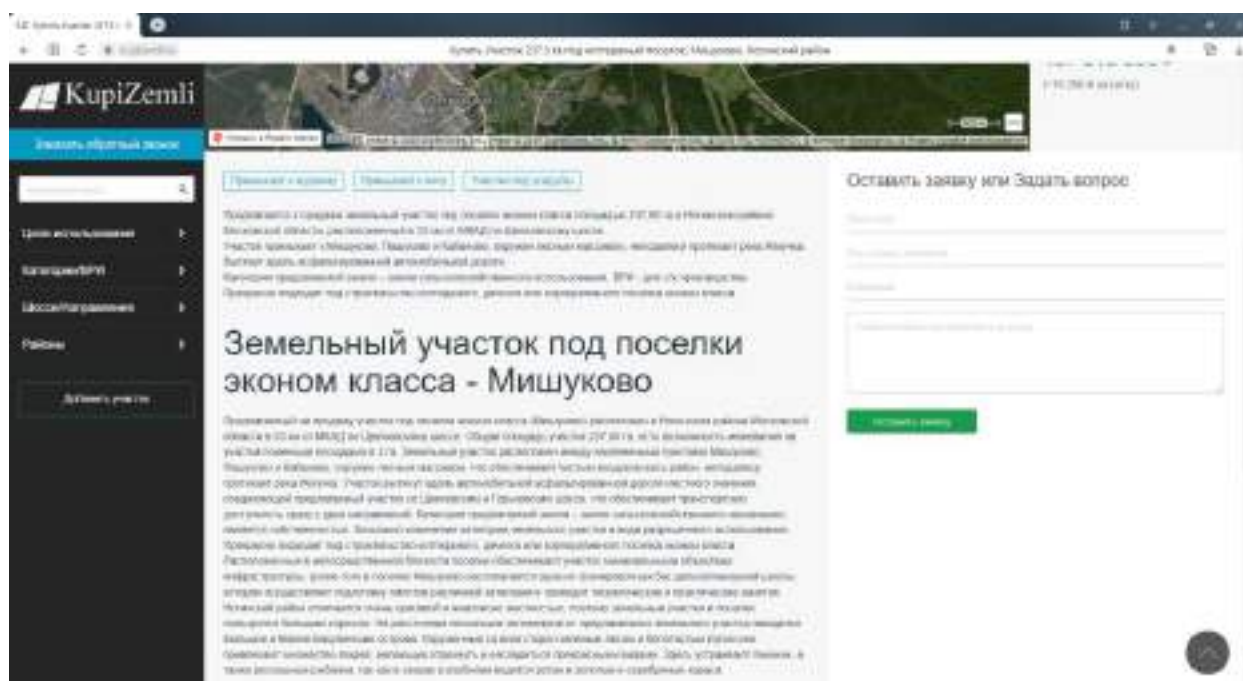
832 га (11 МНЗ) в Ногинском районе Московской области располагается в границах земельного участка "Однородный участок 832 га под коттеджный поселок, Фрязово".

Каждому потенциальному покупателю предоставляется возможность лично ознакомиться с участком, ознакомиться с документацией, ознакомиться с проектом застройки, ознакомиться с проектом планировки территории.

Данный участок расположен на территории земельного участка, который находится в собственности Московской области, а именно: на территории земельного участка, который находится в собственности Московской области.



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



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

KupiZemli

Участок 38 га под коттеджный поселок, Каблукovo, Щелковский район

Плот №43817 Участок 38 га под коттеджный поселок, Каблукovo, Щелковский район

27 000 000 ₽

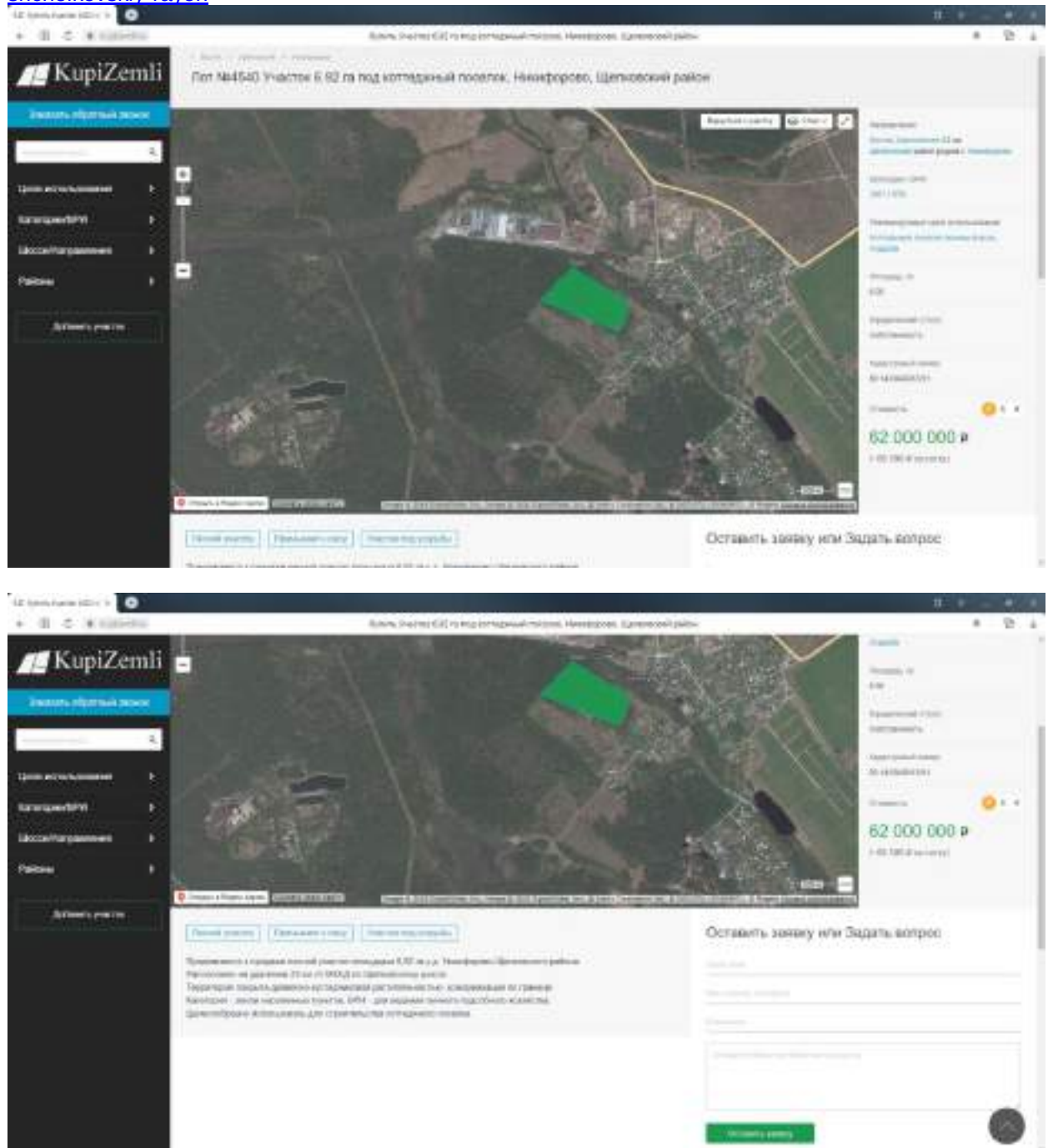
Оставить заявку или Задать вопрос

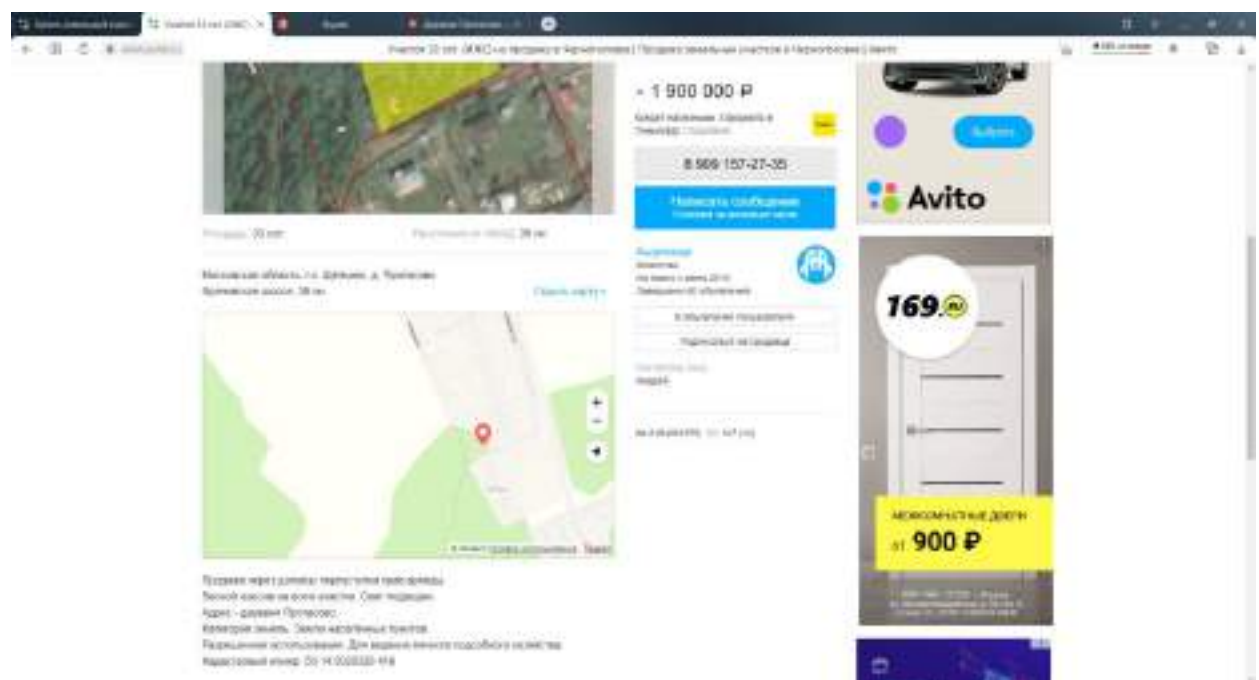
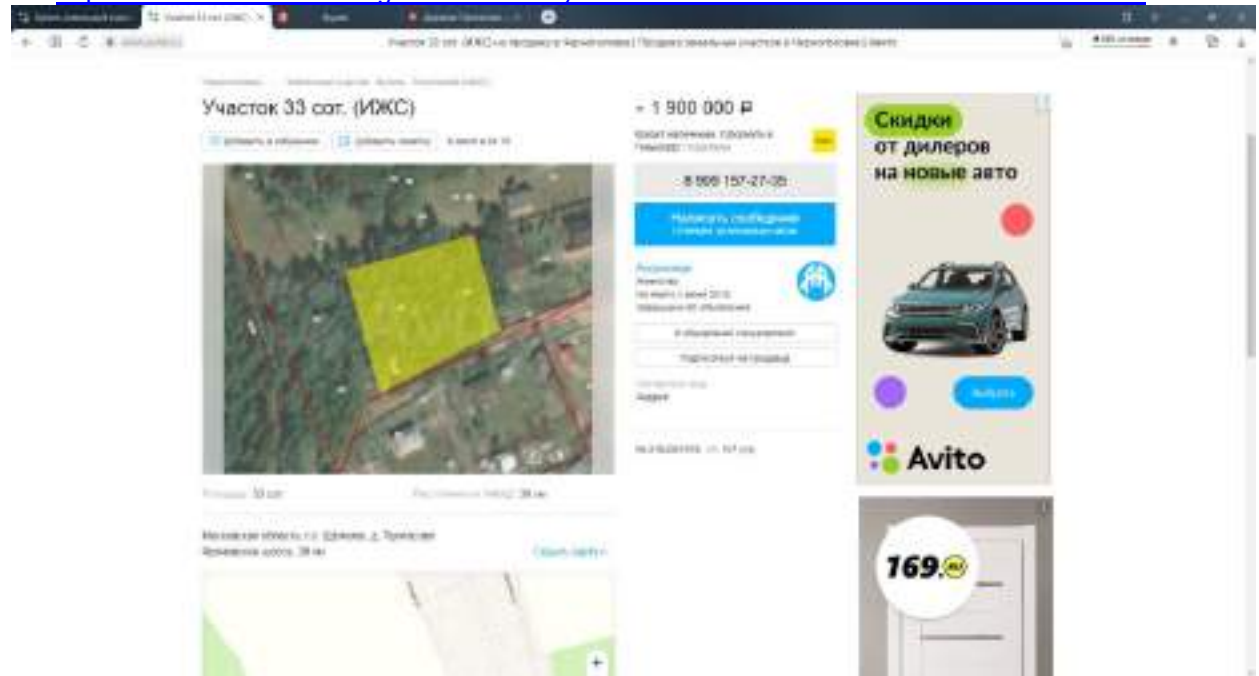
Предлагается крупный земельный участок в д. Каблукovo Щелковского района. Участок составляет 38 га. Расположен в 30 км от МКАД, по федеральной дороге. С него можно построить 8-10 домов, построить и продать или сдать в аренду. Рынок земли, инвестировать в землю. Возможности, земли (земельный участок, СНТ) для строительства домов (земельный участок).

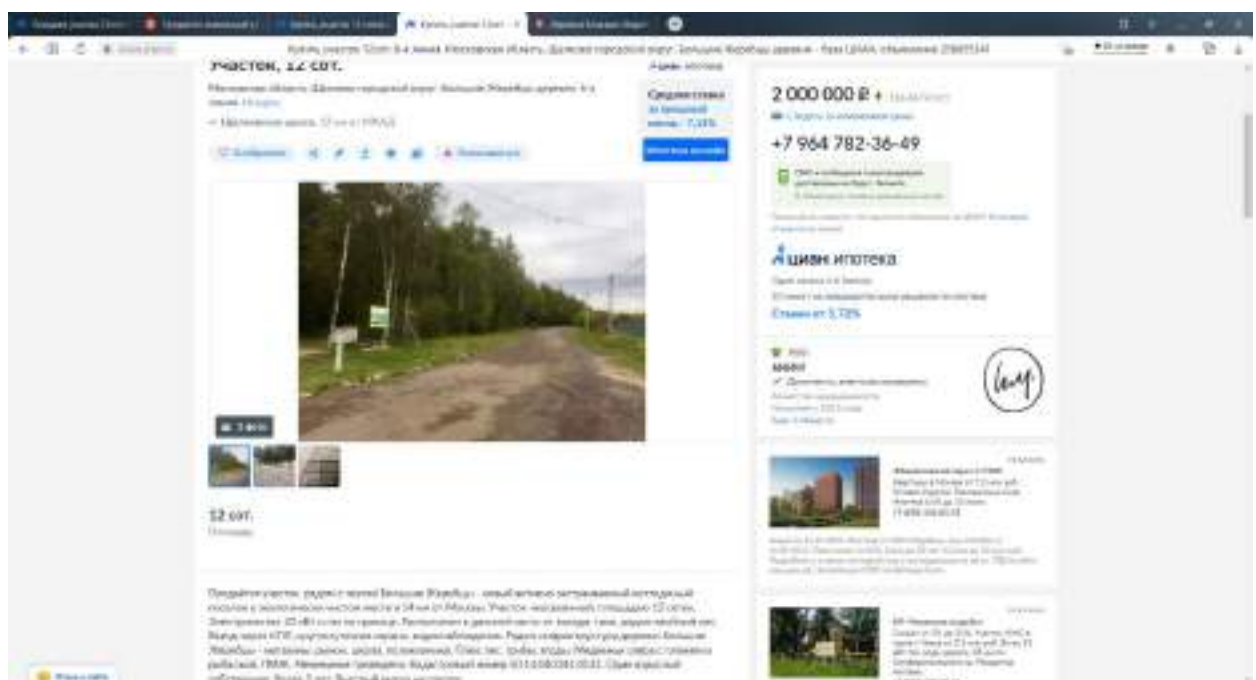
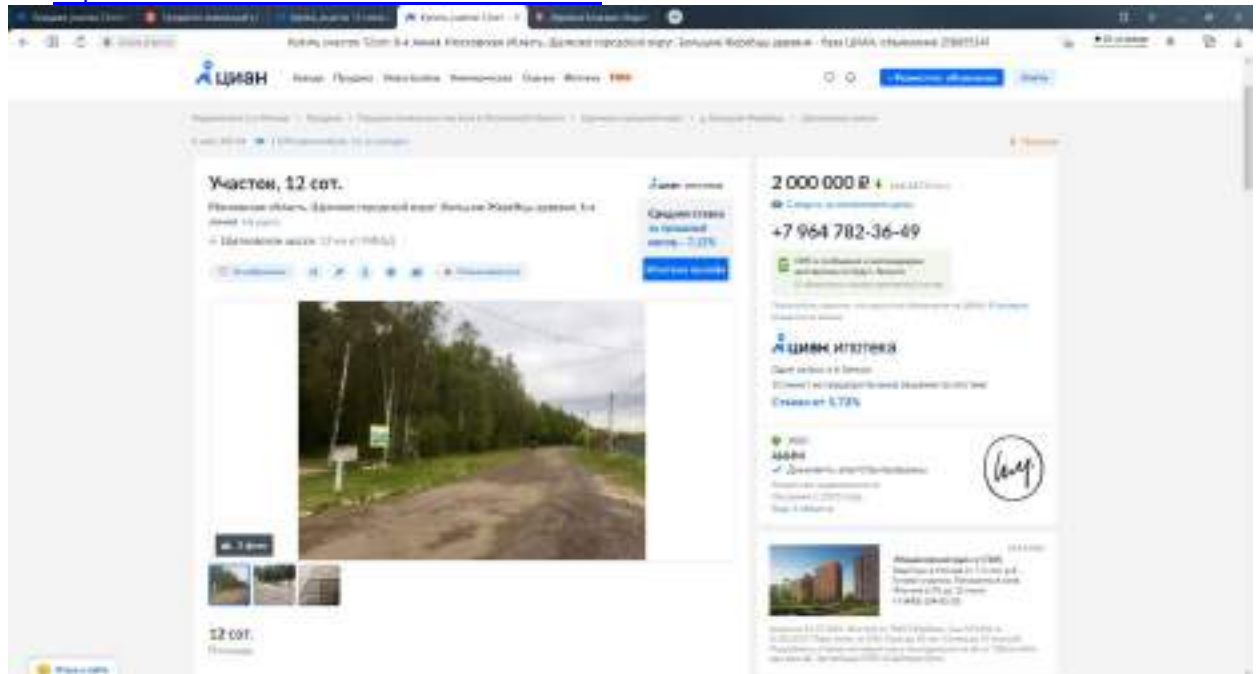
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.01879459561829,38.17073516969373/18/@bs7oltqo5?text=50%3A14%3A0030132%3A21&type=1&opened=50%3A14%3A30132%3A21>



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



24. https://www.avito.ru/chernogolovka/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._izhs_2184361979

25. <https://www.cian.ru/sale/suburban/256855341/>

[illegible]

26. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-43-7-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon>

KupiZemli
Участок 43.7 га под коттеджный поселок

Плот №2628 Участок 43.7 га под коттеджный поселок, Ямкино, Ногинский район

Площадь участка: 43.7 га

Цена: 89 691 000 руб.

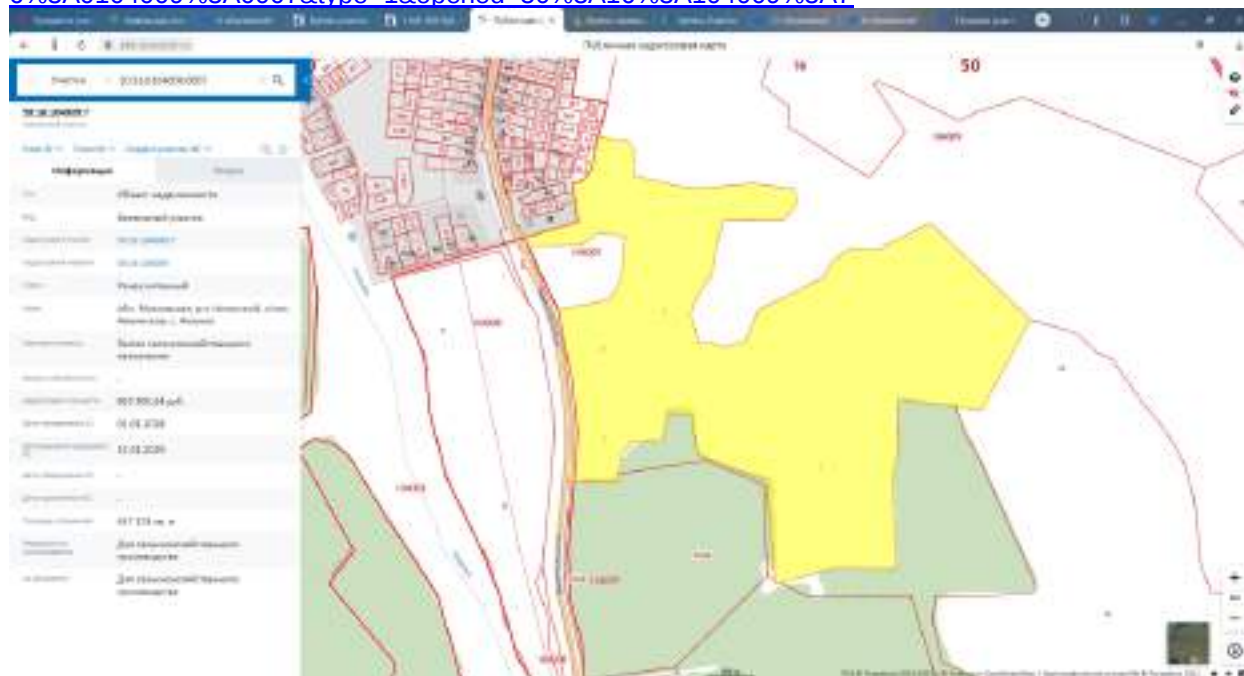
Оставить заявку или Задать вопрос

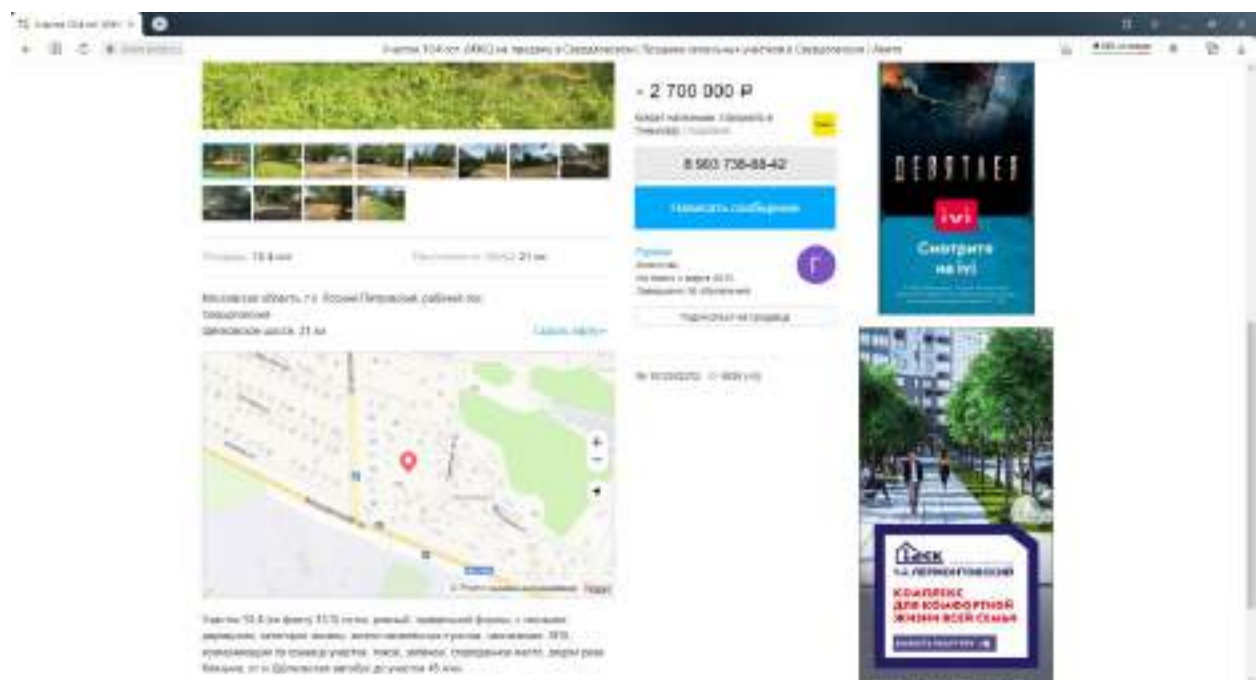
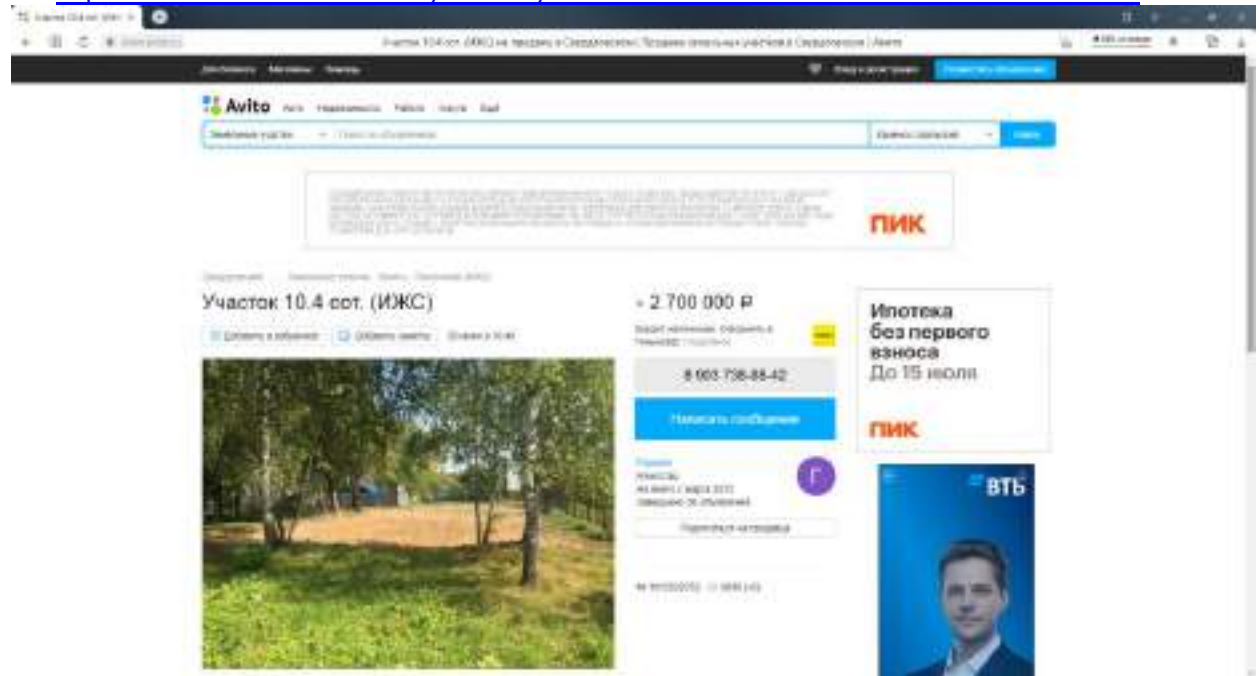
Подписание в среднем земельный участок площадью 43.79 га Ямкино расположенный на участке 56 кв. м (ИЖС) на территории населенного пункта. Участок с перспективой развития – экологически чистый, зеленый, с видом на Шелковское водохранилище, находится на территории ММН, улица 6-я – 3071. Владельцы используют участок для строительства дачного, коттеджного или дачного поселка, могут использовать земельный участок для строительства промышленного или жилого здания.

Важно отметить, что для этого участка не предусмотрено никаких ограничений, что позволяет использовать участок для строительства коттеджного поселка, дачного или жилого здания. Участок находится вблизи от Шелковского водохранилища, что позволяет использовать участок для строительства коттеджного поселка, дачного или жилого здания. Участок находится вблизи от Шелковского водохранилища, что позволяет использовать участок для строительства коттеджного поселка, дачного или жилого здания.

Участок находится вблизи от Шелковского водохранилища, что позволяет использовать участок для строительства коттеджного поселка, дачного или жилого здания. Участок находится вблизи от Шелковского водохранилища, что позволяет использовать участок для строительства коттеджного поселка, дачного или жилого здания.

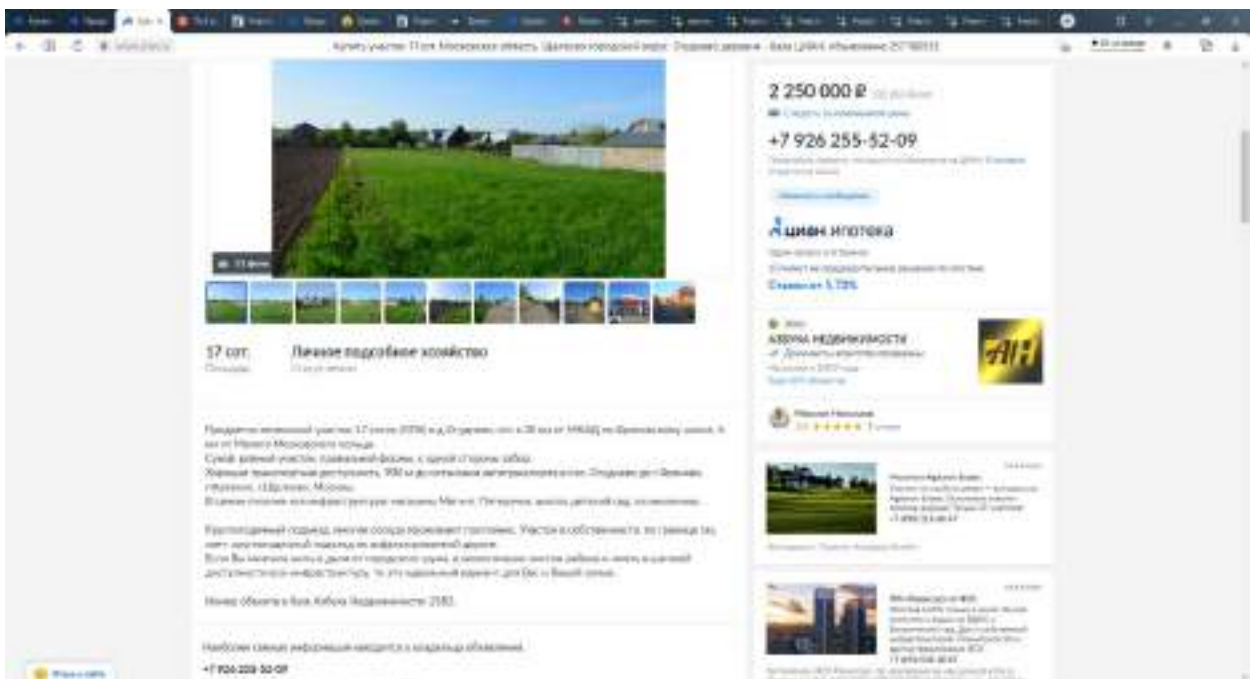
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.912947467155895,38.412812791938244/16/@bs7oltqo5?text=50%3A16%3A0104009%3A0007&type=1&opened=50%3A16%3A104009%3A7>

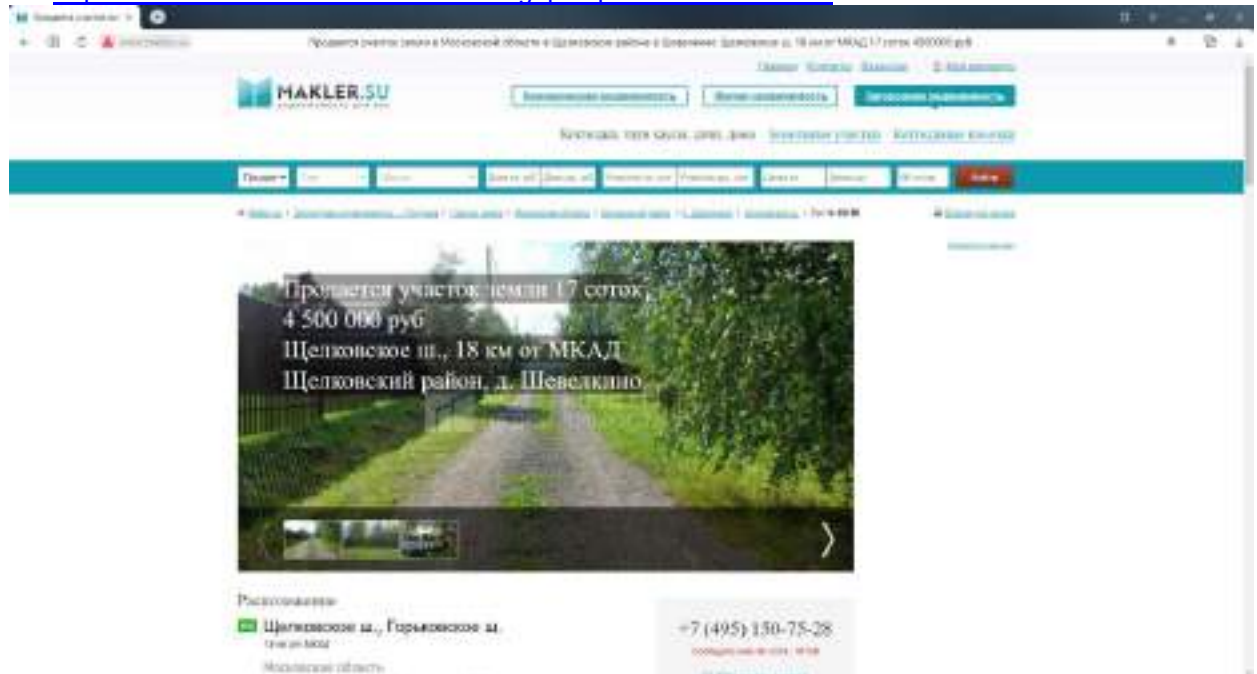


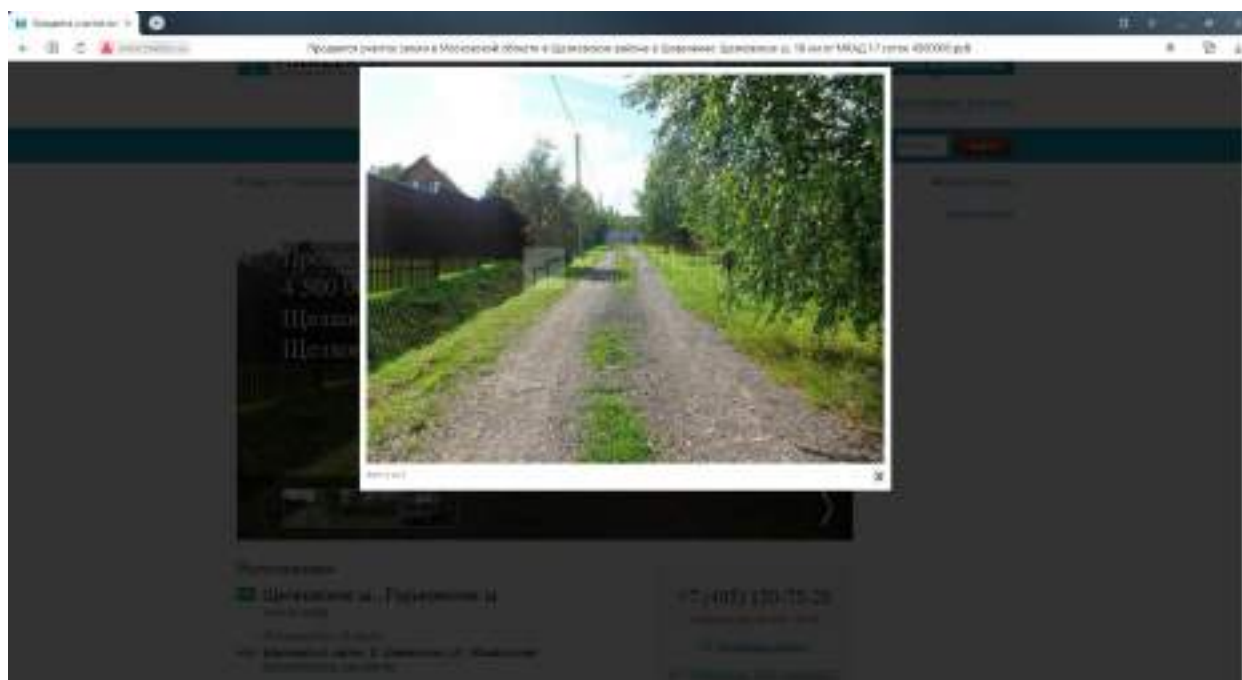
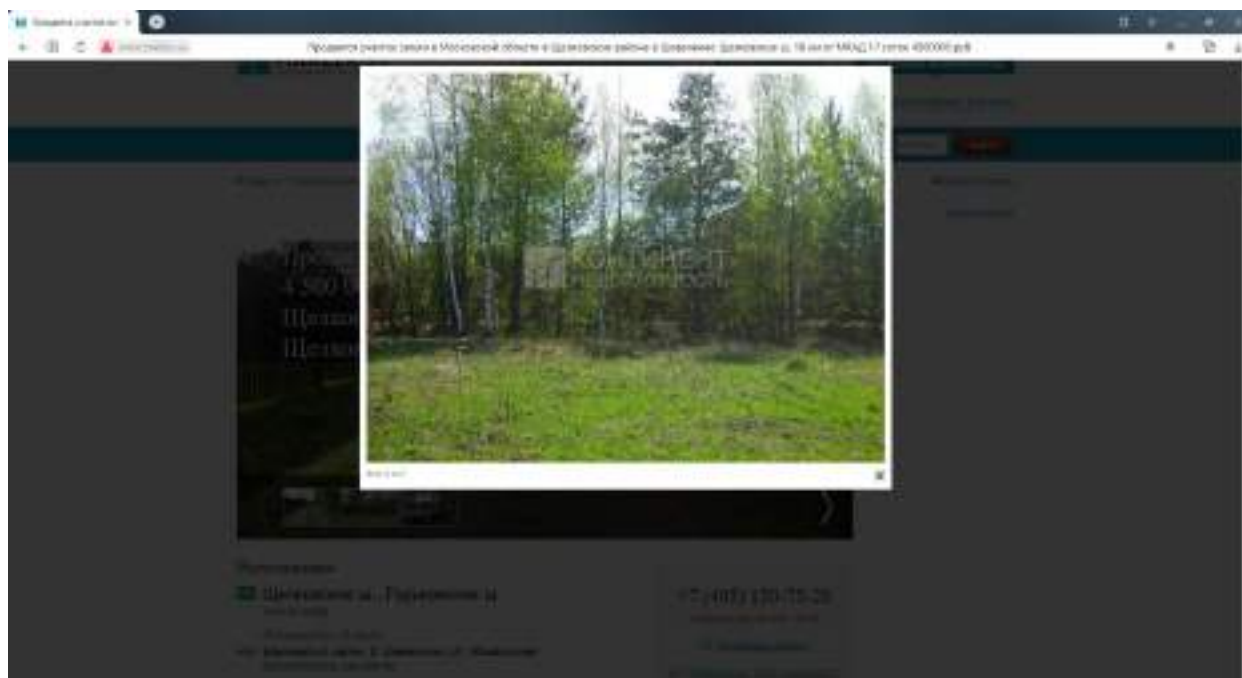
27. https://www.avito.ru/sverdlovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10.4_sot._izhs_1812502372

The screenshot shows the 'Циан.Ипотека' website interface. The main listing is for a plot of land (Участок) in the Leningrad region, specifically in the Luga district. The plot area is 8.9 сот. (8.9 hectares). The price is listed as 2,450,000 RUB. The contact number is +7 965 209-57-55. The listing includes a large photo of a wooded area with the word 'УЧАСТОК' overlaid. There are also smaller photos and a section for 'Личное подсобное хозяйство' (Personal subsidiary household). The website header includes the 'Циан' logo and navigation links.

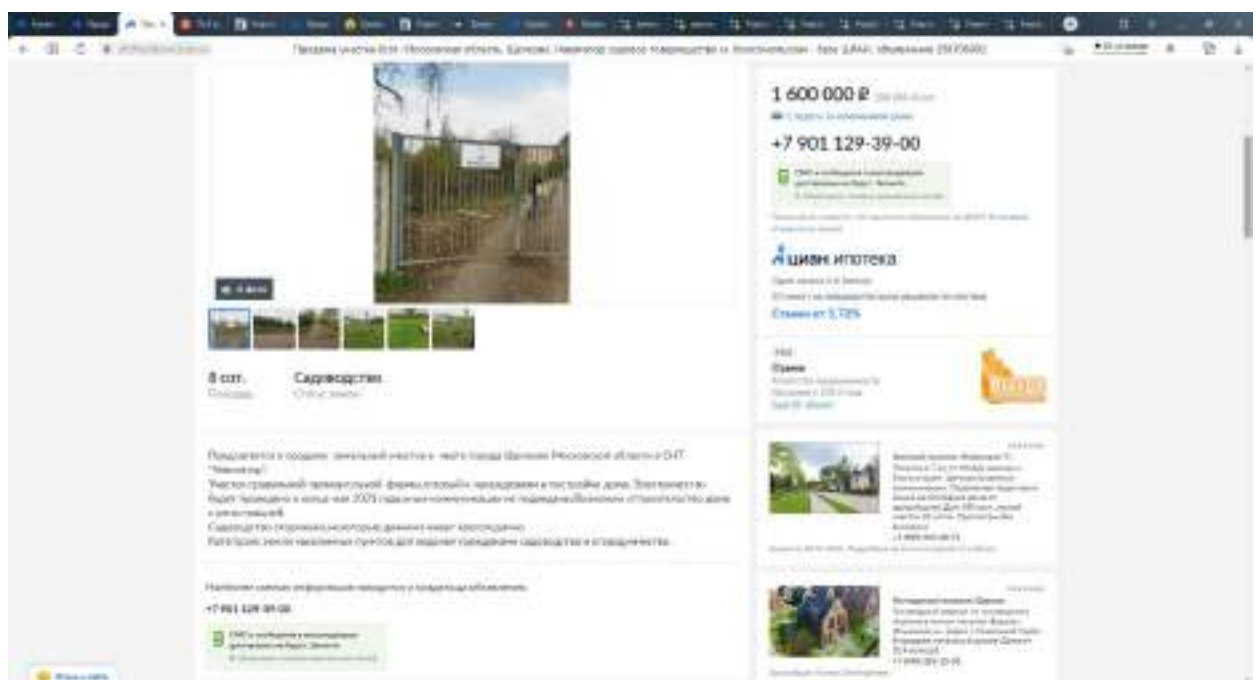
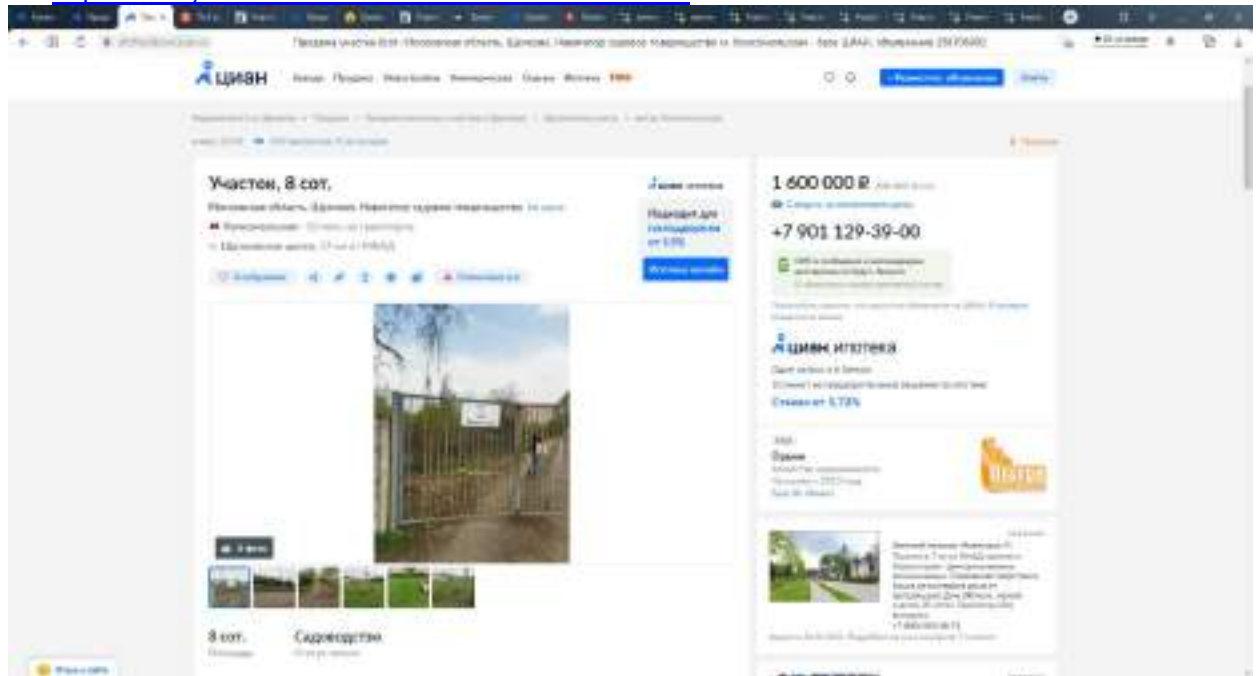
[illegible]

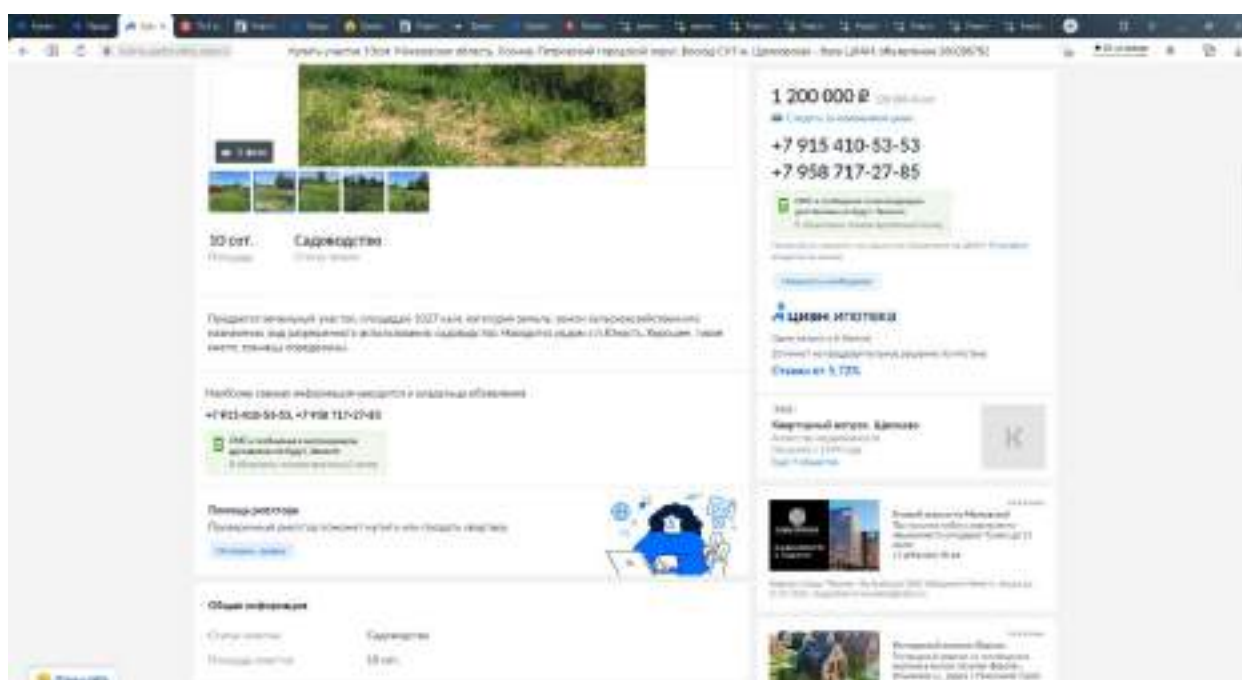
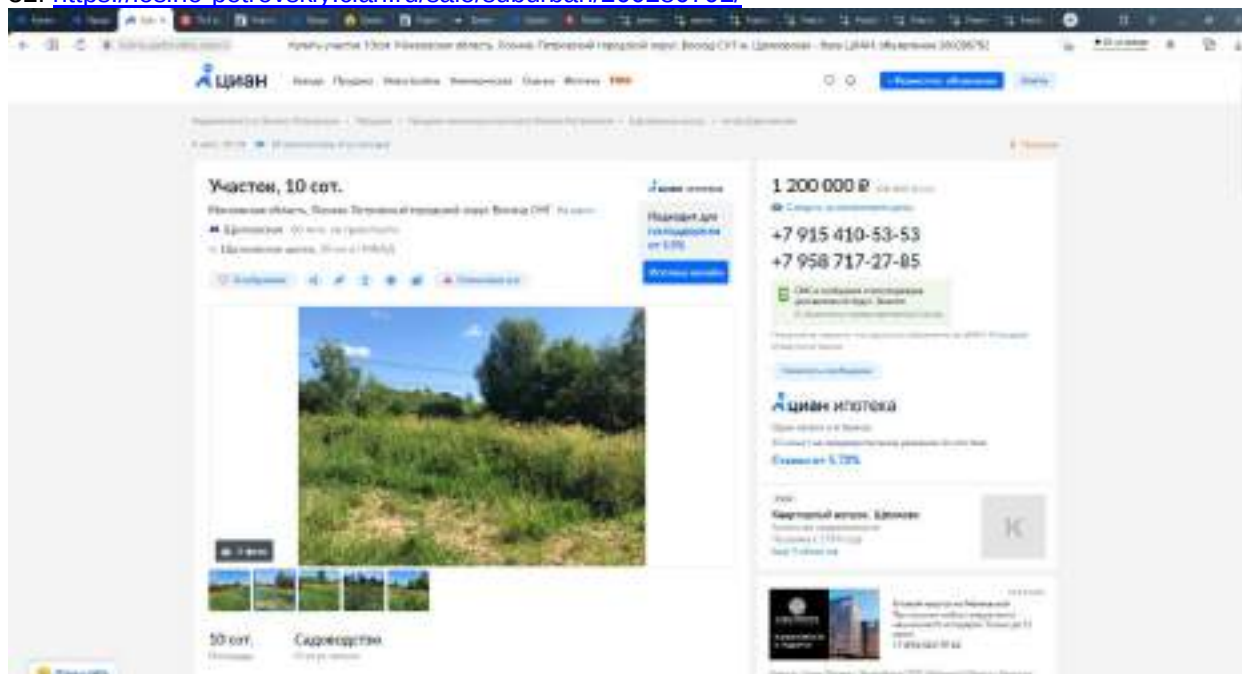
[illegible]

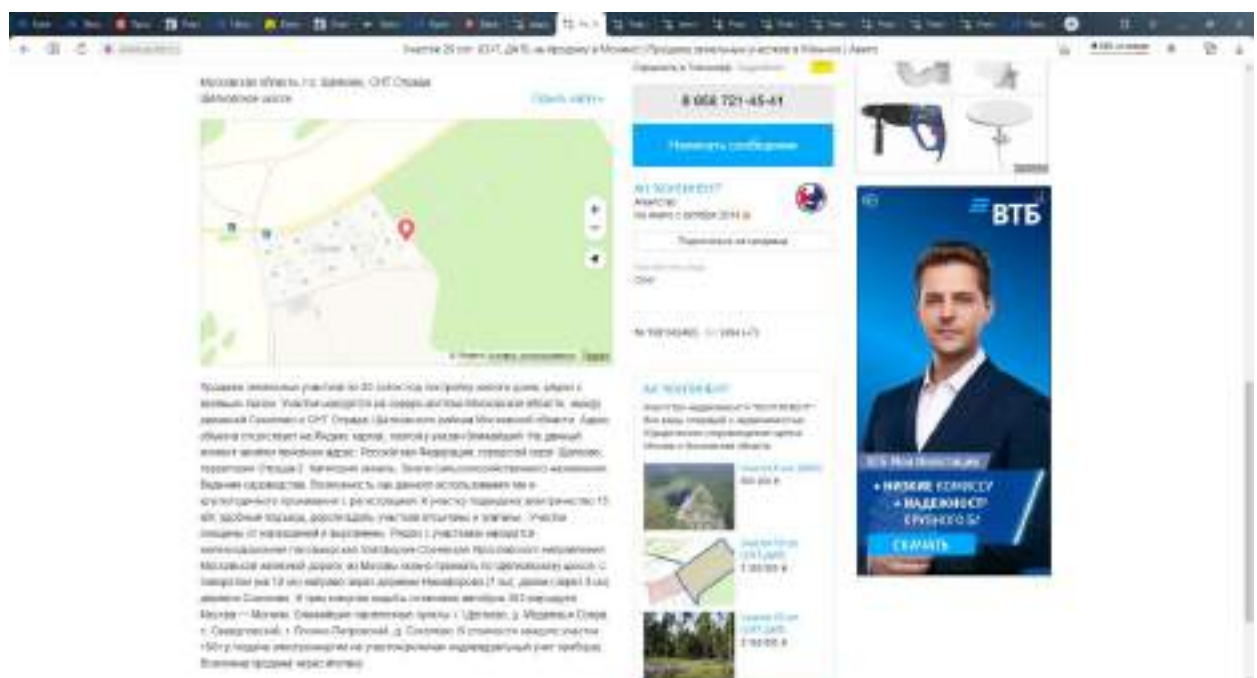
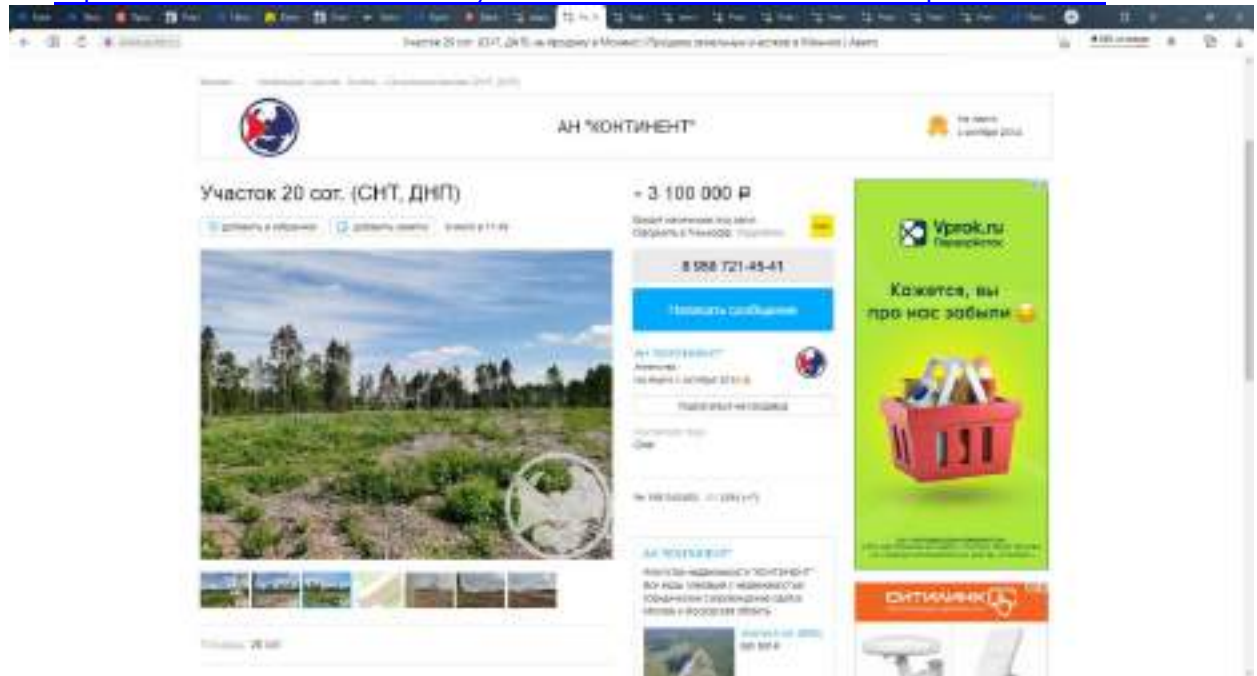
30. http://www.makler.su/arendaview_cottagep.asp?anketa_id=19158

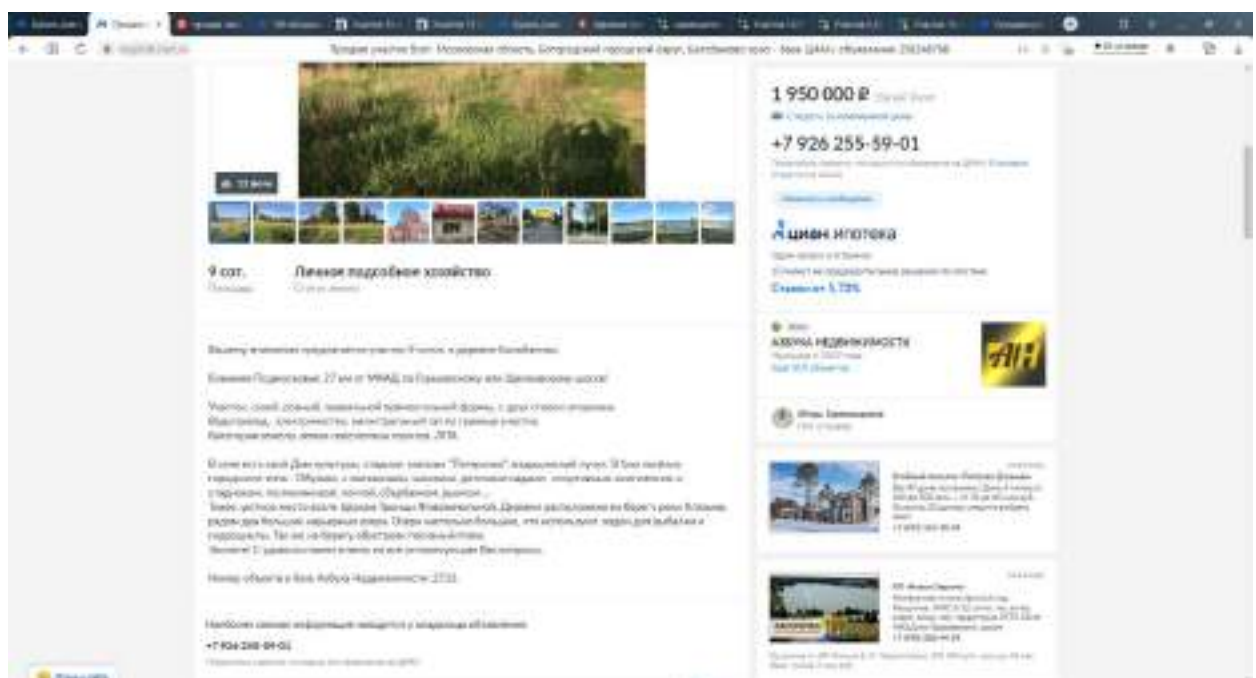
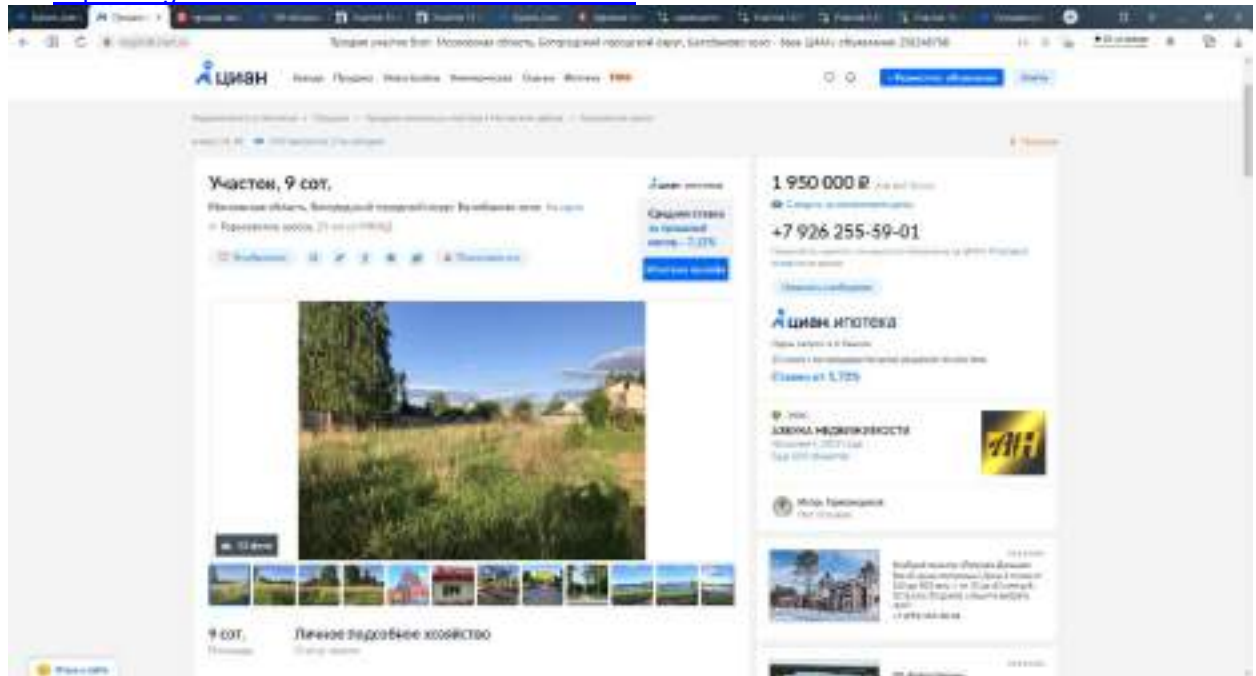


31. <https://shchyolkovo.cian.ru/sale/suburban/256706002/>



32. <https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/suburban/260286792/>

33. https://www.avito.ru/monino/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_1981042465

34. <https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/258248768/>

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

ФГИС ЕГРН		
Федеральный центр регистрации недвижимости		
Лист 1		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 19.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
(сведения о кадастровом объекте)		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:
20.01.2021 № 99/2021/378854447		
Кадастровый номер:	50:14:0040108:42	
Номер кадастрового квартала:	50:14:0040108	
Дата присвоения кадастрового номера:	20.07.2004	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	обл. Московская, р-н Щелковский, СНТ "Агрофарм Житово", поле №21	
Площадь:	10000 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	00000	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

ФГИС ЕГРН		
Федеральный центр регистрации недвижимости		
Лист 1		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 19.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
(сведения о кадастровом объекте)		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:
20.01.2021 № 99/2021/378854447		
Кадастровый номер:	50:14:0040108:42	
Категория земли:	Земельный участок	
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного назначения	
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом номере, кадастровый номер и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утратили просит назначения 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:
Всего рисунков:	Всего листов выписки:	
20.01.2021 № 99/2021/270856647		
Кадастровый номер:		
50:14:0040108:42		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, осуществляющим государственную или муниципальную власть, для строительства жилого дома или иного объекта недвижимости для государственных или муниципальных 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 или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о установлении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:14:0040108:927, 50:14:0040108:928. Сведения необходимы для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Миндеева Мария Александровна	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	наименование, фамилия
	М.П.	

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:	Всего рисунков:
Всего листов выписки:	
20.01.2021 № 99/2021/270856647	
Кадастровый номер:	
50:14:0040108:42	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" и/или управление Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:50/014-50/014/005/2016-1025/2 от 03.02.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверенность управления, Московская область, Щелковский район, СТК "Агроферма "Жеманово", поле № 21, код № 50:14:0040108:42. Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель "земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 10 000 кв. м
3. 3.1.1. дата государственной регистрации:	03.02.2016
номер государственной регистрации:	50:50/014-50/014/005/2016-1025/3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.12.2011 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7708784155
основание государственной регистрации:	Принятие доверенностей управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" от 28.09.2011, зарегистрированные ФГБОУ России от 12.12.2011 г. №2171
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Исковые и судебные порядки право требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о передаче 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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Приобретения и сведения о наличии полученных, но не рассмотренных и/или о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение прав или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	данные отсутствуют

Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
1) Сведения о необходимости государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Рисунок 3

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/378856647				
Кадастровый номер:		50:14:0040100:42		
План (чертеж, схема) земельного участка 				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Рисунок 3.2

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
20.01.2021 № 99/2021/378856647				
Кадастровый номер:		50:14:0040100:42		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489045.36	2215866.64	данные отсутствуют	0.1
2	489045.3	2215866.64	данные отсутствуют	0.1
3	489062.58	2215868.94	данные отсутствуют	0.1
4	489033.51	2215996.35	данные отсутствуют	0.1
5	488954.7	2215979.26	данные отсутствуют	0.1
6	488987.18	2215838.3	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист №	Раздел 4	Всего листов в разделе 4	Всего разделов
20.01.2021	№ 99/2021/370856647		
Кадстровый номер:		50:14:0040100:42	
План границ, состав части земельного участка		Учетный номер части 50:14:0040100:42/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
МП			

Лист 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов в разделе 4.1	Всего разделов
20.01.2021	№ 99/2021/370856647		
Кадстровый номер:		50:14:0040100:42	
Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
1	9705	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1113, Технические условия к Государственному контракту № 1184 ФБ от 23.10.2013	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
МП			

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
Сведения об объекте недвижимости				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов в разделе 4.2	Всего разделов	Всего листов выписки
20.01.2021	№ 99/2021/370856647			
Кадстровый номер:		50:14:0040100:42		
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489045.36	2215866.64	данные отсутствуют	0.1
2	489045.5	2215866.64	данные отсутствуют	0.1
3	489062.58	2215868.94	данные отсутствуют	0.1
4	489035.51	2215990.33	данные отсутствуют	0.1
5	488954.7	2215979.26	данные отсутствуют	0.1
6	489087.18	2215838.5	данные отсутствуют	0.1
7	489068.45	2215927.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489080.38	2215940.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489061.97	2215953.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в Единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 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, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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, удостоверяющая подпись

Е.В. Петровская

(Подпись)



Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002435-1

« 25 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

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

от « 25 » января 20 18 г. № 43

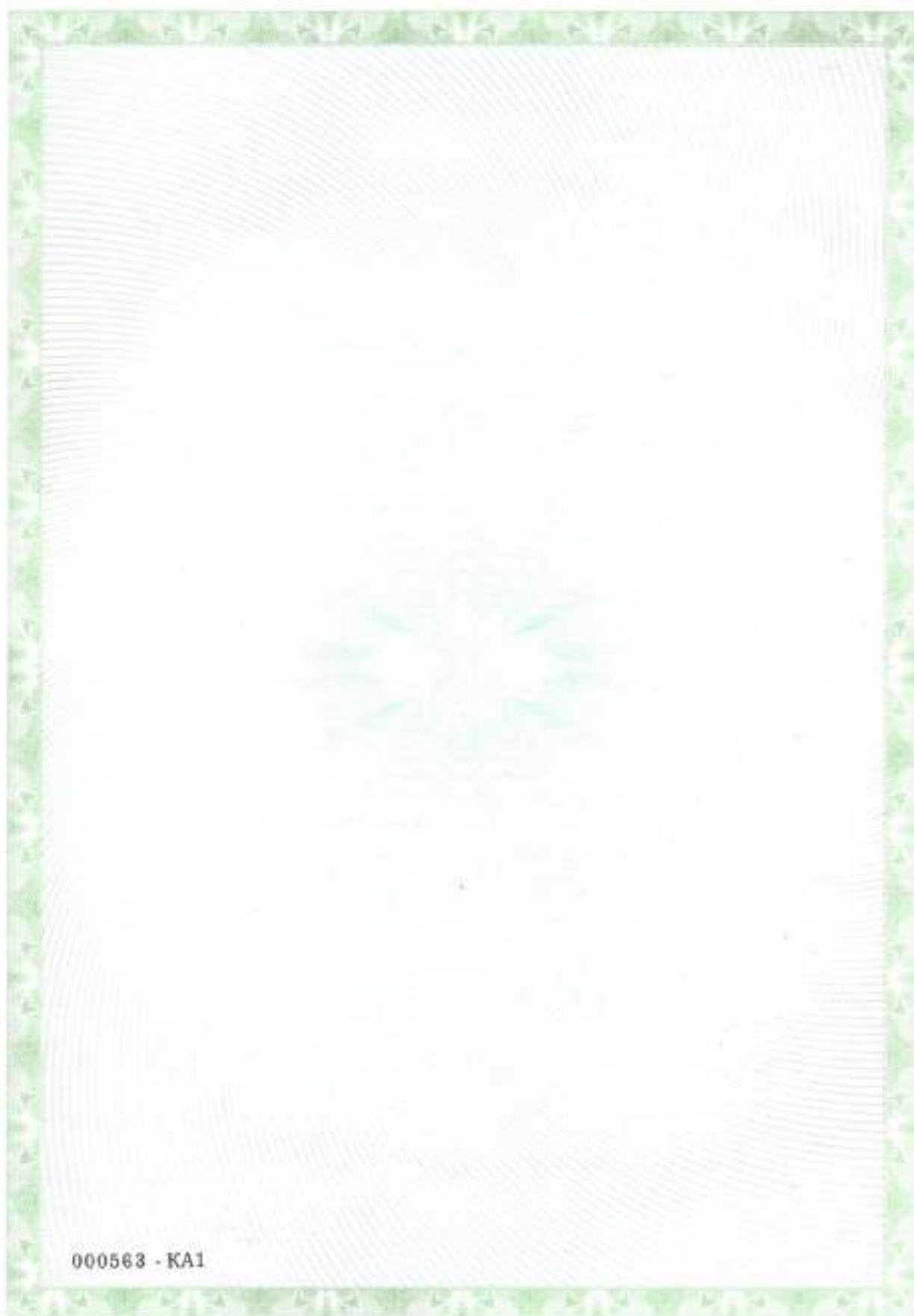
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 21 г.

ООО "Центр оценки инвестиций" (ИНН 50-01-0000000000, ОГРН 1045000000000) 100% принадлежит ООО "Центр оценки инвестиций" (ИНН 50-01-0000000000, 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 января 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 ре 40701810238360104005 в ВАО «Сбербанк г. Москва» к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности 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 вступившим в силу настоящим Договором и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страховщику и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, 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 (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п. 5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение определяется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость потерю оказанных оценок услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. 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 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанка г. Москва к/с 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 приказом Страховщика факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие 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 истекло по которому выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем единовременно 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 компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь 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 хозяйственно-имущественных 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
178 (Сто семьдесят восемь) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко