

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-161

от 03 сентября 2021 года

**Оценка справедливой стоимости земельного участка,
категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,
вид разрешенного использования: для дачного строительства,
общая площадь 1 462 +/- 27 кв.м, адрес: Московская область,
Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково,
кадастровый номер: 50:09:0020328:423, 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:

03 сентября 2021 г.

Дата составления отчета:

03 сентября 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
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.....	9
1.7. Основные факты и выводы.....	9
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.....	10
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	14
2.1. Общие положения.....	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки.....	15
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	24
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	24
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	25
3.1. Общие положения.....	25
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	25
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	25
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	49
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	51
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	53
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	75
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	76
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	76
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	78
5.1. Общие положения.....	78
5.2. Общие понятия оценки.....	78
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков.....	78
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	86
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	87
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	87
6.1.1 Общие положения.....	87
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	87
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом.....	96
6.3. Согласование результатов оценки.....	96
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	97
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	119

**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.**

«03» сентября 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 161 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 объекта недвижимости, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1).

Оценка проведена по состоянию на 03 сентября 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 сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1), 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:

862 600

**(Восемьсот шестьдесят две тысячи шестьсот)
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 № 161 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 сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв.м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423(ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

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:

- копиях Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;
- 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 и договоров аренды.

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. Результат оценки может быть использован 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 **03 сентября 2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **03 сентября 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 оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты производятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;

- 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 сельскохозяйственного назначения;
- вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для дачного строительства;
- оцениваемый земельный участок не застроен, на нём отсутствуют капитальные строения с большим сроком службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
- из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта оценки для освоения в целях дачного строительства не выявлено;
- существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемом земельном участке не произошло (электричество по границе участка, газопровод на участке отсутствует, подключенные водоснабжение и канализация на участке отсутствуют),
- 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» № 025682-1 от 22.07.2018 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 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.

Сведения об оценщике

Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 200005-035-000171 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 200005-035-000172 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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 № 161 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	03 сентября 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-161

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 сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
50:09:0020328:423	не применяется	862 600	не использовался	862 600

* - 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 течение шести месяцев с даты оценки.

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

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 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 источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

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 котированные 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 сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1).

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

Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
50:09:0020328:423	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке 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.

2.3. 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. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов

недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

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

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

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:09:0020328:423	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

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

Таблица 6

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

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

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

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

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

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

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

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:09:0020328:423	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково

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

Оцениваемый земельный участок входит в состав коттеджного поселка «Кружева».

Коттеджный поселок «Кружева» расположился в прекрасном стародачном месте Солнечногорского района в окружении великолепного русского леса, расположен между д. Есипово и д. Овсянниково. Коттеджный поселок «Кружева» находится в 35 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, 6-и км от железнодорожной станции «Поварово».

Общая площадь коттеджного поселка «Кружева» составляет 26,9 Га, разделена на 185 участков. Площадь предлагаемых участков - от 6 до 19 соток. В поселке большое количество прилесных участков. Также в продаже есть участки с вековыми соснами и дубами.

Предлагаются участки без подряда. Собственник земельного участка может построить дом своей мечты.

Экология.

Солнечногорский район входит в зеленую зону Московской области. Здесь круглый год приятно прогуляться по раскинувшимся живописнейшим еловым лесам Верхне-Клязьминского лесничества, отдохнуть на берегах Истринского водохранилища, Сенежского озера, реки Клязьма и озера

Круглое. Края славятся богатой фауной. Иногда в лесах близ нашего посёлка ещё можно увидеть лося, косулю, кабана, лису, зайца, ястреба, услышать пение соловьев и чиби́сов.

Транспортная доступность.

Добраться до коттеджного поселка «Кружева» можно по Ленинградскому шоссе. Также на комфортном расстоянии от поселка построена скоростная трасса «Москва – Санкт-Петербург», которая позволяет добираться до Москвы всего за несколько минут. Коттеджный поселок «Кружева» расположен вблизи от ж/д станции «Поварово», что позволяет быстро добираться на электричке до Ленинградского вокзала. Начато строительство легкого метро, конечной станцией которого будет «Поварово».

Коммуникации.

Электричество 10 кВт на каждый участок. Закончены строительно-монтажные работы по проведению ЛЭП внутри поселка. Оплачивается отдельно. Возможно получение дополнительных кВт.

Газификация. Технические условия на газификацию получены. Получено постановление главы Администрации Солнечногорского района об утверждении акты выбора трасы для газификации КП «Кружева». Точка подключения находится в 1 км от границ участка (магистральный газопровод). Ведутся работы по согласованию трассы и проектированию строительства газовой магистрали. Оплачивается отдельно.

Дороги с твердым покрытием и освещение по всем улицам коттеджного поселка.

Построена въездная группа, Здание администрации, детская и спортивные площадки. Ведется строительство собственного пруда с фонтаном.

На каждом индивидуальном участке в поселке выстроено фронтальное ограждение. Благодаря чему в период активной застройки на индивидуальных участках, поселок выглядит аккуратно и презентабельно.

Концепция управления посёлком.

Каждому будущему жителю будет предоставлено право принимать непосредственное участие в осуществлении управления поселком. Для этих целей создано Дачное Некоммерческое Партнерство, которое обеспечивает управление строительством внутрипоселковой инфраструктуры и организует техническую эксплуатацию общественной территории и систем инженерно-технического обеспечения. Собственник участка становится членом Дачного некоммерческого партнерства.

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

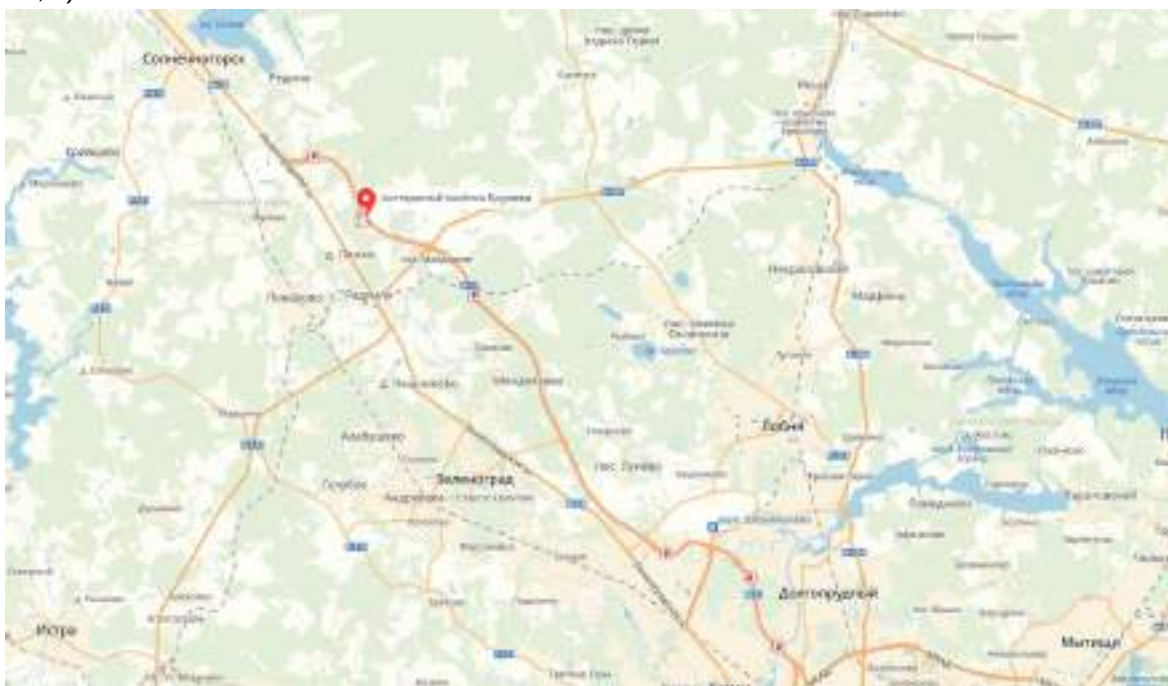


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.



Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение внутри поселка
50:09:0020328:423	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	35 км по Ленинградскому шоссе	участок расположен в 35-ти метровой близости от трассы М-11 (расположение удовлетворительное)

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/>

4. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/>

5. Данные Заказчика

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 объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание (дополнительные сведения, предоставленные Заказчиком)
50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот, но данный участок частично заболочен (имеются застои воды)		участок расположен в 35-ти метровой близости от трассы М-11 (расположение удовлетворительное), частично заболочен

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1. 2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

Фотографии КП «Кружева» представлены на фото 1-14.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.

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
50:09:0020328:423	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:09:0020328:423	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 объекту (объектам) оценки, а так же о наличии улучшений в виде

водоемов, рек и т.д. (табл. 9).

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:09:0020328:423	в наличии	нет	участок расположен в 35-ти метровой близости от трассы М-11, частично заболочен

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 оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

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

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

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	май 21	апр. 21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	г/кв20	квкв20	квкв20	квкв20	2019
Экономическая активность											
ВВП	10,9*	10,9*	-8,7	1,3*	-3,0*	-1,6*	-3,8	-1,6	-3,5	-7,0	2,8
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,8	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	4,3
Строительство	7,7	8,9	6,3	0,4	0,9	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8
Розничная торговля	37,2	36,1	-1,4	-3,3	-1,2	0,6	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9
Платные услуги населению	83,0	84,8	-5,0	2,7	-7,0	-19,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,4	0,4
Грузооборот транспорта	11,1	8,4	0,5	4,1	-6,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-6,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,9
Добыча топливных ископаемых	12,3	-1,6	-8,9	-4,6	-9,0	-7,4	-0,9	-0,1	-11,5	-9,0	1,0
добыча угля	11,3	7,1	0,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,9	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7
добыча металлических руд	-0,3	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	3,7	1,5	3,0	2,2
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	90,9	3,0	2,9	14,3	-19,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-6,5
Обрабатывающее производство	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	6,6
текстильная промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-6,2	0,2	3,2	9,4	2,7	2,7	7,8
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3
деревообработка	29,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-8,0	2,9
производство мяса и мясной продукции	19,2	4,6	-7,2	-4,1	-6,4	-6,1	-3,9	-7,5	-6,2	-3,7	5,9
машинное строительство	19,9	11,5	12,6	0,8	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	6,3
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
металлургия	13,9	11,5	-3,8	-3,9	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-16,3	3,5
прочие производства	25,2	40,9	12,3	25,3	9,0	-1,9	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизацию отходов	23,0	30,8	13,6	14,7	10,6	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели рынка труда

Показатели рынка труда представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	г/кв20	квкв20	квкв20	квкв20	2019
Рынок труда											
Реальная заработная плата	-	7,8	1,8	1,8	2,0	0,1	3,6	2,2	1,8	-0,1	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	7,7	7,7	7,8	5,3	7,3	8,7	5,4	3,0	8,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,6	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	-0,6	-0,6	-0,3
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,6	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3
Численность занятых	2,3	1,4	-0,8	-0,6	-0,5	-0,8	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,6	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,8
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,3	70,3	71,9
Численность безработных	-18,3	-0,1	2,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,5	4,5	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	59,3	59,1	58,0	59,0	58,9	58,8	-	58,5	58,0	58,1	59,3
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,0	59,0	58,9	58,8	-	58,5	58,0	58,1	59,3
Уровень безработицы	4,0	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,6	6,1	6,3	6,0	4,8
в % к рабочей силе (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. 1. Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Ускорение инфляции наблюдалось в большинстве сегментов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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	6,8	7,6	7,7	7,0	6,7	2,8
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/ekonomicheskoe_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskoe_obzory/kartina_inflyacii_iyun_2021_goda.html

О динамике промышленного производства. Июль 2021 года.

Промышленное производство в июне 2021 г. продолжило рост к допандемийным уровням. По оценке Минэкономразвития России, выпуск промышленной продукции превысил уровень 4 кв. 2019 г. на 2,1%¹ (в мае – на 1,6%, в целом за 2 кв. 2021 г. – 1,6%). По сравнению с июнем 2020 г. рост составил 10,4% г/г (после 12,3% в мае 2021 г. 2, во 2 кв. 2021 – рост на 10,1%), при этом на годовые показатели по-прежнему влияет низкая база прошлого года, когда действовали карантинные ограничения на экономическую деятельность.

В обрабатывающей промышленности допандемийный уровень, по оценке, превышен на 2,9% в июне 2021 года. Рост к июню 2019 г. составил 4,3% (к июню 2020 – 7,7%). По итогам 2 кв. 2021 г. выпуск на 3,3% выше допандемийного уровня.

Основной вклад в темпы выпуска обрабатывающей промышленности внесли отрасли химического комплекса, где рост составил 16,9% к уровню июня 2019 г. (10,1% к июню 2020 г.), а также пищевой промышленности – на 7,1% к уровню июня 2019 г. (2,1% г/г), металлургического комплекса – на 4,0% к июню 2019 г. (4,0% г/г). Кроме того, уверенный рост показали отрасли легкой промышленности, где уровень июня 2019 г. превышен на 12,7% (8,0% г/г), деревообрабатывающей промышленности – на 9,9% (11,8% г/г), в машиностроительном комплексе – на 0,9% (15,2% г/г). В условиях продолжающегося восстановления экономической активности выпуск нефтепереработки в июне продолжил тенденцию роста, начавшуюся в апреле текущего года, и превысил уровень июня 2019 г. на 0,8% (9,2% г/г).

Отрицательный вклад добычи полезных ископаемых в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году сокращается. В июне выпуск был ниже уровня июня 2019 г. на -1,2% (-1,7% в мае 2021 г. к маю 2019 года). Положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно июня 2019 г. вносят добыча прочих полезных ископаемых (24,0%) и предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (21,2%). По отношению к уровню 2019 г. на динамику добывающих отраслей по-прежнему оказывает сдерживающее воздействие сделка в рамках ОПЕК+, однако по мере смягчения ограничений влияние постепенно сокращается.

Показатели промышленного производства представлены на рис. 7.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	июнь 21	июль 21 / июль 19	май 21	май 21 / май 19	апр. 21	июн 21	2020	IV кв 20	III кв 20	II кв 20	I кв 20	2019
Промышленное производство	10,4	2,3	12,3	3,3	7,6	-0,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,0	3,4
Добыча полезных ископаемых	13,8	-1,2	12,6	-1,7	-1,8	-6,0	-8,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	2,6	-1,6	11,3*	-1,8*	7,1	0,8	-8,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	12,8	-5,1	11,7*	-4,8*	-5,9	-0,4	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-2,4	-0,3	-0,2*	0,6*	-0,2	-0,3	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	57,4	24,0	29,0*	1,9*	99,6	3,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	25,6	21,2	21,0*	18,1*	11,4	1,1	-2,1	-4,2	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающее производство	7,7	4,3	12,1	6,9	14,9	1,4	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	2,1	7,1	4,8*	5,7*	5,1	1,0	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.												
пищевые продукты	2,4	7,2	4,8*	7,3*	4,5	-0,5	3,6	0,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	3,3	5,5	5,7*	-0,9*	3,6	8,8	1,1	-2,4	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	-7,6	9,2	-4,1*	-4,1*	22,9	7,0	2,5	0,6	6,2	0,1	5,3	-10,4
текстильная промышленность	8,0	12,7	13,1*	7,0*	43,2	9,1	1,1	5,3	3,8	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.												
текстильные изделия	11,5	25,3	26,1*	25,2*	25,8	16,2	8,9	12,6	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	3,8	8,5	-0,9*	-0,7*	44,8	0,0	0,5	5,2	4,2	-7,2	1,1	3,5
одежда и изделия из нее	13,7	-0,3	27,8*	-11,3*	72,1	-4,3	-12,4	-8,6	-10,2	-28,7	0,2	-5,6
деревособрабатывающий комплекс	11,8	-0,9	20,4*	12,4*	17,2	3,8	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	11,2	9,5	23,3*	12,7*	29,2	5,2	0,2	5,4	2,5	-8,2	1,3	4,2
бумага и бумажные изделия	11,8	12,0	19,5*	13,6*	12,6	4,6	1,9	3,3	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	13,0	4,0	15,6*	7,0*	0,7	-3,1	-3,4	-3,6	-7,2	-7,0	5,2	8,1
производство кокса и нефтепродуктов	9,2	-0,8	10,2*	5,1*	4,6	-7,2	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	июнь 21	июль 21 / июль 19	май 21	май 21 / май 19	апр. 21	июн 21	2020	IV кв 20	III кв 20	II кв 20	I кв 20	2019
Химический комплекс	10,1	16,9	10,8*	16,7*	11,5	12,6	8,8	13,6	8,8	-4,5	8,3	6,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	10,2	13,1	8,8*	13,5*	9,2	6,8	7,2	10,0	7,1	3,4	5,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	9,2	41,1	9,2*	28,4*	0,4	42,7	23,2	34,6	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	10,6	11,7	26,8*	16,0*	29,8	10,3	3,3	10,3	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочих неметаллической минеральной продукции	11,8	7,4	17,8*	6,7*	24,4	0,3	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
Металлургический комплекс	4,0	4,0	12,9*	8,7*	11,5	-3,8	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.												
металлургия	1,3	-5,2	2,7*	-5,9*	1,4	-2,9	-2,5	-0,3	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлические изделия	12,2	34,5	44,3*	59,9*	42,6	-6,5	2,3	-0,7	4,0	1,6	12,0	7,3
Машиностроительный комплекс	15,2	0,9	21,2*	3,1*	62,9	15,8	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	27,4	-14,6	7,8*	2,7*	48,6	11,8	0,5	5,7	7,9	-19,6	16,0	19,6
электрооборудование	-1,4	-5,2	14,9*	2,9*	41,5	8,1	-0,4	4,6	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	16,0	16,6	18,0*	14,1*	35,2	7,9	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,6
автомобильные, мотоциклы и легковые	31,5	4,3	71,4*	1,6*	158,2	16,6	-12,6	8,1	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	3,9	0,6	8,0*	-9,0*	44,6	24,8	-1,6	13,2	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
Прочие производства	8,1	4,5	25,2*	9,3*	43,9	12,5	2,9	8,1	4,3	-12,3	6,4	-3,5
в т.ч.												
мебель	32,1	38,2	60,4*	37,6*	93,4	24,0	4,3	11,7	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	-11,3	13,3	18,7*	-1,4*	72,9	17,1	2,4	11,5	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,8	-4,7	18,4*	4,5*	25,3	8,9	2,7	6,8	2,2	-12,5	11,0	-6,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,0	3,4	8,1	3,7	6,0	9,6	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	32,3	18,0	27,4	13,5	30,8	13,6	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отрасли промышленности будут опубликованы Росстатом 26 июля

Рис. 7. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/
 (https://www.economy.gov.ru/material/file/45f2ce55dec8309667d1f75dc8dccc81b/20210722.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января - июня 2021 года (данные за июль – август 2021 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

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

Таблица 11.

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

Наименование показателя	июнь 2021 г.	В % к		Январь-июнь 2021 г. в % к январю-июню 2020 г	Справочно		
		июню 2020 года	маю 2021 года		июнь 2020 г. в % к		январь - июнь 2020 г. в % к январю - июню 2019 г
					июню 2019 г.	маю 2020 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾²⁾	х	107,9	123,0	114,6	107,6	114,6	105,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1281,1	115,4	11,5	97,6	78,7	13407	90,3
обрабатывающие производства	326996,7	131,4	114,3	127,8	103,6	116,9	103,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	20049,1	109,7	85,8	117,0	103,2	96,2	96,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	9972,3	152,1	107,9	127,1	88,7	96,2	106,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	54244,5	104,7	134,8	104,9	107,1 ³⁾	137,7 ³⁾	102,5 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	843,2	300,0	226,8	142,2	417	57,0	71,6
Оборот розничной торговли, млн. рублей	275057,2	114,5	98,2	116,8	98,2	120,5	97,1
Оборот общественного питания, млн. рублей	11058,8	180,4	98,4	122,2	52,3	127,0	77,2
Объем платных услуг населению, млн. рублей	49154,4	131,6	96,1	135,3	79,9	136,4	77,7
Индекс потребительских цен, %	х	107,3	101,1	106,0	102,4	1,,04	102,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	70986	54,6	91,0	170,6	597,7	127,1	268,0
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	62918,0	111,9	101,0	108,8	99,5	107,0	102,3
реальная	х	105,1	99,8	102,9	97,2	106,6	100,4

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

²⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные 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).

⁴⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁵⁾ Данные приведены за май 2021 г., май 2021 г. к маю 2020 г., май 2021 г. к апрелю 2021 г., январь-май 2021 г. к январю-маю 2020 г., май 2020 г. к маю 2019 г., май 2020 г. к апрелю 2020 г., январь-май 2020 г. к январю-маю 2019 г.

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

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;

- загородной недвижимости.

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

В общем случае механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».
- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

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

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

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам II квартала 2021 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition4293/article4406.html/>

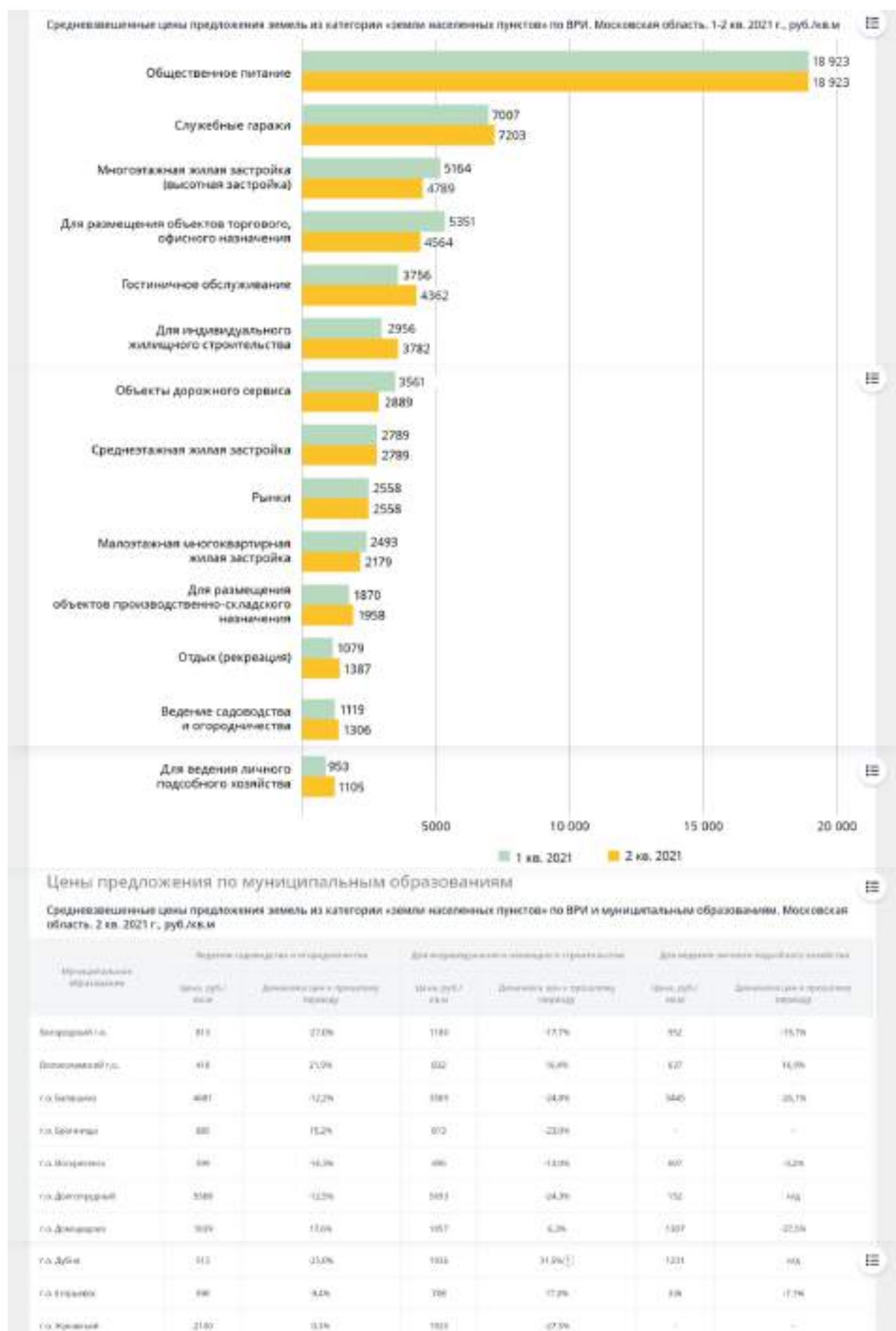
Ввиду того, что использование материалов, представленных на указанном выше ресурсе, осуществляется по подписке (платно), то ниже приведено подтверждение (PrintScreen) опубликованного исследования.

Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

Цены предложения по ВРИ

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Доля всех земель, принадлежащих
Верхний (административный) уровень	55	44 380	1 508	16,1%
Для индивидуального жилищного строительства	22	835 800	1 762	17,0%
Для ведения личного подсобного хозяйства	35	18 060	1 100	15,0%
Многоквартирные жилые здания (строения)	409	14 343	2 179	13,8%
Среднеэтажные жилые строения	1808	17 100	2 269	0,8%
Многоэтажные жилые строения (высотные строения)	723	20 060	4 769	3,3%
Для размещения объектов торговли, общественного питания	80	58 790	4 544	14,7%
Парки	2334	2025	2554	0,8%
Общественные парковки	3038	26 474	18 003	0,8%
Гостевые объекты размещения	1 758	15 029	4 262	16,1%
Объекты рекреации	200	3800	1 387	28,0%
Служебные гаражи	490	14 285	7200	3,3%
Объекты длительного хранения	525	20 487	3880	16,8%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	39	28 235	1954	4,7%



Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Всего предложений и торгов		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде
г.о. Балашиха	540	-0,9%	380	-24,3%	232	-34,4%
г.о. Истринское	2481	25,6%	1463	35,8%	-	-
г.о. Истринское	2132	12,0%	3807	-28,3%	2060	-5,8%
г.о. Кашира	361	-0,2%	204	-20,4%	328	-3,4%
г.о. Звениковский	420	-12,8%	581	13,3%	418	-12,1%
г.о. Коломенское	4593	-7,9%	6384	-4,4%	-	-
г.о. Солнечногорский	-	-	5717	-15,6%	-	-
г.о. Красноармейский	1032	-11,0%	2474	16,7%	-	-
г.о. Красногорский	3028	-8,8%	11221	31,8%	4067	-14,7%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Всего предложений и торгов		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде
г.о. Алаши	2180	90,0%	3244	37,3%	-	-
г.о. Алаши-Петровский	1751	-34,8% [1]	1723	3,3%	-	-
г.о. Архангельский	-	-	467	1,9%	338	13,3%
г.о. Ауровский	445	-0,3%	475	1,4%	284	-15,4%
г.о. Ветовский	2485	-24,5%	3465	3,2%	-	-
г.о. Ветовский	4034	0,0%	4912	-0,2%	1444	14%
г.о. Ветовский	2797	-23,1%	5854	-19,2%	2797	-22,7%
г.о. Ветовский	394	12,5%	487	-17,3%	486	-15,0%
г.о. Ветовский	479	35,7%	926	-5,7%	514	-0,3%
г.о. Ветовский	2122	-13,9%	2584	5,1%	2004	3,4%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Всего предложений и торгов		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде
г.о. Протвино	373	13,0%	280	-13,4%	807	14%
г.о. Протвино	979	-24,9%	380	-22,9%	588	14%
г.о. Сергиево-Посадский	326	17,7%	220	-27,4%	227	-6,9%
г.о. Сергиево	394	-14,4%	590	34,1%	523	-14,0%
г.о. Солнечногорский	1012	-6,8%	1773	36,7%	1916	17,3%
г.о. Солнечногорский	374	-13,1%	844	14,2%	499	-25,1%
г.о. Фрязинское	-	-	1992	26,1%	-	-
г.о. Фрязинское	3880	-34,7% [1]	6615	-24,7%	3007	-25,9% [1]
г.о. Черноголовский	-	-	867	-18,6%	1277	-21,1%
г.о. Чехов	394	-15,2%	1082	-3,8%	727	-16,7%

Муниципальное образование	Вторичное строительство и реконструкция		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении
г.о. Истрин	179	-0,1%	292	-0,0%	538	-27,8%
г.о. Шаховское	179	-7,1%	302	21,8% [1]	582	-23,0%
г.о. Шаховы	1189	18,5%	1192	-0,1%	1679	-18,8%
г.о. Истринский	379	-15,0%	939	-20,1%	-	-
г.о. Истринский	638	6,8%	803	-6,6%	903	25,1%
Дмитровский г.о.	549	-18,7%	1944	71,2%	947	9,4%
Истринский район	-	-	5846	16,4	-	-
Калужский г.о.	438	-15,4%	527	-6,8%	208	-13,6%
Ленинский г.о.	3027	-15,2%	1258	-11,3%	3297	-25,7%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Вторичное строительство и реконструкция		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении
Монинский г.о.	411	-15,7%	524	7,5%	407	-24,0%
Наро-Фоминский г.о.	801	24,9%	2144	28,8%	1231	-11,8%
Одоевский г.о.	4072	9,2%	9018	-19,2%	3660	-21,4%
Сергиево-Посадский г.о.	298	-11,7%	756	-0,8%	474	-13,6%
Пушкинский г.о.	2897	23,1%	1258	7,2%	1920	-12,8%
Раменский г.о.	871	0,1%	1418	1,0%	1203	-13,0%
Рузский г.о.	947	-0,2%	899	1,2%	912	-14,7%
Сергиево-Посадский г.о.	402	-1,5%	527	-14,0%	488	-23,7%
Талдомский г.о.	96	4,6%	285	-13,9%	394	-24,7%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Магистральные транспортные развязки и развязки		Промышленно-вазовые развязки		Магистральные железные дороги и станционные развязки	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении
Воскресенский г.о.	-	-	-	-	9525	-12,8%
Воскресенский г.о.	-	-	1880	6,0%	-	-
г.о. Балашиха	4900	0,0%	-	-	12-186	-0,8%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	2584	27,5%	-	-	8259	6,0%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Зеленоградский район» (Зеленоград)		Средневзвешенный район (Зеленоград)		Муниципальное образование «Зеленоградский район» (Зеленоград)	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен в процентном выражении	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен в процентном выражении	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен в процентном выражении
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-
г.о. Истрин	3128	44,1%	-	-	1440	н/д
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-
г.о. Колона	-	-	-	-	-	-
г.о. Косово	6641	-11,9%	-	-	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-
г.о. Красноармейск	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	9926	0,0%	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Зеленоградский район» (Зеленоград)		Средневзвешенный район (Зеленоград)		Муниципальное образование «Зеленоградский район» (Зеленоград)	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен в процентном выражении	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен в процентном выражении	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен в процентном выражении
г.о. Алабино	-	-	-	-	-	-
г.о. Акулово-Петровское	-	-	-	-	-	-
г.о. Боткинское	-	-	-	-	-	-
г.о. Бучарово	-	-	-	-	2432	н/д
г.о. Бутыно	-	-	-	-	-	-
г.о. Введенское	3080	н/д	-	-	4147	1,2%
г.о. Вязовое	1470	23,0%	-	-	-	-
г.о. Воробьево	491	н/д	-	-	-	-
г.о. Выхованское	-	-	-	-	-	-
г.о. Волоколамск	791	2,8%	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Зеленоградский район» (Зеленоград)		Средневзвешенный район (Зеленоград)		Муниципальное образование «Зеленоградский район» (Зеленоград)	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен в процентном выражении	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен в процентном выражении	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен в процентном выражении
г.о. Давыдовское	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубинское	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубровинское	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубровское	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубровское	1121	-6,2%	-	-	6400	-18,9%
г.о. Дубровское	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубровское	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубровское	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубровское	-	-	17,0%	0,0%	-	-
г.о. Дубровское	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубровское	346	0,0%	-	-	3021	н/д

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальная территория населенных пунктов		Средневзвешенная цена застройки		Муниципальная земля под застройку населенных пунктов	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в процентном периоде
г.о. Дмитров	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-
Дзержинский г.о.	502	25%	-	-	-	-
ЗАО «Дзержинский»	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	808	н/д	-	-	-	-
Лыковский г.о.	1128	<0,5%	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальная территория населенных пунктов		Средневзвешенная цена застройки		Муниципальная земля под застройку населенных пунктов	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в процентном периоде
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1723	20,1%	-	-	3277	н/д
Орехово-Зуевский г.о.	7306	3,7%	-	-	18 746	0,0%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	4000	0,0%
Пушкинский г.о.	2041	62,9%	-	-	20 008	0,0%
Раменский г.о.	-	-	-	-	3081	-20,2%
Рязанский г.о.	314	0,0%	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	638	н/д	-	-	5152	0,0%
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли и офисных помещений		Рынок		Квартиры и коттеджи	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в процентном периоде
Воскресенский г.о.	1914	-20,9%	-	-	-	-
Воскресенский г.о.	2413	-14,7%	-	-	-	-
г.о. Вязьминский	3873	-14,0%	-	-	-	-
г.о. Вязьминский	882	31,0%	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	3723	-20,4%	-	-	-	-
г.о. Дубинский	7203	-13,7%	-	-	-	-
г.о. Егорьевский	10163	-0,0%	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	11 734	<0	-	-	-	-
г.о. Истринский	2098	0,0%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, офисного назначения		Рынок		Индустриально-складские	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
г.о. Балашиха	13,201	31,0%	—	—	—	—
г.о. Бронки	2641	<1	—	—	15,300	0,2%
г.о. Химки	0134	4,3	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	15,308	3,7%	—	—	—	—
г.о. Люблин	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберец	7028	1,7%	—	—	—	—
г.о. Люберец	3731	-24,0%	—	—	—	—
г.о. Мытищи	5323	4,1%	—	—	—	—
г.о. Павловский Посад	9995	4,9	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, офисного назначения		Рынок		Индустриально-складские	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
г.о. Подольск	4703	4,8%	—	—	—	—
г.о. Серпухов	7603	<1	—	—	—	—
г.о. Солнечногорск	3803	15,8%	2725	0,9%	3006	0,8%
г.о. Ступино	—	—	—	—	—	—
г.о. Талдом	—	—	—	—	—	—
г.о. Чехов	1770	10,0%	—	—	—	—
г.о. Шатура	—	—	—	—	—	—
г.о. Шатура	2571	-12,8%	—	—	—	—
г.о. Электросталь	3703	-10,0%	—	—	—	—
Дмитровский г.о.	3814	30,3%	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, офисного назначения		Рынок		Индустриально-складские	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
Истринский г.о.	11,314	0,0%	—	—	—	—
Лосино-Петровский г.о.	6205	24,7%	—	—	—	—
Можайский г.о.	3013	0,0%	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.о.	1707	-12,8%	—	—	—	—
Одоевский г.о.	12,444	-24,0%	—	—	30,474	0,0%
Орехово-Зуевский г.о.	4711	33,3%	—	—	—	—
Пушкинский г.о.	3885	-20,1%	—	—	—	—

Калужский г.о.	1851	22,8%	—	—	—	—
Кузнецкий г.о.	2381	22,8%	—	—	—	—
Серебряно-Поздненский г.о.	7881	22,7%	1314	10,7%	—	—
Таловский г.о.	1858	н/д	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Государственные образования		Оценочные регионы		Средневзвешенные	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущий период
Богородский г.о.	—	—	—	—	—	—
Воскресенский г.о.	—	—	1404	6,0%	—	—
г.о. Вязьминский	—	—	1384	6,0%	7647	6,0%
г.о. Воскресенский	—	—	—	—	1536	н/д
г.о. Дмитровский	—	—	—	—	—	—
г.о. Домодеховский	4384	—(3)	—	—	—	—
г.о. Дубна	—	—	—	—	—	—
г.о. Егорьевский	—	—	—	—	400	6,0%
г.о. Железнодорожный	—	—	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Государственные образования		Оценочные регионы		Средневзвешенные	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущий период
г.о. Каширский	—	—	—	—	—	—
г.о. Клин	—	—	—	—	—	—
г.о. Коломенский	—	—	—	—	—	—
г.о. Котельнический	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорский	—	—	—	—	—	—
г.о. Лобненский	—	—	—	—	—	—
г.о. Луховицкий	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецкий	—	—	—	—	79 288	н/д
г.о. Мытищинский	—	—	1784	10,8% (1)	—	—
г.о. Павловский Посад	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./зем.						
Муниципальное образование	Путевые образования		Улиц (проездов)		Ступенчатые дороги	
	Цена, руб./зем.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./зем.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./зем.	Доля цены в процентном соотношении
г.о. Подольск	-	-	-	-	8787	н/д
г.о. Серпухов	-	-	860	0,0%	10 808	н/д
г.о. Солнечногорск	3120	0,0%	1518	н/д	-	-
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Троицк	-	-	-	-	14 808	75,0%
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховской	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	3300	8,0%
Дзержинский г.о.	2460	н/д	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./зем.						
Муниципальное образование	Путевые образования		Улиц (проездов)		Ступенчатые дороги	
	Цена, руб./зем.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./зем.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./зем.	Доля цены в процентном соотношении
Калужский г.о.	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	-	-	1880	1,3%	-	-
Муромский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	-	-
Одесский г.о.	18 028	н/д	-	-	4888	н/д
Серебряно-Прудский г.о.	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	3288	0,0%	-	-	-	-
Раменский г.о.	-	-	-	-	-	-
Росовский г.о.	-	-	1080	0,0%	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	8800	46,7%	980	<1	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./зем.						
Муниципальное образование	Объекты дорожного назначения		Дорожные объекты транспортного назначения		Дорожные объекты транспортного назначения	
	Цена, руб./зем.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./зем.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./зем.	Доля цены в процентном соотношении
Воскресенский г.о.	780	-6,8%	1314	-23,3%	-	-
Воскресенский г.о.	-	-	938	-1,3%	-	-
г.о. Бельяны	20 940	-0,7%	6275	19,2%	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	454	-21,5%	-	-
г.о. Дмитровский	-	-	3885	-22,0%	-	-
г.о. Дзержинск	1179	18,2%	2207	-16,7%	-	-
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	4210	н/д	-	-
г.о. Истринский	-	-	3602	30,0%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м				
Муниципальное образование	Объекты дорожного сервиса		Другие земельные объекты, предназначенные для размещения объектов	
	Цена, руб./кв.м	Доля объектов в предложении территории	Цена, руб./кв.м	Доля объектов в предложении территории
г.о. Кашира	—	—	804	4%
г.о. Клин	4818	н/д	408	15,4%
г.о. Коломна	—	—	1412	47,9%(1)
г.о. Котельники	—	—	11 507	4%
г.о. Красногорск	8703	23,7%	—	—
г.о. Лыбы	—	—	4327	60,7%(2)
г.о. Люберецы	—	—	334	33,7%(3)
г.о. Люберцы	—	—	1366	8,9%
г.о. Мытищи	32 080	5,7%	3052	25,2%
г.о. Павловский Посад	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м				
Муниципальное образование	Объекты дорожного сервиса		Другие земельные объекты, предназначенные для размещения объектов	
	Цена, руб./кв.м	Доля объектов в предложении территории	Цена, руб./кв.м	Доля объектов в предложении территории
г.о. Подольск	—	—	1473	12,3%
г.о. Серпухов	—	—	918	4,9%
г.о. Солнечногорск	2552	38,6%	2307	15,3%
г.о. Ступино	—	—	544	7,8%
г.о. Талки	11 804	7,7%	4337	21,4%
г.о. Чехов	9482	77,0%(1)	794	25,3%
г.о. Шаховское	—	—	154	4%
г.о. Шаховское	8337	н/д	915	25,3%
г.о. Электрогорск	—	—	1134	12,5%
Дмитровский г.о.	—	—	1542	9,7%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м				
Муниципальное образование	Объекты дорожного сервиса		Другие земельные объекты, предназначенные для размещения объектов	
	Цена, руб./кв.м	Доля объектов в предложении территории	Цена, руб./кв.м	Доля объектов в предложении территории
Воскресенский г.о.	—	—	844	16,8%
Воскресенский г.о.	3683	14,2%	2408	20,7%
Можайский г.о.	—	—	349	20,8%
Наро-Фоминский г.о.	6725	н/д	1833	2,7%
Одоевский г.о.	—	—	3679	21,2%
Сергиево-Посадский г.о.	—	—	—	—
Пушкинский г.о.	—	—	3294	25,1%
Раменский г.о.	467	17,3%	1428	34,2%
Рузский г.о.	—	—	876	26,4%
Сергиево-Посадский г.о.	—	—	179	0,5%
Талдомский г.о.	—	—	—	—

Цены предложения по диапазонам площадей						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Диапазоны площадей, кв.м	Высшая категория земель и назначения		Для размещения объектов размещения объектов размещения		Для размещения объектов размещения объектов размещения	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего периода
0-5	2669	25,0%	8496	81,9%	8278	27,6%
+ 5-10	1405	25,0%	1736	8,8%	8642	27,8%
+ 10-15	1388	27,4%	1884	18,0%	8220	27,2%
+ 15-20	1402	26,0%	3781	28,7%	868	25,2%
+ 20-30	2728	5,4%	8843	5,3%	9071	17,6%
+ 30-100	3301	12,3%	15001	67,1%	9336	55,7%
+ 100-300	488	12,8%	8125	27,7%	879	28,6%
+ 300-1000	803	14,7%	2087	25,7%	117	23,3%
+ 1000-10000	752	40,0% ^[1]	1618	66,0%	8688	31,0% ^[2]
+ 10000	602	12,3%	1307	8,3%	9100	48,2%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Диапазоны площадей, кв.м	Высшая категория земель и назначения		Средствоснабжаемая категория		Исключенная категория размещения объектов размещения	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего периода
0-5	-	-	-	-	-	-
+ 5-10	2669	26,0%	-	-	-	-
+ 10-15	1608	0,3%	-	-	-	-
+ 15-20	4040	55,3% ^[1]	-	-	8912	28,2%
+ 20-30	2210	4%	17 600	0,8%	6278	4%
+ 30-100	3682	18,7%	-	-	7140	18,7%
+ 100-300	2750	18,8%	-	-	8221	10%
+ 300-1000	488	62,8% ^[2]	1000	0,8%	2922	10,7%
+ 1000-10000	2388	12,2%	-	-	8242	6,0%
+ 10000	1837	25,7%	-	-	4090	11,9%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Диапазоны площадей, кв.м	Для размещения объектов размещения объектов размещения		Резерв		Исключенная категория	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего периода
0-5	18312	21,8%	-	-	18 000	8,0%
+ 5-10	7405	27,4%	-	-	-	-
+ 10-15	6796	28,0%	-	-	-	-
+ 15-20	7979	25,8%	2704	8,0%	18 094	8,0%
+ 20-30	4802	28,8%	2708	8,0%	-	-
+ 30-100	5823	8,8%	-	-	-	-
+ 100-300	5688	10,0%	-	-	-	-
+ 300-1000	3808	10,7%	-	-	-	-
+ 1000-10000	4440	28,4%	-	-	-	-
+ 10000	3440	12,3%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и деловым площадям, Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Деловые площадки, кв.м	Полностью благоустроенные		Объект реконструкции		Объект нового строительства	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Доля цены в процентном соотношении
≤ 5	—	—	—	—	15 580	60%
≤ 5 и ≤ 10	—	—	3800	1,2%	19 280	<2
≤ 10 и ≤ 15	9404	14,8%	—	—	—	—
≤ 15 и ≤ 20	10 435	<1	—	—	8000	<3
≤ 20 и ≤ 30	8750	<5	—	—	1000	1,0%
≤ 30 и ≤ 500	1 719	0,2%	344	<5	400	0,0%
≤ 500 и ≤ 300	4 037	13,2%	1 126	25,4%	8782	<3
≤ 300 и ≤ 300	8900	1,8%	—	—	—	—
≤ 300 и ≤ 3008	—	—	—	—	7547	0,3%
≤ 1000	—	—	1435	34,2%	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и деловым площадям, Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м				
Деловые площадки, кв.м	Объект реконструкции		Объект нового строительства	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Доля цены в процентном соотношении
≤ 5	6 885	20,5%	3112	11,3%
≤ 5 и ≤ 10	9326	25,2%	2381	8,0%
≤ 10 и ≤ 15	9059	1,4%	2647	0,2%
≤ 15 и ≤ 20	4033	<1%	2831	1,8%
≤ 20 и ≤ 50	9786	0,8%	2770	24,8%
≤ 50 и ≤ 500	4327	20,0%	2009	2,8%
≤ 500 и ≤ 300	8113	26,4%	2648	21,0%
≤ 300 и ≤ 500	—	—	1 726	1,0%
≤ 300 и ≤ 3008	—	—	2112	20,8%
≤ 1000	731	1,8%	1816	10,5%

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition4293/article4406.html>

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

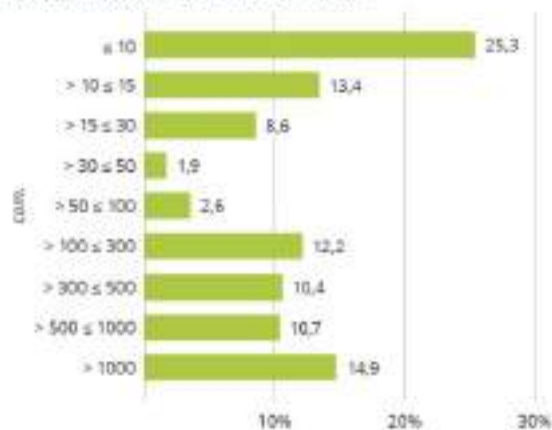
При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель **«земли сельскохозяйственного назначения»** проводился на основе исследования рынка земель сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам I - III квартала 2020 года, проведенного 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.

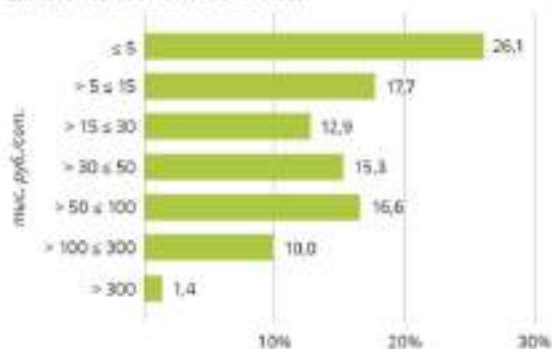
Обзор рынка купли-продажи земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения». Московская область		
Структура предложения		
Распределение земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по муниципальным образованиям. Московская область. 1-3 кв. 2020 г.		
Муниципальное образование	Количество	Средняя площадь, кв. м
Воскресенский г.п.	75	35,9
Доломитовский г.п.	50	156,2
г.п. Ваткинск	6	3,6
г.п. Воскресенск	58	25,0
г.п. Давыдовское	47	1,6
г.п. Егорьевск	75	213
г.п. Зарайск	23	8,2
г.п. Истрин	156	63,8
г.п. Кашира	67	62,8
г.п. Колона	246	146,7
г.п. Ликин	7	8,7
г.п. Любено-Петровский	4	2,3
г.п. Лотошино	7	4,6
г.п. Луховицы	48	117,7
г.п. Люберецы	3	3,03
г.п. Монино	23	18,5
г.п. Озера	28	83,4
г.п. Павловский Посад	59	36,4
г.п. Подольск	28	3,7
г.п. Сергиевский Посад	44	95,7
г.п. Серпухов	214	39,4
г.п. Солнечногорск	124	44,2
г.п. Ступино	605	66,2
г.п. Таловый	5	4,0
г.п. Чароховское	7	4,3
г.п. Чехов	158	19,2
г.п. Щербин	33	7,8
г.п. Щербинское	62	30,5
г.п. Щелково	56	81,2
г.п. Электросталь	5	3,5

Дмитровский г.о.	267	280,8
Калужский г.о.	147	82,5
Ленинский г.о.	18	2,5
Монский г.о.	293	581,7
Наро-Фоминский г.о.	88	131,3
Серпуховский г.о.	58	16,8
Сергиево-Посадский г.о.	72	129,8
Тушинский г.о.	68	53,7
Раменский г.о.	208	186,7
Протвинский г.о.	79	35,1
Сергиево-Посадский г.о.	201	230,6
Талдомский г.о.	108	75,4
Всего по области	8166	1765

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

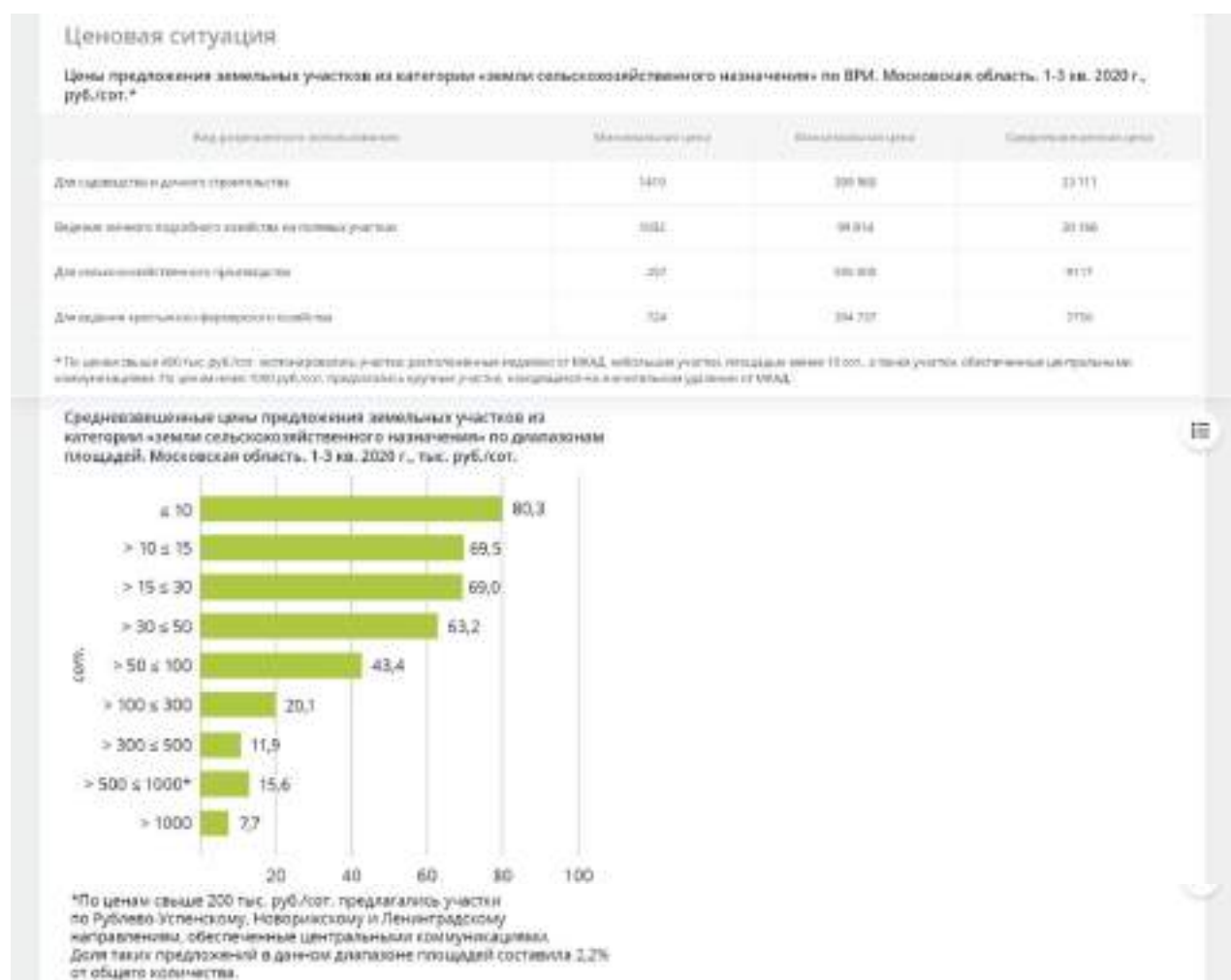


Распределение общего числа предложений земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по диапазонам цен, Московская область, 1-3 кв. 2020 г.



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

Муниципальное образование	Площадь, кв. м	Цена, руб./ кв. м	ВРИ	Описание
г.о. Солнечногорск	6,7	227 529	Объекты не являются объектами для изъятия земель	Предлагаются земельный участок в Солнечногорском районе, м.п.п. Ново-Пензенский. Соседний участок пока не имеет границ. Участок расположен между двумя, что позволяет построить площадочный гараж или автомобильный въезд. Цена участка 4,5 кв.м - 7 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» для продажи земельных участков в аренду или для размещения объектов. Кадастровый номер: 50/05/00402/20/001, 50/05/00402/20/002. Площадь участка: 1 167 530 кв.м и 1 165 590 кв.м. Категория земель: «земли для размещения объектов». Информация об участках в разделе: «Техническая информация для оценки недвижимости» 33.373247.3731.1211.



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

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетников 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 завершённые 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 относится 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	Незастроенные земельные участки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 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 объекта 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 для улучшений

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование объекта	для дачного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
ценовая зона в пределах области	от 31 до 50 км от МКАД
типовая зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	35 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовалось

Наименование показателя	Значение показателя
форма объекта	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже и заключенных Договорах купли продажи (ДКП) объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 13 условиями локализации. В качестве источников информации использовался информационный сайт: <https://www.asterra.ru> и данные Заказчика оценки.

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 может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа и сделки (заключенные Договора купли-продажи (ДКП)).

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
Все объекты анализа	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»

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	Расположение внутри поселка
Все объекты анализа	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД	на хорошем удалении от М11 (расположение хорошее)

Источник: 1. Анализ Оценщик

Таблица 17.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	№ участка на схем поселка	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	117	1 250,0	электричество и газификация (цена коммуникаций включена в цену предложения)	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 2	196	760,0	электричество и газификация оплачиваются отдельно (стоимость подключения 500 000 руб.)	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 3	197	662,0	электричество и газификация оплачиваются отдельно (стоимость подключения 500 000 руб.)	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 4	198	634,0	электричество и газификация оплачиваются отдельно (стоимость подключения 500 000 руб.)	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 5	33	637,0	электричество и газификация оплачиваются отдельно (стоимость подключения 500 000 руб.)	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)

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 действующим 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 прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	в наличии	нет	нет
Объект 2	в наличии	нет	нет
Объект 3	в наличии	нет	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения/сделки объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения/сделки объекта анализа, руб./кв. м	Примечание
Объект 1	2 062 500	1 650	предложение
Объект 2	930 000	1 224	сделка
Объект 3	827 500	1 250	сделка
Объект 4	740 800	1 168	сделка
Объект 5	700 700	1 100	сделка

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 21, показывает, что цена предложения к продаже и сделок земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 100 руб./кв. м до 1 650 руб./кв. м.

Цена предложения указана без учета скидки на торг, но с учетом того, что в указанную цену входят затраты на подключение к коммуникациям (электричество и газоснабжение), которые разведены по посёлку. Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж КП «Кружева» (тел. +7 (495) 135-23-05), цена подключения к коммуникациям посёлка составляет 500 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

Скорректированные (уменьшенные) цены объектов анализа на величину затрат подключения к коммуникациям посёлка представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Данные о скорректированных ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Цена подключения к коммуникациям, руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	2 062 500	500 000	1 562 500	1 100
Объект 2	930 000		930 000	1 250
Объект 3	827 500		827 500	1 224
Объект 4	740 800		740 800	1 250
Объект 5	700 700		700 700	1 168
			мин	1 100
			макс	1 250
			среднее	1 198
			медиана	1 224
			стандартное	64

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Цена подключения к коммуникациям, руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
отклонение				

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что удельная цена объектов анализа, находится (без учета стоимости подключения к коммуникациям) в интервале от 1 100 руб./кв. м до 1 250 руб./кв. м.

Цена предложения к продаже (объект анализа 1) указана без учета скидки на торг и без учета цены подключения к коммуникациям посёлка.

Цены сделок (объекты анализа 2-5) указаны без учета цены подключения к коммуникациям посёлка.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне от «средняя» до «низкая». 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. 23).

Таблица 23.

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. 24.

Таблица 24.

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, сделки	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешиковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешиковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	35	35	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- расположение внутри поселка	в непосредственной близости к М11 (расположение удовлетворительное)	на хорошем удалении от М11 (расположение хорошее)	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	1 462,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	от 634 до 1 250 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	Отличия не существенные, корректировка не требуется, так как	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору не

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
			объекты относятся к одному диапазону площади «до 1500 кв. м»	сопоставимых объектов возможно	требуется.
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация; нет	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	частичная заболоченность	без сильных перепадов высот	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- форма объекта	представлена в табл. 6 (относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	представлены в табл. 6 и 9	представлены в табл. 20	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 24 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- местоположение (в части расположения внутри поселка);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- рельеф объекта (физическая характеристика);

- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (другие характеристики).

Необходимо отметить, что отличия объектов по таким характеристикам, как «Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности» учитывается при корректировке на «Местоположение - расположение внутри поселка».

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 5 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых 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. 25.

Таблица 25.

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

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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под промышленную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,74	0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

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

Таблица 12 (продолжение)

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

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

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

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

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

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень

влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

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

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

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

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

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

Таблица 26.

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

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

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4% - 13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,5% - 11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4% - 19,5%
4.1. Земельные участки под МНС	9,3%	8,6% - 12,9%
4.2. Земельные участки под ИЖО	12,2%	7,2% - 12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8% - 15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5% - 13,1%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 101

Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга	12,1%	8,3% - 15,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	9,8% - 15,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	7,7% - 15,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	7,2% - 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 102

Средние цены предложений на активном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга	10,0%	6,9% - 13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	8,9% - 14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,8% - 13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	6,9% - 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 103

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.1. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	8,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	7,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107

Скидки на цены предложений на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты производственного 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)	10,6%	7,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	7,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,2%	6,6%

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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

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

13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 108

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.

2. Земельные участки под офисно-торговую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,5%	8,2% - 14,7%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,9% - 13,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	8,2% - 13,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	7,6% - 13,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,4% - 15,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	8,1% - 13,9%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.

4.1. Земельные участки под ИЖС

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,5%	8,2% - 14,4%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,0%	8,6% - 13,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	9,8% - 14,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,1% - 15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	8,9% - 16,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,4%	8,6% - 14,2%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.

5. Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	16,1%	12,0% - 20,3%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	11,2% - 18,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,6%	12,5% - 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 II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.

3. Земельные участки сельско-хозяйственного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	17,6%	13,0% - 22,2%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,4%	11,8% - 19,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,8%	12,3% - 19,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,8%	11,7% - 19,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	13,0% - 21,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0% - 20,2%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.

4.2. Земельные участки под ИЖС

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,5%	8,1% - 14,9%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,9%	7,1% - 12,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	7,2% - 12,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,9% - 13,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	8,1% - 14,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,6%	6,6% - 12,5%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.

6. Земельные участки под объекты природоохранного 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	13,1%	9,7% - 16,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,8% - 14,6%

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

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

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-3 (3,3)	4-4 (4,5)	4-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	6-9 (8,5)
Калуга/Тула	3-4 (3)	4-8 (5)	3-6 (4,5)	3-8 (8,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-12 (10)
Краснодар	3-4 (3)	4-5 (4,5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	3-6 (3,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-5 (3,5)	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	3-5 (4,5)	4-8 (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	3-5 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	4-8 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	3,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,3	5,6	9,1	8,8
Средние города									
Владимир	3-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	5-8 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-13 (10)
Самарская	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-9 (7,5)	-	8-12 (10,5)	10-12 (11)
Саратов	3-5 (3,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	8-11 (9)	8-10 (9)
Тюмень	3-6 (4,5)	5-8 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тюль	3-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-9 (8)	4-8 (5)	10-12 (11)	10-14 (11,5)
Среднее по средним городам в мае 2021 г.	3,5	6,1	4,8	8,0	5,0	8,4	6,2	9,1	10,2
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	3-5 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	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 «Инвестиции» сделка при продаже при собственности выноса в марте в мае 2021 года – в плюс к покупке.

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. 29.

Таблица 29.

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. Данные приведены по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 14			
Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,40
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Районы с сельскохозяйственным районом	0,60	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,40
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Районы с сельскохозяйственным районом	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,40
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Районы с сельскохозяйственным районом	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,40
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Районы с сельскохозяйственным районом	0,60	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,52

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 16						
индустриальная застройка	зона					объект район
	I	II	III	IV	V	
I	1,00	1,23	1,41	1,67	2,04	
II	0,81	1,00	1,14	1,35	1,69	
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,45	
IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,22	
V	0,49	0,60	0,69	0,82	1,00	

Таблица 17						
офисно-торговая застройка	зона					объект район
	I	II	III	IV	V	
I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00	
II	0,81	1,00	1,15	1,33	1,62	
III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44	
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22	
V	0,50	0,62	0,69	0,82	1,00	

Таблица 18						
жилая застройка	зона					объект район
	I	II	III	IV	V	
I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,04	
II	0,81	1,00	1,15	1,33	1,69	
III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,50	
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22	
V	0,49	0,60	0,67	0,79	1,00	

Таблица 19						
под объекты рекреации	зона					объект район
	I	II	III	IV	V	
I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,04	
II	0,80	1,00	1,15	1,33	1,67	
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,48	
IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,22	
V	0,48	0,60	0,68	0,80	1,00	

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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. Данные приведены по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 62			
Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,40
Центры деловой активности	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,77
Многоквартирные жилые застройки	0,72	0,70	0,75
Окрестности города, промзоны	0,70	0,67	0,77
Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,40
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
Многоквартирные жилые застройки	0,72	0,70	0,75
Окрестности города, промзоны	0,67	0,65	0,69
Под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,40
Центры деловой активности	0,86	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,73	0,70	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73	0,78
Многоквартирные жилые застройки	0,73	0,71	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. Данные приведены по состоянию на сентябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 64						
индустриальная застройка	зона					объект район
	I	II	III	IV	V	
I	1,00	1,30	1,25	1,35	1,30	1,33
II	0,89	1,00	0,98	1,15	1,12	1,19
III	0,92	0,93	1,00	1,07	1,04	1,03
IV	0,79	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00
V	0,77	0,90	0,96	1,03	1,00	1,03
VI	0,79	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00

Таблица 65						
офисно-торговая застройка	зона					объект район
	I	II	III	IV	V	
I	1,00	1,14	1,30	1,37	1,30	1,49
II	0,89	1,00	1,14	1,21	1,14	1,31
III	0,77	0,89	1,00	1,08	1,00	1,19
IV	0,73	0,83	0,95	1,00	0,95	1,09
V	0,77	0,85	0,90	1,05	1,00	1,15
VI	0,67	0,76	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 66						
жилая застройка	зона					объект район
	I	II	III	IV	V	
I	1,00	1,14	1,39	1,22	1,27	1,52
II	0,99	1,00	1,22	1,16	1,11	1,33
III	0,72	0,82	1,00	0,95	0,91	1,09
IV	0,79	0,80	1,00	1,00	0,96	1,15
V	0,79	0,80	0,90	1,04	1,00	1,20
VI	0,69	0,75	0,92	0,87	0,94	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. 31.

Таблица 31.

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

Земельный участок под объектом оценки		Земельный участок-аналог					
Площадь, кв.м		Площадь, кв.м					
Объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,73	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,11	1,29	1,38
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,17	1,23
	10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,90	1,00	1,17
	>20000	0,53	0,65	0,74	0,83	0,93	1,00

Таблица 33

Земельный участок под объектом оценки		Земельный участок-аналог					
Площадь, кв.м		Площадь, кв.м					
Объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,73	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,11	1,29	1,38
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,17	1,23
	10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,90	1,00	1,17
	>20000	0,53	0,65	0,74	0,83	0,93	1,00

Таблица 34

Земельный участок под объектом оценки		Земельный участок-аналог					
Площадь, кв.м		Площадь, кв.м					
Объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,79	1,96
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,45	1,55
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,27	1,37
	6000-10000	0,63	0,76	0,88	1,00	1,15	1,25
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00	1,00

¹ 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 35

Земельный участок под объектом оценки		Земельный участок-аналог					
Площадь, кв.м		Площадь, кв.м					
Объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
	<1500	1,00	1,17	1,26	1,42	1,67	1,87
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,27	1,50	1,65
	3000-6000	0,77	0,93	1,00	1,09	1,33	1,43
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,23	1,33
	>10000	0,65	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

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

Таблица 36

Земельный участок под объектом оценки		Земельный участок-аналог					
Площадь, кв.м		Площадь, кв.м					
Объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
	<1500	1,00	1,17	1,26	1,42	1,67	1,87
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,27	1,50	1,65
	3000-6000	0,77	0,93	1,00	1,09	1,33	1,43
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,23	1,33
	>10000	0,65	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

Таблица 37

Земельный участок под объектом оценки		Земельный участок-аналог					
Площадь, кв.м		Площадь, кв.м					
Объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,73	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,11	1,29	1,38
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,17	1,23
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,90	1,00	1,17

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

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

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербурга						
Площадь, кв.м	площадь участка					коэффициент
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
общий	<1500	1,00	1,17	1,28	1,40	1,49
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,92	1,00	1,10	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,97	1,00	1,05
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах с различным населением						
Площадь, кв.м	площадь участка					коэффициент
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
общий	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,95	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,76	0,88	0,96	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с различным населением, кв.м						
Площадь, кв.м	площадь участка					коэффициент
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
общий	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,95	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,76	0,88	0,96	1,00

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

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

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с различным населением, кв.м						
Площадь, кв.м	площадь участка					коэффициент
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
общий	<1500	1,00	1,22	1,40	1,57	1,62
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,28	1,33
	3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,14	1,19
	6000-10000	0,64	0,79	0,95	1,00	1,05
	>10000	0,62	0,76	0,88	0,96	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 городах с различным населением, кв.м						
Площадь, кв.м	площадь участка					коэффициент
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
общий	<1500	1,00	1,13	1,28	1,35	1,38
	1500-3000	0,86	1,00	1,13	1,18	1,22
	3000-6000	0,82	0,91	1,00	1,05	1,11
	6000-10000	0,74	0,85	0,95	1,00	1,03
	>10000	0,72	0,82	0,90	0,97	1,00

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС в Санкт-Петербурге, кв.м						
Площадь, кв.м	площадь участка					коэффициент
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
общий	<1500	1,00	1,13	1,24	1,41	1,52
	1500-3000	0,84	1,00	1,12	1,23	1,28
	3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,68	0,81	0,92	1,00	1,04
	>10000	0,66	0,79	0,88	0,96	1,00

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

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков 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. 32 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

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

Скритичне оцінювач надійності: 2008. Зосвячується на: Сайт П. Політи
виробничих підприємств на листопада 2008 г.

Таблица 49 (продолжение)

[illegible]

Справочник «Україна: відомості»-2020. За редакцією учасців Часті І. Політична ситуація в Україні на кінець вересня 2020 р.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
г. Москва и Московская область		
Отношение удаленной цены земельных участков, обремененных электрообременением, к удаленной цене аналогичных участков, не обремененных электрообременением	1,19	1,07 - 1,30
Отношение удаленной цены земельных участков, обремененных газоснабжением, к удаленной цене аналогичных участков, не обремененных газоснабжением	1,19	1,08 - 1,30
Отношение удаленной цены земельных участков, обремененных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами), к удаленной цене аналогичных участков, не обремененных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами)	1,28	1,08 - 1,34
г. Санкт-Петербург и Ленинградская область		
Отношение удаленной цены земельных участков, обремененных электрообременением, к удаленной цене аналогичных участков, не обремененных электрообременением	1,18	1,06 - 1,20
Отношение удаленной цены земельных участков, обремененных газоснабжением, к удаленной цене аналогичных участков, не обремененных газоснабжением	1,23	1,06 - 1,44
Отношение удаленной цены земельных участков, обремененных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами), к удаленной цене аналогичных участков, не обремененных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами)	1,28	1,08 - 1,34

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия (состояние на октябрь 2020 г.)

Таблица 51 (продолжение)

Наименование ко-эффектента	Среднее значение	Расширенный интервал
Параметры численности более 1 млн. чел (Москва, Санкт-Петербург)		
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналоговых участков, не обеспеченных электроэнергией	1,22	1,18 - 1,37
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналоговых участков, не обеспеченных газоснабжением	1,24	1,20 - 1,46
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удельной цене аналоговых участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,20	1,16 - 1,36
Параметры численности от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующий диапазон		
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналоговых участков, не обеспеченных электроэнергией	1,19	1,17 - 1,33
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналоговых участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,18 - 1,40
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удельной цене аналоговых участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,22	1,18 - 1,37

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия (состояние на октябрь 2020 г.)

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

Таблица 53

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комен	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен
Отсутствует	0%	-15%	-18%	-17%	-21%	-30%	-35%	-35%	-35%
Э	18%	0%	-4%	-2%	-18%	-17%	-18%	-30%	-30%
Г	22%	-4%	0%	-2%	-18%	-13%	-17%	-30%	-30%
В, К, Т, Комен	26%	2%	-2%	0%	-17%	-13%	-18%	-31%	-31%
Э, Г	48%	23%	18%	21%	8%	2%	-2%	-17%	-17%
Э, В, К, Т, Комен	42%	28%	18%	18%	10%	3%	-3%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комен	48%	28%	20%	23%	2%	-4%	0%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комен	71%	48%	40%	40%	20%	23%	18%	0%	0%

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия (состояние на октябрь 2020 г.)

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

Таблица 54

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комен	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен
Отсутствует	0%	-18%	-17%	-18%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Э	18%	0%	-1%	-2%	-17%	-18%	-18%	-30%	-30%
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%	-31%
В, К, Т, Комен	22%	3%	-2%	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%
Э, Г	43%	28%	19%	17%	0%	-2%	-1%	-18%	-18%
Э, В, К, Т, Комен	45%	28%	21%	18%	10%	3%	-1%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комен	48%	28%	20%	20%	2%	1%	0%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комен	71%	48%	40%	40%	20%	23%	18%	0%	0%

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия (состояние на октябрь 2020 г.)

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

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

Таблица 52

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комен	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен
Отсутствует	0%	-18%	-18%	-17%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Э	18%	0%	0%	-1%	-30%	-17%	-17%	-30%	-30%
Г	18%	0%	0%	-1%	-30%	-17%	-17%	-30%	-30%
В, К, Т, Комен	20%	1%	1%	0%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Э, Г	42%	18%	19%	-8%	0%	-1%	-1%	-17%	-17%
Э, В, К, Т, Комен	42%	20%	20%	10%	1%	0%	0%	-18%	-18%
Г, В, К, Т, Комен	42%	20%	20%	10%	1%	0%	0%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комен	71%	48%	48%	42%	20%	18%	18%	0%	0%

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия (состояние на октябрь 2020 г.)

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

Таблица 54

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комен	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен
Отсутствует	0%	-18%	-18%	-17%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Э	22%	0%	-2%	-2%	-18%	-17%	-18%	-30%	-30%
Г	24%	2%	0%	-2%	-18%	-16%	-17%	-32%	-32%
В, К, Т, Комен	26%	2%	-3%	0%	-21%	-20%	-18%	-34%	-34%
Э, Г	51%	24%	22%	20%	0%	2%	2%	-17%	-17%
Э, В, К, Т, Комен	46%	28%	18%	22%	3%	0%	2%	-18%	-18%
Г, В, К, Т, Комен	48%	28%	20%	24%	2%	2%	0%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комен	62%	48%	48%	42%	20%	24%	22%	0%	0%

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

В табл. 33 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 33.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под-муниципальная застройка	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%		-2%	-23%	-25%	-34%	
Э	15%	0%	1%	0%	-14%	-9%	-6%	-22%	
Г	16%	1%	0%	0%	-15%	-17%	-9%	-23%	
В, К, Т, Комм	13%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%	
Э, Г	32%	16%	18%	24%	0%	0%	0%	-9%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	15%	12%	18%	-5%	0%	1%	-64%	
Г, В, К, Т, Комм	28%	9%	10%	10%	-8%	-1%	0%	-53%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	31%	28%	30%	31%	13%	16%	18%	0%	

¹⁶ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – теплоэнергия, В – водоснабжение, К – канализация, Т – телекоммуникации, Комм – коммунальные услуги

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг

Таблица 60¹⁷

Под-объект	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	13%	-25%	-22%	-22%	-33%	
Э	15%	0%	1%	4%	-12%	-12%	-8%	-22%	
Г	16%	1%	0%	4%	-15%	-11%	-16%	-22%	
В, К, Т, Комм	11%	-6%	-6%	0%	-17%	-14%	-12%	-26%	
Э, Г	34%	15%	18%	21%	0%	4%	4%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	29%	11%	12%	19%	-4%	8%	1%	-12%	
Г, В, К, Т, Комм	28%	13%	17%	15%	-5%	-1%	8%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	40%	28%	33%	34%	13%	16%	18%	0%	

Под-объект	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%	-13%	-27%	-22%	-22%	-34%	
Э	15%	0%	1%	3%	-15%	-13%	-16%	-22%	
Г	16%	1%	0%	6%	-15%	-9%	-18%	-20%	
В, К, Т, Комм	11%	-5%	-6%	0%	-18%	-15%	-15%	-27%	
Э, Г	34%	17%	17%	24%	0%	0%	0%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	13%	17%	-6%	0%	0%	-16%	
Г, В, К, Т, Комм	30%	11%	17%	17%	-5%	0%	0%	-18%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	42%	30%	33%	37%	11%	17%	17%	0%	

¹⁷ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – теплоэнергия, В – водоснабжение, К – канализация, Т – телекоммуникации, Комм – коммунальные услуги

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 3. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 62¹⁸

Под-объект	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-11%	-26%	-22%	-24%	-34%	
Э	15%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-22%	
Г	16%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%	
В, К, Т, Комм	12%	-6%	-4%	0%	-17%	-14%	-16%	-26%	
Э, Г	33%	15%	18%	21%	0%	4%	4%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	12%	11%	18%	-4%	8%	1%	-12%	
Г, В, К, Т, Комм	31%	13%	15%	15%	-5%	0%	0%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	41%	31%	33%	36%	13%	17%	18%	0%	

Таблица 63

Под-объект	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%	-13%	-27%	-22%	-22%	-34%	
Э	15%	0%	-1%	3%	-15%	-13%	-16%	-22%	
Г	16%	1%	0%	6%	-15%	-9%	-18%	-20%	
В, К, Т, Комм	12%	-5%	-6%	0%	-18%	-15%	-15%	-27%	
Э, Г	33%	17%	17%	23%	0%	0%	0%	-11%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-6%	0%	0%	-16%	
Г, В, К, Т, Комм	31%	12%	17%	17%	-5%	0%	0%	-18%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	42%	31%	33%	37%	13%	17%	17%	0%	

¹⁸ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – теплоэнергия, В – водоснабжение, К – канализация, Т – телекоммуникации, Комм – коммунальные услуги

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 3. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 64¹⁹

Под-объект	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-16%	-30%	-24%	-25%	-37%	
Э	16%	0%	-1%	6%	-17%	-12%	-12%	-28%	
Г	17%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-18%	-24%	
В, К, Т, Комм	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-18%	-38%	
Э, Г	42%	28%	18%	35%	0%	6%	8%	-18%	
Э, В, К, Т, Комм	32%	17%	18%	18%	-1%	0%	1%	-17%	
Г, В, К, Т, Комм	34%	18%	17%	20%	-6%	1%	8%	-18%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	58%	34%	32%	42%	13%	20%	18%	0%	

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

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. 34.

Таблица 34.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)	1,28	1,25	1,32
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)	1,19	1,17	1,21
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)	1,24	1,21	1,28
Земельные участки под объекты производственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)	1,14	1,11	1,16

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)	1,28	1,14	1,39
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)	1,19	1,06	1,31
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)	1,24	1,12	1,36
Земельные участки под объекты производственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)	1,14	1,05	1,24

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,17	1,05	1,29
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08	1,32
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07	1,30
4	города с населением менее 1 млн. чел. (все)	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. 35).

Таблица 35.

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

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*:			
	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;			
	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности;	0,72	0,91	0,82
	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;			
3	6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования			
	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,05	1,38	1,21

Подтверждение информации

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	начало таблицы	конец таблицы	Среднее значение
1	Земельный участок, который имеет повышенный уровень, имеет повышенный для данного строительства и эксплуатации, земельной промышленности, транспорта, связи и иного типа назначения, а также земельные участки, расположенные на территории (участков), по форме и рельефу имеющих природные для капитального строительства или использования на них объекты капитального строительства			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 формой, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,05	1,38	1,21

* - 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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2561-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2021-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. 36.

Таблица 36.

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

Значения корректирующих, усредненных по городам России, в границах доверительных интервалов			
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	0,66	0,65	0,67
Земельные участки под объекты жилищного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты жилищного назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,62	0,61	0,63
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	0,60	0,59	0,61

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

Значения корректирующих коэффициентов в границах доверительных интервалов по категориям городов

Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,65	0,61	0,69
2	Санкт-Петербург	0,64	0,60	0,68
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,60	0,67
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,60	0,56	0,64

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,60	0,56	0,63
2	Санкт-Петербург	0,60	0,56	0,63
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,61	0,57	0,65
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,62	0,58	0,67

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

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

Таблица 37.

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

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

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

Таблица 113

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁸⁸

Таблица 115

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,24	1,19	1,31
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,15	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14	1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16	1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14	1,28

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

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

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

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

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,77

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов*

Таблица 119

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,70 - 0,84
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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



Полное наименование: ММФ (Финанс) | Значение коэффициента | Статусная группа | Целевая группа | Категория земель | Типовой вид использования | Вид объекта недвижимости | Категория земель | Вид объекта недвижимости

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2021 года

Вид объекта: Благоустройство земельной территории (территория) (01.07.2021)

Уточнение: рынок земельных участков показывает, что стоимость удельной единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. «Обремененный» участок означает наличие права собственности на близлежащее пользование данным участком благоустройства.

Корректировки определяются коэффициентами, представленными в таблице коэффициентов.

Итого расчеты СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации и экспертной оценки

№	Земельный участок населенного пункта, принадлежащий на праве собственности (или на праве пожизненного пользования) лицу (физическому, юридическому)	Нормативная площадь	Вид объекта	Среднее значение
1	Не обремененный участком и площадью, не обремененный на 00.00.00.00.00			1,00
2	При наличии участка одного из видов благоустройства			
3	Обремененный участком автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (с покрытием от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,00	1,17	1,12
4	Обремененный участком внутренним автомобильным дорожным покрытием с твердым покрытием (с покрытием от качества)	1,02	1,19	1,18
5	Обремененный участком автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (с покрытием от качества) и участком автомобильной дороги общего пользования с твердым покрытием	1,07	1,20	1,13
6	Обремененный участком автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (с покрытием от качества) и участком автомобильной дороги общего пользования с твердым покрытием	1,08	1,23	1,15
7	Обремененный участком автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (с покрытием от качества) и участком автомобильной дороги общего пользования с твердым покрытием	1,03	1,08	1,05
8	Обремененный участком автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (с покрытием от качества) и участком автомобильной дороги общего пользования с твердым покрытием	1,08	1,04	1,09

При достижении в рамках территории и обременении заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть составлен и принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, точности сведений, а также стоимости земельных участков.

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные и корректирующие коэффициенты на основании экспертной оценки. Новая версия от сентября 2020 г.

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные и корректирующие коэффициенты на основании экспертной оценки. Новая версия от сентября 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,82 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79 - 0,89
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81 - 0,89
4	города с населением менее 1 млн. человек	-	-

Таблица 105

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,78	0,74 - 0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77 - 0,86
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,84	0,78 - 0,90

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

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

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

Таблица 102

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

В случае, когда по категориям городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены. Однако, для удобства пользования, номера категорий не помечены. При оценке объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, вы рекомендуете пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

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

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

Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2021 г. представлены на рис. 8.

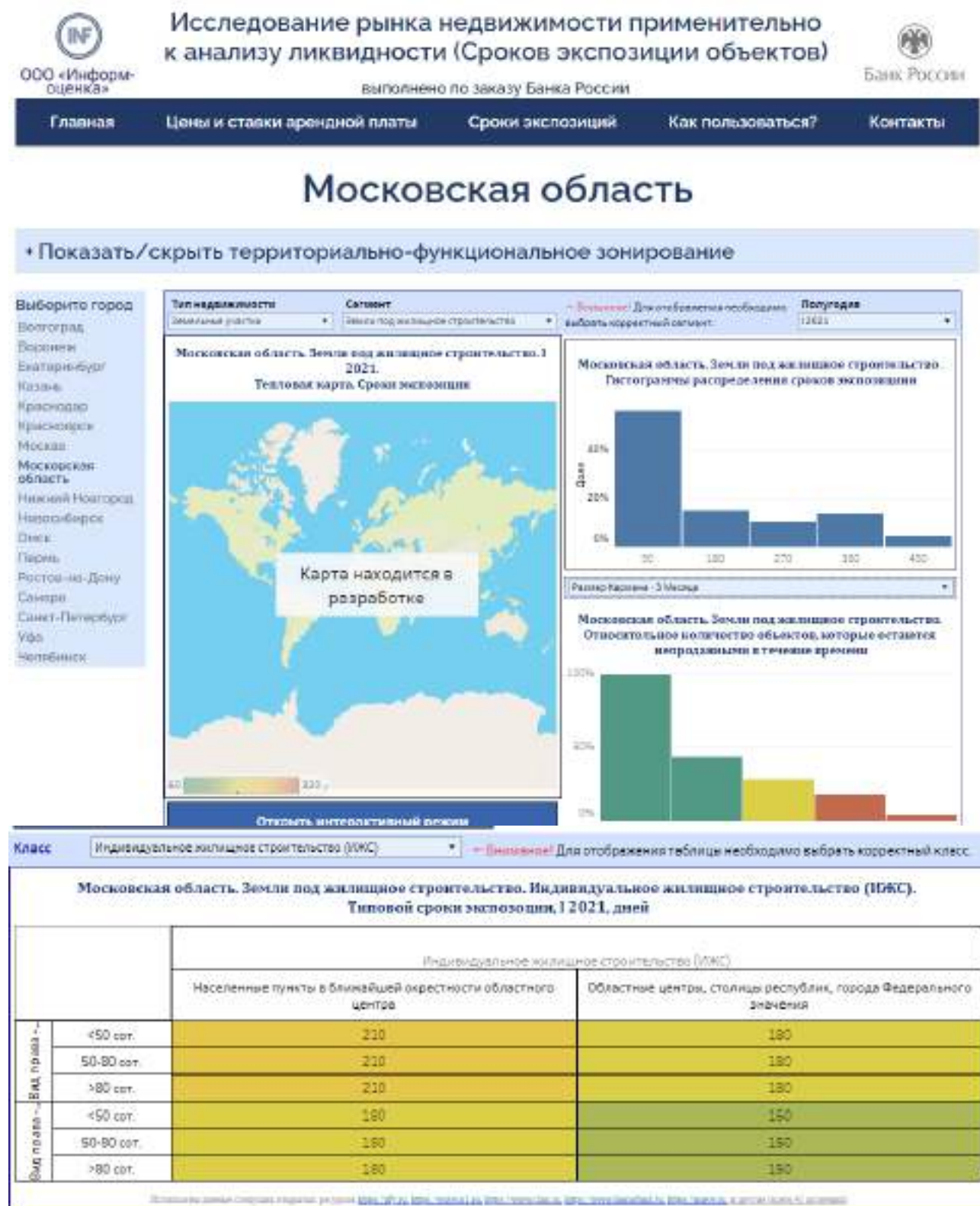


Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2021 г.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 6 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 улучшения (здания).

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 «для дачного строительства».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для дачного строительства».

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 сельскохозяйственного назначения**, вид разрешенного использования – **для дачного строительства**.

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка как незастроенного является его использование в целях дачного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка в рамках дачного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 40.

Таблица 40.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих

(прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании

денежных потоков и капитализации дохода.

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 41.

Таблица 41.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Результаты выбора объектов-аналогов для объекта оценки, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	2 062 500 с учетом подключения к коммуникациям	1 250,0	1 650
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	930 000 без учета подключения к коммуникациям	760,0	1 224
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	827 500 без учета подключения к	662,0	1 250

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
коммуникациям				
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	740 800 без учета подключения к коммуникациям	634,0	1 168
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	700 700 без учета подключения к коммуникациям	637,0	1 100

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

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

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

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

Определение элементов сравнения

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД;
 - расположение внутри поселка.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
 - наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;

- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 43.

Таблица 43.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов							
Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	35	35	35	35	35	35	Отличий нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	в непосредственной близости к М11	на хорошем удалении от М11	на хорошем удалении от М11	на хорошем удалении от М11	на хорошем удалении от М11	на хорошем удалении от М11	Отличия существенные, вводится поправка на местоположение (расположение внутри поселка)
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	1 462,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	1 250,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	760,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	662,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	634,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	637,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	Отличия не существенные, корректировка не требуется, так как объекты относятся к одному диапазону площади «до 1500 кв. м»
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация (цена подключения включена в цену предложения и составляет 500 000 руб.)	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	частичная заболоченность	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличия существенные, вводится поправка на рельеф (инженерно-геологические условия)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- форма объекта	представлена в табл. 6 (относительно правильная (трапециевидная))	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	представлены в табл. 6 и 9	нет	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные. Данные отличия учтены при корректировке на местоположение (расположение внутри поселка).

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

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

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

При этом, отличия по таким элементам сравнения, как «Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности» целесообразно учесть при корректировке на местоположение (расположение внутри поселка).

Описание проведенных корректировок.

Поправка на наличие коммуникаций.

С учетом того, что в указанную цену предложений объектов-аналогов входят затраты на подключение к коммуникациям (электричество и газоснабжение), которые разведены по посёлку, то необходимо данные затраты вычесть из цены предложений, так как оцениваемые земельные участки коммуникаций не имеют. Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж КП «Кружева» (тел. +7 (495) 135-23-05 <https://www.asterra.ru/contacts/>), цена подключения к коммуникациям посёлка составляет 500 000 руб. для каждого отдельного участка, в не зависимости от его площади.

Таким образом, значение поправки на наличие коммуникаций для объекта-аналога №1 составляет (минус) 500 000 руб., так как в цену предложения включена цена подключения к коммуникациям поселка.

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

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 28, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
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 коррективов на уторговывание 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)	4-8 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (4,5)	(7)	6-8 (5,5)	8-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	1-4 (3)	4-8 (5)	3-6 (4,5)	7-9 (8,5)	3-5 (4)	(7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Краснодар	1-4 (3)	4-5 (4,5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	(7,5)	3-6 (3,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	1-5 (3,2)	4-8 (5)	4-5 (4,8)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-5 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	3-8 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Средние и крупные города в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,3	3,6	9,1	8,8
Средние города									
Великоустук	3-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-13 (11)
Самарская	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-9 (7,5)	-	8-12 (10,5)	10-12 (11)
Саратов	3-5 (4)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-11 (9)	8-10 (9)
Тюмень	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Уфа	3-4 (3)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Средние и крупные города в мае 2021 г.	3,5	6,1	4,8	8,0	3,8	5,4	6,2	8,1	10,2
Малые 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 указаны средние значения.
По данным исследований рынка жилья РФ аналитический отдел при подготовке отчета при собственности выносятся в карту в мае, а также в мае – в мае в мае.

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.

В рамках настоящего отчета, учитывая тот факт, что рассматриваемые земельные участки подразумевают строительство на них домов для индивидуального проживания, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 10,5%, т.к. совершить сделку с торгом равному среднему значению, наиболее вероятно как для продавца, так и для покупателя.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для объекта-аналога № 1 принято равным в размере (минус) 10,5%.

Для объектов-аналогов № 2-5 значение данной поправки равно 0 (нулю), т.к. в расчетах используются цены заключенных сделок (подписанных Договоров купли-продажи).

Поправка местоположение (расположение внутри поселка).

Объекты-аналоги расположены внутри поселка на хорошем удалении от трассы М11 и ЛЭП.

Оцениваемый земельный участок расположен в непосредственной близости к трассе М11 и удалении от ЛЭП менее 50 м.

Определение поправки на местоположение проводилось с применением экспертных корректировок. Как уже отмечалось ранее, объекты-аналоги относятся к группе земельных участков расположенных на хорошем удалении от трассы М11, расположенные в центральной части посёлка, поэтому к оцениваемому участку, отличающимся от данных характеристик, применялись нижеописанные корректировки с использованием следующей информации (см. табл. 45).

Таблица 45.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия подготовлена к сентябрю 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС		0,66	0,83
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.) к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,66	0,83

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.

Поправка на местоположение для оцениваемого земельного участка расположенного в непосредственной близости к трассе М11 и удалении от ЛЭП менее 50 м.

Расположение вблизи двух источников, снижающих стоимость объекта (участка), по мнению Оценщика, максимально снижает стоимость. Поэтому для корректировки использовался коэффициент 0,66 из табл. 45. Таким образом, значение корректировки, составит: $(0,66 - 1) * 100\% = -34\%$.

Поправка на физические характеристики (в части рельефа объекта)

Определение поправки на рельеф (инженерно-геологические условия) проводилось на основе следующих источником информации:

- данных, представленных 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 данном источнике указаны отношения удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия. Значения отношений удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия, представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.
Кoeffициенты 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 офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, склон и т.д.)	1,25	1,20	1,32
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, склон и т.д.)	1,19	1,13	1,25
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, склон и т.д.)	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объекты придорожного озеленения			
Отношение удельной цены земельного участка под объекты придорожного озеленения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, склон и т.д.)	1,14	1,11	1,16

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.

Расчет поправки на рельеф (инженерно-геологические условия) по данному источнику информации осуществлялся на основе зависимости вида:

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

где:

K - максимальное значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия, т.к. по мнению Оценщика, данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объекта.

При проведении настоящей оценки, исходя из анализа использования оцениваемого земельного участка (под дачное строительство) и перечня земельных участков, для которых указаны коэффициенты (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия, наиболее подходящим (схожим) с точки зрения использования земель, является коэффициент (отношение) для земельных участков под ИЖС.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки) по данному источнику информации, с учетом округлений, составит:

$$P_p = \left(\frac{1}{1,25} - 1 \right) * 100 = -20\%$$

- данных аналитического портала www.statirelt.ru (см. табл. 47).

Таблица 47.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от конфигурации, формы, рельефа земельного участка и панорамного вида с участка

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

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,05	1,38	1,21

Подтверждение информации

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (дополнение 12.07.2021 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму или участки с повышенными условиями износности, а также другие недостатки при остальных равных характеристиках, предлагается на рынке дешевле остальных.

Итого расчеты **СторРегит** на основе актуальных рыночных данных на который период:

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	коэффициент (форма)	коэффициент (рельеф)	Среднее значение
1	Земельные участки, объекты не являются: участки, земель, предназначенные для размещения и использования, земель промышленности, транспорта, орошения и иных целей, кадастровые и иные земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для использования в соответствии со своим назначением по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при оценке на территории ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину. В том числе в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) объектов для этой территории/зона объектов капитального строительства ** 2. Земельный участок с неправильной или изогнутой формой, исключенный на основании анализа местности; 3. Земельные участки с уровнем местности более 28 %; 4. Земельные участки, расположенные в болоте, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другим существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,81	0,62
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,31	1,35	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, парк и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,85	1,35	1,21

* - Если действует одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять свой коэффициент

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет разместить объект типичный для этой территории/зона объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в рыночной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю

Как правило, при наличии факторов/факторов, указанных выше, выделяется специальный класс объектов, близкий к среднему и составляет генеральный план территории. При подготовке проекта изменения территории/территории в соответствии с градостроительными требованиями и нормами федерального законодательства в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) участки, имеющие форму, близкую к вытянутой или неправильной. Указанные участки имеют следующие характеристики: вытянутый (х) участок до 3%; неправильный/изогнутый (5-15 %); неправильный (15-25%) ; торный (более 25%) или перекошенный, некоторые участки являются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и следовательно, меньшую рыночную стоимость и стоимость.

* - 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.ru/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2561-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Т.к. по мнению Оценщика, данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объекта, Оценщик использовал максимальную корректировку из диапазона выше в размере (минус) 28% (коэффициент 0,72).

Таким образом, значение данной корректировки (поправки) по данному источнику информации, с учетом округлений, составит (минус) 28%

Рассчитанное среднее значение данной поправки, на основе использования двух источников информации, с учетом округлений, составит (минус) 24% $((20\%+28\%)/2=24\%)$.

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

Таблица 48.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	1 250,0	760,0	662,0	634,0	637,0
Цена предложения с коммуникациями, руб.	2 062 500				
Цена сделки, руб.		930 000	827 500	740 800	700 700
Поправка на наличие коммуникаций, руб.	-500 000	0	0	0	0
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	1 562 500	930 000	827 500	740 800	700 700
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 250	1 224	1 250	1 168	1 100
Поправка на уторгование, %	-10,5	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 119	1 224	1 250	1 168	1 100
Поправка на местоположение, %	-34	-34	-34	-34	-34
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	739	808	825	771	726
Поправка на рельеф, %	-24	-24	-24	-24	-24
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	562	614	627	586	552

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объекта оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:423					
Удельная цена предложения (<u>без учета цены коммуникаций</u>), руб./кв. м	1 250	760	662	634	637
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	562	614	627	586	552
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	688	146	35	48	85
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 002				
Веса	0,0783	0,2136	0,2413	0,238	0,2288
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	44	131	151	139	126
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	590				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода,

определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости 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 по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	1 462,0	590	862 600

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 объекта 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 сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1), 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:

862 600 руб.

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).

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1), 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:

862 600

(Восемьсот шестьдесят две тысячи шестьсот)
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).

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.

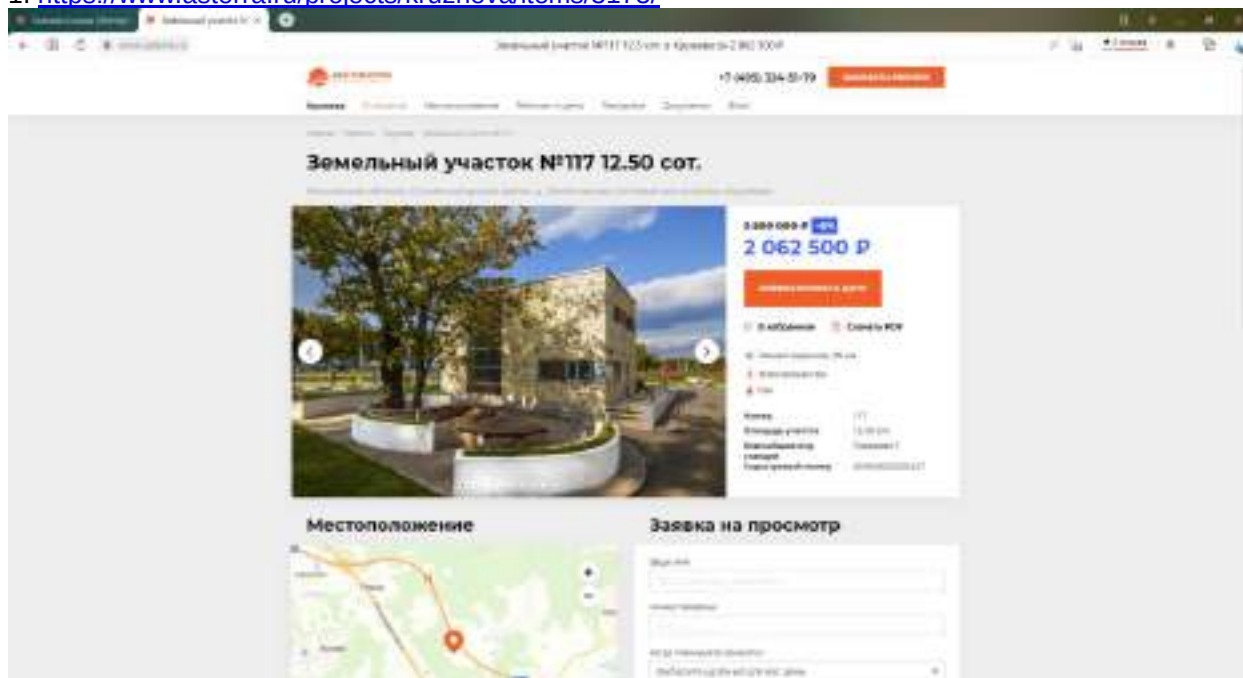
3. Методическая литература

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://www.asterra.ru/projects/kruzheva/items/3173/>



2.

ДОГОВОР

купли-продажи земельного участка № КР-196

Московская область, г. Солнечногорск

«26» июля 2021 года

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья «Овсянниково-2», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Директора Мирошникова Александра Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин Российской Федерации Синькова Любовь Сергеевна, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить принадлежащий Продавцу на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020328:807, общей площадью 760 кв. м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для дачного строительства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (Далее – Участок).

Право собственности Продавца на вышеуказанный земельный участок возникло на основании Протокола общего собрания членов Некоммерческого партнерства «Содействие развитию рынка доступного жилья Овсянниково-2» от 06.08.2012 г. № 8, Акта приема-передачи земельного участка от 06.02.2006г., Выписки из протокола общего собрания членов Некоммерческого партнерства «Содействие развитию рынка доступного жилья Овсянниково-2» от 17.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/004/2015-786/1.

1.2. Участок передается Продавцом Покупателю по Передаточному акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

1.3. Продавец заявляет и гарантирует, что является собственником указанного земельного участка, до подписания настоящего договора земельный участок не продан, не подарен, не заложен, не обещан в дар, либо в качестве награды, не передан в аренду, правами третьих лиц не обременен.

Некоммерческому партнерству «Содействие развитию рынка доступного жилья Овсянниково-2» не известно о каких-либо претензиях, требованиях третьих лиц, судебных спорах, связанных с правом владения, пользования и распоряжения указанного земельного участка, а также о возможности таких споров в будущем.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стороны договорились оценить земельный участок общей площадью 760 кв. м с кадастровым номером – 50:09:0020328:807 в 930 000 (Девятьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

2.2. Платежи по Договору производятся в следующем порядке:

2.2.1. Денежная сумма, в размере 480 000 (Четыреста восемьдесят тысяч) рублей перечисляется Покупателем на расчетный счет Продавца в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора.

2.2.2. Денежная сумма, в размере 225 000 (Двести двадцать пять тысяч) рублей перечисляется Покупателем на расчетный счет Продавца в срок до 25 октября 2021 года;

2.2.3. Денежная сумма, в размере 225 000 (Двести двадцать пять тысяч) рублей перечисляется Покупателем на расчетный счет Продавца в срок до 25 января 2022 года.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан передать Покупателю по акту приема-передачи Участок, указанный п. 1.1. настоящего договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

3.2. Покупатель обязан принять Земельный участок, указанный в п.1.1. настоящего договора, на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3. Продавец обязан обеспечить присутствие уполномоченных лиц и передать все

необходимые документы для государственной регистрации перехода прав собственности от Продавца к Покупателю в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода прав собственности на Участок от Продавца к Покупателю, несет Покупатель. Продавец несет полную ответственность за достоверность предоставляемых им документов.

Стороны обязуются обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области, за государственной регистрацией перехода права собственности на Участок от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента полной оплаты цены Участка Покупателем в соответствии с разделом 2. настоящего договора.

3.4. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора и подачи документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не имеет задолженностей по налогам и сборам, и иным платежам по Участку.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. При не достижении взаимоприемлемого решения указанные споры подлежат разрешению на условиях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. В случае расторжения настоящего Договора и/или признания настоящей сделки недействительной, и/или не возникновения права собственности Покупателя на Земельный участок, указанный в п.1.1., настоящего Договора по вине Продавца, отказа от государственной регистрации перехода права собственности по вине Продавца, Продавец обязуется вернуть Покупателю полученные по настоящему Договору денежные средства, возместить убытки и расходы Покупателя, в срок не более 20 (Двадцати) рабочих дней с момента предъявления Покупателем соответствующего требования.

4.4. В случае не перечисления или не полного перечисления Покупателем на расчетный счет Продавца денежной суммы, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в указанные в п. 2.2. настоящего Договора сроки, Покупатель обязан уплатить Продавцу пени из расчета 0,2% (Две десятых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

5.1. В соответствии со ст. 551 ГК РФ переход права собственности на земельный участок от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации. Право собственности Покупателя на земельный участок возникает в момент государственной регистрации перехода права собственности. Обязанность по государственной регистрации перехода права собственности возлагается на Продавца и Покупателя в равной мере. Расходы по государственной регистрации перехода прав собственности на объекты недвижимого имущества, являющиеся предметом настоящего Договора, возлагаются на Покупателя.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действуют до выполнения сторонами своих обязательств в полном объеме.

6.2. Обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными после фактической передачи Участка Покупателю по Акту приема-передачи, взаиморасчетов сторон и возникновения у Покупателя права собственности на Участок.

7. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор составлен в трех идентичных по смыслу и содержанию экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

7.2. В случае неисполнения Покупателем обязательств по оплате Участка в сроки, предусмотренные в п. 2.2. настоящего Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке путем направления соответствующего уведомления по адресу Покупателя, указанному в настоящем Договоре. В этом случае настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец: Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Овсинниково-2», Зарегистрировано инспекцией Федеральной налоговой службы РФ по городу Солнечногорску Московской области 06 февраля 2006 года, за основным государственным регистрационным номером 1065044003397. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано инспекцией Федеральной налоговой службы РФ по городу Солнечногорску Московской области 06 февраля 2006 года, серия 50 № 006749132, свидетельство о государственной регистрации выдано Министерством юстиции РФ 25 ноября 2011 г. Учетный № 5014037672; ИНН 5044051763, КПП 504401001. р/с 40703810538290066694, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 в ПАО "Сбербанк России" г. Москва. Адрес местонахождения: 141506 Московская область, г. Солнечногорск, ул. Банковская, д. 6.
Директор Мирошников Александр Константинович



Покупатель: Гражданин Российской Федерации Синькова Любовь Сергеевна, 23.08.1974 года рождения, место рождения: гор. Сходня Химкинский р-н Московская обл., пол: женский, паспорт гражданина РФ: 46 19 393782 выдан ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, дата выдачи: 08.10.2019г., код подразделения: 500-155, зарегистрирована по адресу: Россия, Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня, 1-й Леденцовский пер., д. 11. Адрес электронной почты: ls61095@yandex.ru





3.

ДОГОВОР купи-продажи земельного участка № КР-197

Московская область, г. Солнечногорск

16 июля 2021 года

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья «Овсянниково-2», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Директора Мирошникова Александра Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин Российской Федерации Синькова Любовь Сергеевна**, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить принадлежащий Продавцу на праве собственности земельный участок с кадастровым номером **50:09:0020328:793**, общей площадью **662 кв. м**, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для дачного строительства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (Далее – Участок).

Право собственности Продавца на вышеуказанный земельный участок возникло на основании Протокола общего собрания членов Некоммерческого партнерства «Содействие развитию рынка доступного жилья Овсянниково-2» от 06.08.2012 г. № 8, Акта приема-передачи земельного участка от 06.02.2006г., Выписки из протокола общего собрания членов Некоммерческого партнерства «Содействие развитию рынка доступного жилья Овсянниково-2» от 17.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 июля 2015 года сделана запись регистрации № **50:50/009-50/009/004/2015-779/1**.

1.2. Участок передается Продавцом Покупателю по Передаточному акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

1.3. Продавец заявляет и гарантирует, что является собственником указанного земельного участка, до подписания настоящего договора земельный участок не продан, не подарен, не заложен, не обременен в дар, либо в качестве награды, не передан в аренду, правами третьих лиц не обременен.

Некоммерческому партнерству «Содействие развитию рынка доступного жилья Овсянниково-2» не известно о каких-либо претензиях, требованиях третьих лиц, судебных спорах, связанных с правом владения, пользования и распоряжения указанным земельным участком, а также о возможности таких споров в будущем.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стороны договорились оценить земельный участок общей площадью **662 кв. м** с кадастровым номером – **50:09:0020328:793** в **827 500 (Восемьсот двадцать семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек** (НДС не облагается).

2.2. Платежи по Договору производятся в следующем порядке:

2.2.1. Денежная сумма, в размере **480 000 (Четыреста восемьдесят тысяч)** рублей перечисляется Покупателем на расчетный счет Продавца в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора.

2.2.2. Денежная сумма, в размере **163 750 (Сто шестьдесят три тысячи семьсот пятьдесят)** рублей перечисляется Покупателем на расчетный счет Продавца в срок до **25 октября 2021 года**;

2.2.3. Денежная сумма, в размере **163 750 (Сто шестьдесят три тысячи семьсот пятьдесят)** рублей перечисляется Покупателем на расчетный счет Продавца в срок до **25 января 2022 года**.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан передать Покупателю по акту приема-передачи Участок, указанный п. 1.1. настоящего договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

3.2. Покупатель обязан принять Земельный участок, указанный в п.1.1. настоящего договора, на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3. Продавец обязан обеспечить присутствие уполномоченных лиц и передать все

необходимые документы для государственной регистрации перехода прав собственности от Продавца к Покупателю в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода прав собственности на Участок от Продавца к Покупателю, несет Покупатель. Продавец несет полную ответственность за достоверность предоставляемых им документов.

Стороны обязуются обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области, за государственной регистрацией перехода права собственности на Участок от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента полной оплаты цены Участка Покупателем в соответствии с разделом 2. настоящего договора.

3.4. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора и подачи документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не имеет задолженностей по налогам и сборам, и иным платежам по Участку.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. При не достижении взаимоприемлемого решения указанные споры подлежат разрешению на условиях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. В случае расторжения настоящего Договора и/или признания настоящей сделки недействительной, и/или не возникновения права собственности Покупателя на Земельный участок, указанный в п.1.1., настоящего Договора по вине Продавца, отказа от государственной регистрации перехода права собственности по вине Продавца, Продавец обязуется вернуть Покупателю полученные по настоящему Договору денежные средства, возместить убытки и расходы Покупателя, в срок не более 20 (Двадцати) рабочих дней с момента предъявления Покупателем соответствующего требования.

4.4. В случае не перечисления или не полного перечисления Покупателем на расчетный счет Продавца денежной суммы, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в указанные в п. 2.2. настоящего Договора сроки, Покупатель обязан уплатить Продавцу пени из расчета 0,2% (Две десятых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

5.1. В соответствии со ст. 551 ГК РФ переход права собственности на земельный участок от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации. Право собственности Покупателя на земельный участок возникает в момент государственной регистрации перехода права собственности. Обязанность по государственной регистрации перехода права собственности возлагается на Продавца и Покупателя в равной мере. Расходы по государственной регистрации перехода прав собственности на объекты недвижимого имущества, являющиеся предметом настоящего Договора, возлагаются на Покупателя.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действуют до выполнения сторонами своих обязательств в полном объеме.

6.2. Обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными после фактической передачи Участка Покупателю по Акту приема-передачи, взаиморасчетов сторон и возникновения у Покупателя права собственности на Участок.

7. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор составлен в трех идентичных по смыслу и содержанию экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

7.2. В случае неисполнения Покупателем обязательств по оплате Участка в сроки, предусмотренные в п. 2.2. настоящего Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения по адресу Покупателя, указанному в настоящем Договоре. В этом случае настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец: Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Овчинниково-2», Зарегистрировано инспекцией Федеральной налоговой службы РФ по регистрационному номеру 1065044003397. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано инспекцией Федеральной налоговой службы РФ по городу Солнечногорску Московской области 06 февраля 2006 года, серия 50 № 006749132, свидетельство о государственной регистрации выдано Министерством юстиции РФ 25 ноября 2011 г. Учетный № 5014037672; ИНН 5044051763, КПП 504401001, р/с 40703810538290066694, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 в ПАО "Сбербанк России" г. Москва. Адрес местонахождения: 141506 Московская область, г. Солнечногорск, ул. Банковская, д. 6.
Директор Мирошников Александр Константинович

Мирошников Александр Константинович

Покупатель: Гражданин Российской Федерации Синькова Любовь Сергеевна, 23.08.1974 года рождения, место рождения: гор. Сходня Химкинский р-н Московской обл., пол. женский, паспорт гражданина РФ: 46 19 393782 выдан ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, дата выдачи: 08.10.2019г., код подразделения: 500-155, зарегистрирована по адресу: Россия, Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня, 1-й Леденцовский пер., д. 11. Адрес электронной почты: ls61095@yandex.ru

Синькова Любовь Сергеевна



4.

ДОГОВОР

купи-продажи земельного участка № КР-198

Московская область, г. Солнечногорск

«12» апреля 2021 года

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья «Овсянниково-2», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Директора Мирошникова Александра Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин Луганской Народной Республики Ковальчук Светлана Алексеевна, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить принадлежащий Продавцу на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020328:814, общей площадью 634 +/- 18 кв. м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для дачного строительства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Овсянниково (Далее – Участок).

Право собственности Продавца на вышеуказанный земельный участок возникло на основании Протокола общего собрания членов Некоммерческого партнерства «Содействие развитию рынка доступного жилья Овсянниково-2» от 06.08.2012 г. № 8, Акта приема-передачи земельного участка от 06.02.2006г., Выписки из протокола общего собрания членов Некоммерческого партнерства «Содействие развитию рынка доступного жилья Овсянниково-2» от 17.09.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 октября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/006/2015-3334/1.

1.2. Участок передается Продавцом Покупателю по Передаточному акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

1.3. Продавец заявляет и гарантирует, что является собственником указанного земельного участка, до подписания настоящего договора земельный участок не продан, не подарен, не заложен, не обещан в дар, либо в качестве награды, не передан в аренду, правами третьих лиц не обременен.

Некоммерческому партнерству «Содействие развитию рынка доступного жилья Овсянниково-2» не известно о каких - либо претензиях, требованиях третьих лиц, судебных спорах, связанных с правом владения, пользования и распоряжения указанным земельным участком, а также о возможности таких споров в будущем.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стороны договорились оценить земельный участок общей площадью 634 +/- 18 кв. м с кадастровым номером – 50:09:0020328:814 в 740 800 (Семьсот сорок тысяч восемьсот) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

2.2. Денежная сумма, указанная в п. 2.1. настоящего договора, перечисляется Покупателем на расчетный счет Продавца в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан передать Покупателю по акту приема-передачи Участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

3.2. Покупатель обязан принять Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора, на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3. Продавец обязан обеспечить присутствие уполномоченных лиц и передать все необходимые документы для государственной регистрации перехода прав собственности от Продавца к Покупателю в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на

недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы, связанные с переходом прав собственности на Участок от Продавца к Покупателю, несет Покупатель. Продавец несет полную ответственность за достоверность предоставляемых им документов.

3.4. Стороны обязуются обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области, за государственной регистрацией перехода права собственности на Участок от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента полной оплаты цены Участка Покупателем в соответствии с разделом 2 настоящего Договора.

3.5. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора и подачи документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не имеет задолженностей по налогам и сборам, и иным платежам по Участку.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. При не достижении взаимоприемлемого решения указанные споры подлежат разрешению на условиях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации в Балашихинском городском суде Московской области.

4.3. В случае расторжения настоящего Договора и/или признания настоящей сделки недействительной, и/или не возникновения права собственности Покупателя на Земельный участок, указанный в п.1.1., настоящего Договора по вине Продавца, отказа от государственной регистрации перехода права собственности по вине Продавца, Продавец обязуется вернуть Покупателю полученные по настоящему Договору денежные средства, возместить убытки и расходы Покупателя, в срок не более 20 (Двадцати) рабочих дней с момента предъявления Покупателем соответствующего требования.

4.4. В случае не перечисления или не полного перечисления Покупателем на расчетный счет Продавца денежной суммы, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в указанный в п. 2.2. настоящего Договора срок, Покупатель обязан уплатить Продавцу пеню из расчета 0,2% (Две десятых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

5.1. В соответствии со ст. 351 ГК РФ переход права собственности на земельный участок от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации. Право собственности Покупателя на земельный участок возникает в момент государственной регистрации перехода права собственности. Обязанность по государственной регистрации перехода права собственности возлагается на Продавца и Покупателя в равной мере. Расходы по государственной регистрации перехода прав собственности на объекты недвижимого имущества, являющиеся предметом настоящего Договора, возлагаются на Покупателя.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действуют до выполнения сторонами своих обязательств в полном объеме.

6.2. Обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными после фактической передачи Участка Покупателю по Акту приема-передачи, взаиморасчетов сторон и возникновения у Покупателя права собственности на Участок.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор составлен в трех идентичных по смыслу и содержанию экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

7.2. В случае неисполнения Покупателем обязательства по оплате Участка в срок, предусмотренный в п. 2.2. настоящего Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке путем направления соответствующего уведомления по адресу Покупателя, указанному в настоящем Договоре. В этом случае настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец: Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Овечьиниково-2», Зарегистрировано инспекцией Федеральной налоговой службы РФ по городу Солнечногорску Московской области 06 февраля 2006 года, за основным государственным регистрационным номером 1065044003397, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано инспекцией Федеральной налоговой службы РФ по городу Солнечногорску Московской области 06 февраля 2006 года, серия 50 № 006749132, свидетельство о государственной регистрации выдано Министерством юстиции РФ 25 ноября 2011 г. Учетный № 5014037672; ИНН 5044051763, КПП 504401001, р/с 40703810538290066694, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 в ПАО "Сбербанк России" г. Москва. Адрес местонахождения: 141506 Московская область, г. Солнечногорск, ул. Банковская, д. 6.

Директор Мирошников Александр Константинович

Мирошников Александр Константинович



Покупатель: Гражданин Луганской Народной Республики Ковальчук Светлана Алексеевна, 14.12.1965 года рождения, место рождения: П. ЛОТИКОВО ЛУТУГИНСКИЙ РАЙОН ЛУГАНСКАЯ ОБЛ., пол: женский, паспорт гражданина ЛНР: ТН 509943, выдан 22.12.2020г. СЛАВЯНОСЕРБСКИМ РОВД МВД ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ, зарегистрирована по адресу: Луганская Народная Республика, Славяносербский р-н, пос. Лотиково, ул. Гоголя, д. 43, кв. 2, адрес электронной почты: kovalchuk1412@mail.ru

Ковальчук Светлана Алексеевна



Воваз

5.

ДОГОВОР

купли-продажи земельного участка № КР-33

Московская область, г. Солнечногорск

«14» апреля 2021 года

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья «Овсянниково-2», именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице Директора Мирошникова Александра Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин Российской Федерации Жеглова Людмила Валерьевна, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить принадлежащий Продавцу на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020328:817, общей площадью 637 +/- 18 кв. м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для дачного строительства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (Далее - Участок).

Право собственности Продавца на вышеуказанный земельный участок возникло на основании Протокола общего собрания членов Некоммерческого партнерства «Содействие развитию рынка доступного жилья Овсянниково-2» от 06.08.2012 г. № 8, Акта приема-передачи земельного участка от 06.02.2006г., Выписки из протокола общего собрания членов Некоммерческого партнерства «Содействие развитию рынка доступного жилья Овсянниково-2» от 17.09.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 октября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/006/2015-3342/1.

1.2. Участок передается Продавцом Покупателю по Передаточному акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

1.3. Продавец заявляет и гарантирует, что является собственником указанного земельного участка, до подписания настоящего договора земельный участок не продан, не подарен, не заложен, не обещан в дар, либо в качестве награды, не передан в аренду, правами третьих лиц не обременен.

Некоммерческому партнерству «Содействие развитию рынка доступного жилья Овсянниково-2» не известно о каких - либо претензиях, требованиях третьих лиц, судебных спорах, связанных с правом владения, пользования и распоряжения указанного земельного участка, а также о возможности таких споров в будущем.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стороны договорились оценить земельный участок общей площадью 637 +/- 18 кв. м с кадастровым номером - 50:09:0020328:817 в 700 700 (Семьсот тысяч семьсот) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

2.2. Платежи по Договору производятся в следующем порядке:

2.2.1. Денежная сумма, в размере 100 700 (Сто тысяч семьсот) рублей перечисляется Покупателем на расчетный счет Продавца в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора.

2.2.2. Денежная сумма, в размере 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей перечисляется Покупателем на расчетный счет Продавца в срок до 30 июля 2021 года;

2.2.3. Денежная сумма, в размере 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей перечисляется Покупателем на расчетный счет Продавца в срок до 30 октября 2021 года;

2.2.4. Денежная сумма, в размере 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей перечисляется Покупателем на расчетный счет Продавца в срок до 30 января 2022 года;

2.2.5. Денежная сумма, в размере 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей перечисляется Покупателем на расчетный счет Продавца в срок до 30 апреля 2022 года.

2.3. До момента оплаты Покупателем указанной в п. 2.1. настоящего Договора стоимости Участка в полном объеме Участок, согласно п. 3 ст. 489, п. 5 ст. 488 ГК РФ

находится в залоге у Продавца (ипотека в силу закона).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан передать Покупателю по акту приема-передачи Участок, указанный п. 1.1. настоящего договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

3.2. Покупатель обязан принять Земельный участок, указанный в п.1.1. настоящего договора, на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3. Продавец обязан обеспечить присутствие уполномоченных лиц и передать все необходимые документы для государственной регистрации перехода прав собственности от Продавца к Покупателю в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода прав собственности на Участок от Продавца к Покупателю, несет Покупатель. Продавец несет полную ответственность за достоверность предоставляемых им документов.

Стороны обязуются обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области, за государственной регистрацией перехода права собственности на Участок от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента поступления на расчетный счет Продавца денежных сумм, указанных в п.п. 2.2.1.-2.2.2. настоящего договора.

3.4. Продавец обязуется после полной оплаты стоимости Земельного участка, указанной в п. 2.1. обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области с заявлением о прекращении обременения: ипотека в силу закона.

3.5. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора и подачи документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не имеет задолженностей по налогам и сборам, и иным платежам по Участку.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. При не достижении взаимоприемлемого решения указанные споры подлежат разрешению на условиях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. В случае расторжения настоящего Договора и/или признания настоящей сделки недействительной, и/или не возникновения права собственности Покупателя на Земельный участок, указанный в п.1.1., настоящего Договора по вине Продавца, отказа от государственной регистрации перехода права собственности по вине Продавца, Продавец обязуется вернуть Покупателю полученные по настоящему Договору денежные средства, возместить убытки и расходы Покупателя, в срок не более 20 (Двадцати) рабочих дней с момента предъявления Покупателем соответствующего требования.

4.4. В случае не перечисления или не полного перечисления Покупателем на расчетный счет Продавца денежной суммы, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в указанные в п. 2.2. настоящего Договора сроки, Покупатель обязан уплатить Продавцу пени из расчета 0,2% (Две десятых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

5.1. В соответствии со ст. 551 ГК РФ переход права собственности на земельный участок от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации. Право собственности Покупателя на земельный участок возникает в момент государственной регистрации перехода права собственности. Обязанность по государственной регистрации перехода права собственности возлагается на Продавца и Покупателя в равной мере. Расходы по государственной регистрации перехода прав собственности на объекты недвижимого имущества, являющиеся предметом настоящего Договора, возлагаются на Покупателя.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до выполнения сторонами своих обязательств в полном объеме.
6.2. Обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными после фактической передачи Участка Покупателю по Акту приема-передачи, взаиморасчетов сторон и возникновения у Покупателя права собственности на Участок.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор составлен в трех идентичных по смыслу и содержанию экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

7.2. В случае неисполнения Покупателем обязательств по оплате Участка в сроки, предусмотренные в п. 2.2. настоящего Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке путем направления соответствующего уведомления по адресу Покупателя, указанному в настоящем Договоре. В этом случае настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец: Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Овсенинково-2», Зарегистрировано инспекцией Федеральной налоговой службы РФ по городу Солнечногорску Московской области 06 февраля 2006 года, за основным государственным регистрационным номером 1065044003397. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано инспекцией Федеральной налоговой службы РФ по городу Солнечногорску Московской области 06 февраля 2006 года, серия 50 № 006749132, свидетельство о государственной регистрации выдано Министерством юстиции РФ 25 ноября 2011 г. Учетный № 5014037672; ИНН 5044051763, КПП 504401001, р/с 40703810538290066694, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 в ПАО "Сбербанк России" г. Москва. Адрес местонахождения: 141506 Московская область, г. Солнечногорск, ул. Банковская, д. 6.

Директор Мирошников Александр Константинович

Мирошников Александр Константинович

Покупатель: Гражданин Российской Федерации Жеглова Людмила Валерьевна, 12.09.1988 года рождения, место рождения: гор. Москва, пол: женский, паспорт гражданина РФ: 45 09 999578 выдан ОТДЕЛЕНИЕМ ПО РАЙОНУ КРЮКОВО ОУФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ В ГОР. ЗЕЛЕНОГРАДЕ, дата выдачи: 19.11.2008г., код подразделения: 770-128, зарегистрирована по адресу: Россия, г. Москва, Ленинградское ш., д. 112, корп. 2, кв. 560. Адрес электронной почты: lusa.zeglova@gmail.com

Жеглова Людмила Валерьевна



С. С. С.

А К Т
приема-передачи земельного участка
к Договору купли-продажи земельного участка № КР-33 от «17» апреля 2021 года
(Далее – Акт)

Московская область, г. Солнечногорск

«19» апреля 2021 года

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья «Овсянниково-2», именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице Директора Мирошникова Александра Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин Российской Федерации Жеглова Людмила Валерьевна, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Стороны", подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи земельного участка № КР-33, заключенным Сторонами «17» апреля 2021 года (далее – «Договор») Продавец передает, а Покупатель принимает земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020328:817, общей площадью 637 +/- 18 кв. м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для дачного строительства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (Далее – Участок).

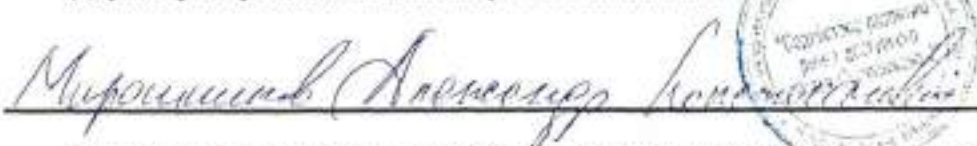
2. Указанный в п. 1 настоящего Акта земельный участок передан в состоянии, соответствующем условиям Договора и не имеет недостатков, которые следует оговаривать в настоящем Акте.

3. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

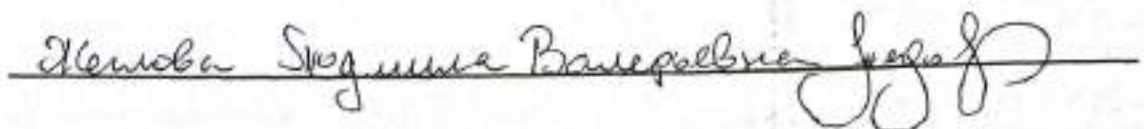
РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец: Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Овсянниково-2», Зарегистрировано инспекцией Федеральной налоговой службы РФ по городу Солнечногорску Московской области 06 февраля 2006 года, за основным государственным регистрационным номером 1065044003397. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано инспекцией Федеральной налоговой службы РФ по городу Солнечногорску Московской области 06 февраля 2006 года, серия 50 № 006749132, свидетельство о государственной регистрации выдано Министерством юстиции РФ 25 ноября 2011 г. Учетный № 5014037672; ИНН 5044051763, КПП 504401001, р/с 40703810538290066694, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 в ПАО "Сбербанк России" г. Москва. Адрес местонахождения: 141506 Московская область, г. Солнечногорск, ул. Банковская, д. 6.

Директор Мирошников Александр Константинович

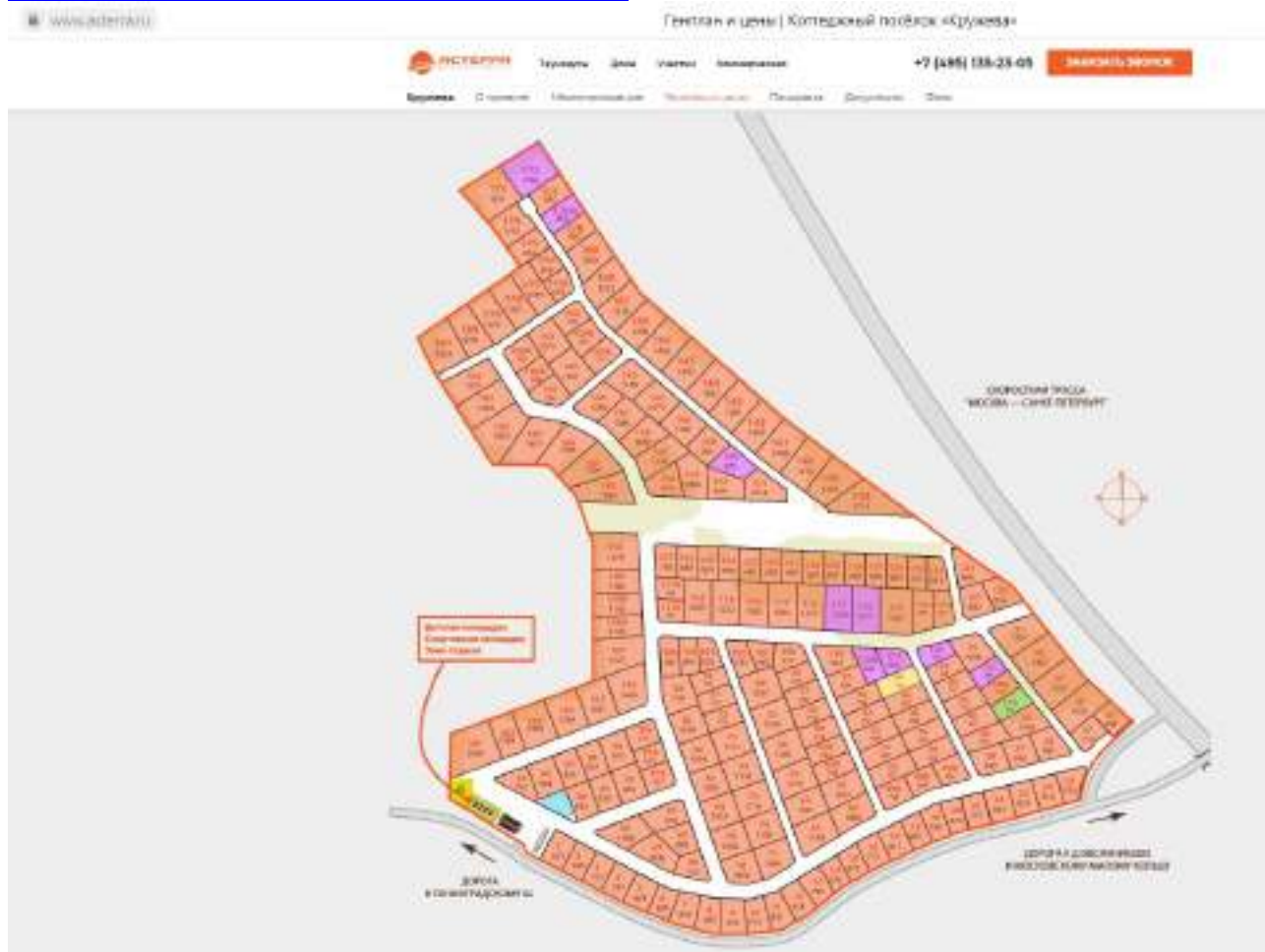
 

Покупатель: Гражданин Российской Федерации Жеглова Людмила Валерьевна, 12.09.1988 года рождения, место рождения: гор. Москва, пол: женский, паспорт гражданина РФ: 45 09 999578 выдан ОТДЕЛЕНИЕМ ПО РАЙОНУ КРЮКОВО ОУФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ В ГОР. ЗЕЛЕНОГРАДЕ, дата выдачи: 19.11.2008г., код подразделения: 770-128, зарегистрирована по адресу: Россия, г. Москва, Ленинградское ш., д. 112, корп. 2, кв. 560. Адрес электронной почты: lusa.zeglova@gmail.com



Ген. план посёлка:

<https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



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

ФГИС ЕГРН			
Формат выписки для целей регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Лист 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
Сведения о недвижимости			
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
63/09/2020 № 99/2020/346099909			
Кадастровый номер:		50:09:0020328:413	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0020328	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.11.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пестовское, д. Овсянниково	
Площадь:		1462 кв. 27 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		4060555,46	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:09:0020328:46	
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.

Лист 1

ФГИС ЕГРН			
Формат выписки для целей регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Лист 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
Сведения о недвижимости			
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
63/09/2020 № 99/2020/346099909			
Кадастровый номер:		50:09:0020328:413	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:		для размещения строений	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лицах, владеющих объектом и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования 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, природного уголка, заповедия, заказника:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект освоения территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	инициалы, фамилия

МП.

Листа 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
03.09.2020 № 09/2020/346/09/009			
Кадстровый номер:		50:09:0020328:423	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии акта и (или) заключенного договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительной органам государственной власти или органом местного самоуправления кадастровых и государственных или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома (жилищного комплекса) или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель государственной собственности на территории не разграничены:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельных споров о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус данных об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Подписчик выписки:		Менеджер Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Листа 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
03.09.2020 № 09/2020/346/09/009			
Кадстровый номер:		50:09:0020328:423	
1. Правообладатель(ы) правообладателя(ов):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 50-50/01/002/2014-290 от 07.04.2014	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид		Доверительное управление, Московская область, Сокольнический район, с.п. Пешковское, д.Октябрьское, кад.№ 50:09:0020328:423. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 462 кв. м 27 кв. м	
дата государственной регистрации		07.04.2014	
номер государственной регистрации		50-50/01/002/2014-290	
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		с 07.04.2014 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		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" (ИПН: 7718784153 "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153	
основание государственной регистрации		Правом доверительного управления Фондом закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре № 2271-1; Именем №1 в Приказе доверительного управления Фондом закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 07.04.2012, в реестре № 2271-1; Именем №4 в Приказе доверительного управления Фондом закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре № 2271-4;	

		Имущество №2 в Правилах доверительного управления Пенсионным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 09.08.2013, в реестре № 2271-3; Имущество №3 в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 09.03.2013, в реестре № 2271-3; Имущество №5 в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрировано службой Банка России по финансовым рынкам от 08.12.2011 №2271-5
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Зачисление в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о наличии залога 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.	Привнесения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок			
Генеральный план (схема)			
Лист № _____	Рисунок № _____	Всего листов рисунка № _____	Всего листов выписки _____
83.09.06.01 № 09/002/03-04/009/009			
Кадастровый номер:		50:09:0020320:023	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
Лист общедоступной информации				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2.1	Всего разделов	Всего листов выписки
63.09.2020 № 00/2020/346089809				
Кадастровый номер:			50:09:0020328:423	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность (определяет координат характерных точек границы земельного участка, м)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509046.16	2165111.76	626003000000	0.2
2	509023	2165142.77	626003000000	0.2
3	508994.69	2165303.87	626003000000	0.2
4	509008.93	2165283.9	626003000000	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	
11. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости информации о наличии ограничений прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	

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 № 3199-16
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович
(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
 ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002
(Данные: документ, удостоверяющий личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" лицом о профессиональной
 переподготовке 772403000782 от 11.02.2016
(Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональной переподготовке)

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

Москва










ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 200005-035-000172 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласно Страхователь заключил настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подписанием и принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплаты страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужиков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительным (безусловным) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей 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, влекущее премию страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошедшее в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требование о возмещении причиненного ущерба предъявлено 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 Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу и 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата вступления его в действие 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. Страховые возмещения перечисляются в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, и пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. расходы на ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных основных 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. Взаимочисловые условия	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 соответствующими Правилами страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получает, 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 сельскохозяйственных рисков

Д.Н.Полонкин
 МП

По основанию Договора № 02-15/100-20-с от 01.06.2019 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 условий заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденной Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплаты страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО «Сбербанк г. Москва» к/с 301018104000000001225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный и установлен 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 исполнения 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 произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиняемого ущерба предъявлены в Страхователя и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При уплате (каждой уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается состоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется также на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются 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 вступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения исключаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лишь, чем право нарушено, произошло или должно будет произойти для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или попреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для ликвидации причиненного вреда, либо стоимость оказанных услуг (при расторжении договора на протяжении оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 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 принимает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Билиной.
8. Заключительные положения	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страховании ответственности и хозяйственных рисков



Д.И. Платонов
По основанию Договора № 02-15/160/20-г от 01.06.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
131 (Сто тридцать одна) страница.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.