

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/21-163
от 23 сентября 2021 года**

**Оценка справедливой стоимости земельного участка,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: для дачного строительства, общая площадь
44 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская
область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево,
кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040103:34,
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:

23 сентября 2021 г.

Дата составления отчета:

23 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	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	23
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	23
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	24
3.1. Общие положения	24
3.2. Анализ рынка недвижимости	24
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	24
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	49
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	51
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	55
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	78
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	79
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	79
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	81
5.1. Общие положения	81
5.2. Общие понятия оценки	81
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	81
5.4. Выбор подходов и методов оценки	88
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	90
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	90
6.1.1 Общие положения	90
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	111
6.3. Согласование результатов оценки	111
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	112
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	114
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	158

**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.**

«23» сентября 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 163 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 населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 44 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040103:34 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Оценка проведена по состоянию на 23 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 отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 44 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040103:34 (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:

11 500 000

**(Одиннадцать миллионов пятьсот тысяч)
рублей**

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



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

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 163 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 частей (при наличии)):

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 44 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040103:34(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:

- копии Свидетельства о государственной регистрации права серия 50-АД № 945418 от 11 июня 2013 г.;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № МО-13/ЗВ-68646 от 28.01.2013 г.;
- копии Договора аренды земельного участка от 01.04.2013 г.;
- 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. Учитывается обременение в виде договора 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. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **23 сентября 2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **23 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, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- 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 результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

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

деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

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;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- осмотр объекта оценки не проводится в связи с высокими региональными рисками, связанными с пандемией вируса COVID-19, объект оценки для осмотра не доступен. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте оценки и определить его стоимость. Оцениваемый земельный участок не изменил свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости. А именно:
 - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для дачного строительства;
 - 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;
 - на оцениваемом земельном участке отсутствуют улучшения в виде зданий и иных объектов капитального строительства;
 - оцениваемый земельный участок по прежнему располагается в местности, где уровень грунтовых вод не угрожает его прямому назначению (затопляемость отсутствует);
 - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемом земельном участке не произошло - коммуникаций нет (по границе);
 - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 200005-035-000171 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 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 № 163 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	23 сентября 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-163

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 44 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040103:34 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040103:34	не применяется	не использовался	11 500 000	11 500 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ 99/2021/378687695 от 03.03.2021 г.	копия
2	Договор аренды земельного участка	от 01.04.2013 г.	копия
3	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013 г.	от 30.08.2013 г.	копия
4	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013 г.	№ 1 от 10.10.2016 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 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**

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

текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в

настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 44 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040103:34 (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		
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	50:15:0040103:34	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

2. Объект оценки имеет ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного Договора аренды. Основные положения Договора аренды представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Основные положения Договора аренды земельных участков

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка от 01.04.2013 г.
Арендодатель	Согласно условиям Договора - Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 11.06.2013 г. по 01.04.2043 г.
Цель аренды	Для дачного строительства
Ежемесячная арендная плата	4 000 руб. без НДС (в соответствии с Соглашением о замене стороны от 30.08.2013 г. к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013 г.)

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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. Учитывается обременение в виде аренды земельного участка.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

так как оцениваемый земельный участок является незастроенным (на 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.

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

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

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

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

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
1	50:15:0040103:34	земли населенных пунктов	для дачного строительства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

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

Таблица 6

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

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

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

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX – начала XX вв (или же более поздних периодов). Здесь, также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I

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

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

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
1	50:15:0040103:34	Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево (в районе д. Абрамцево)

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

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

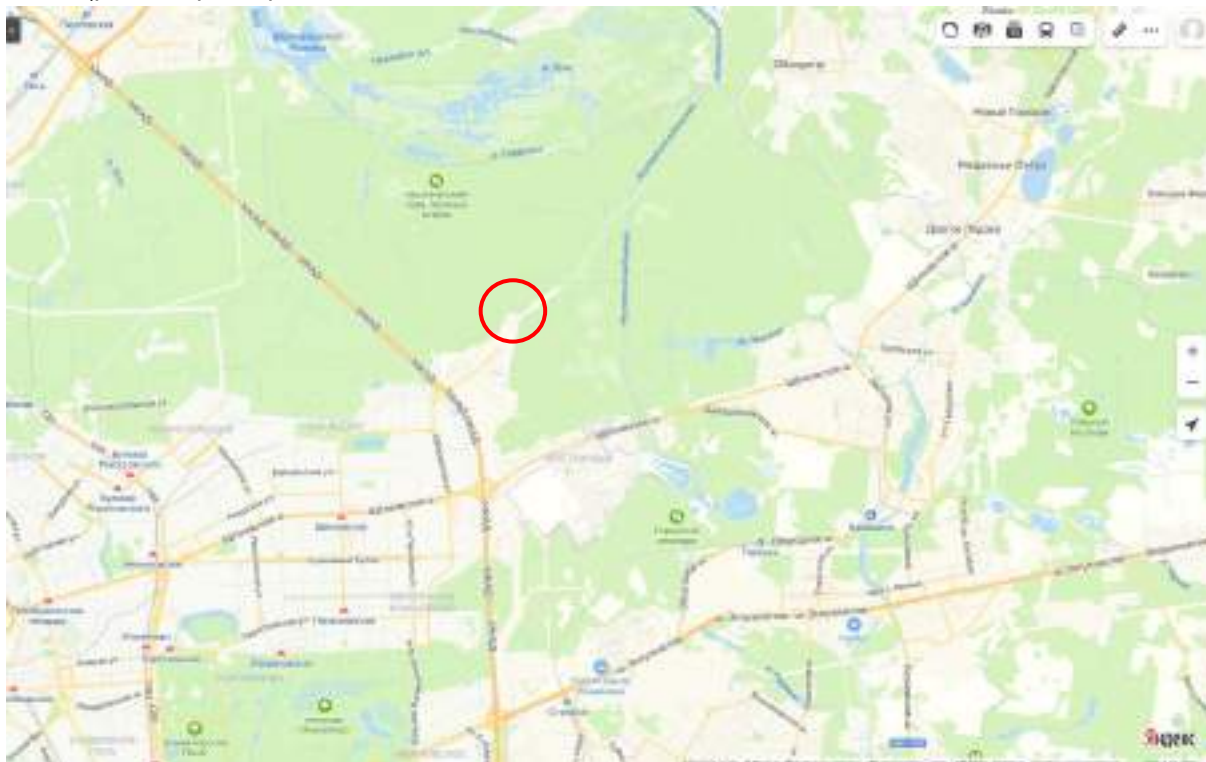


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

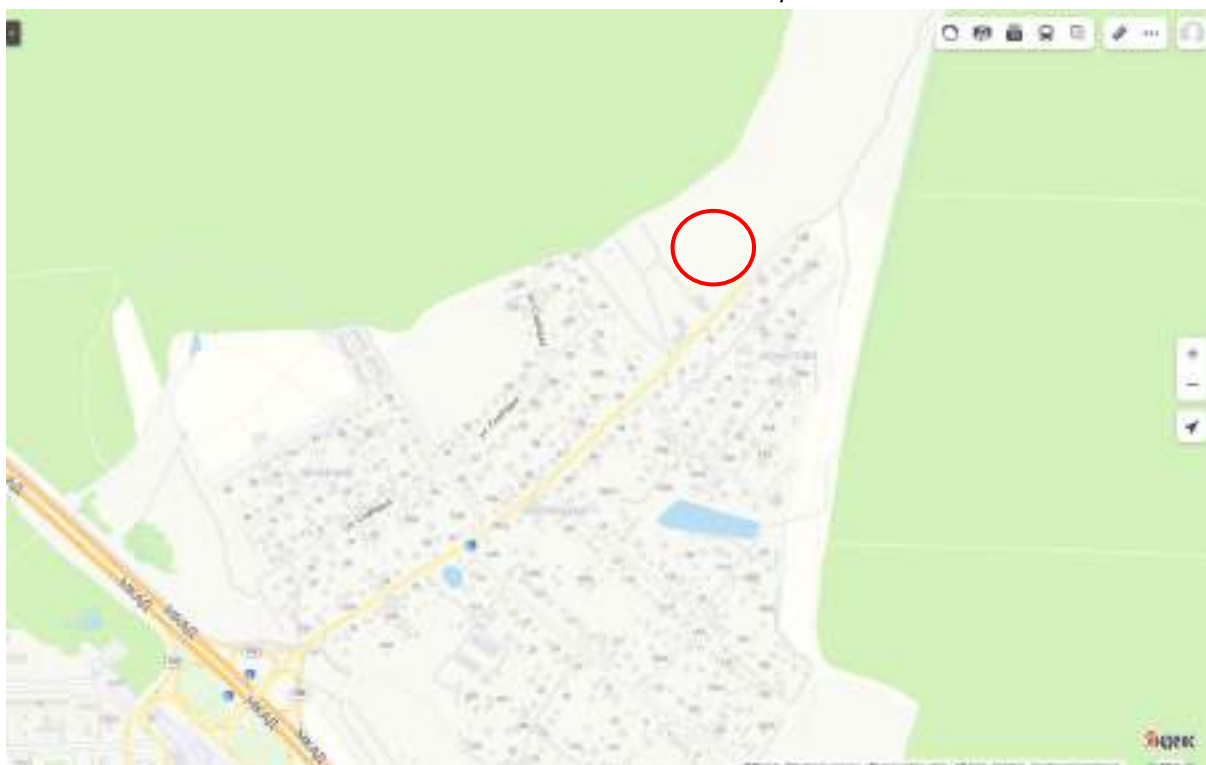


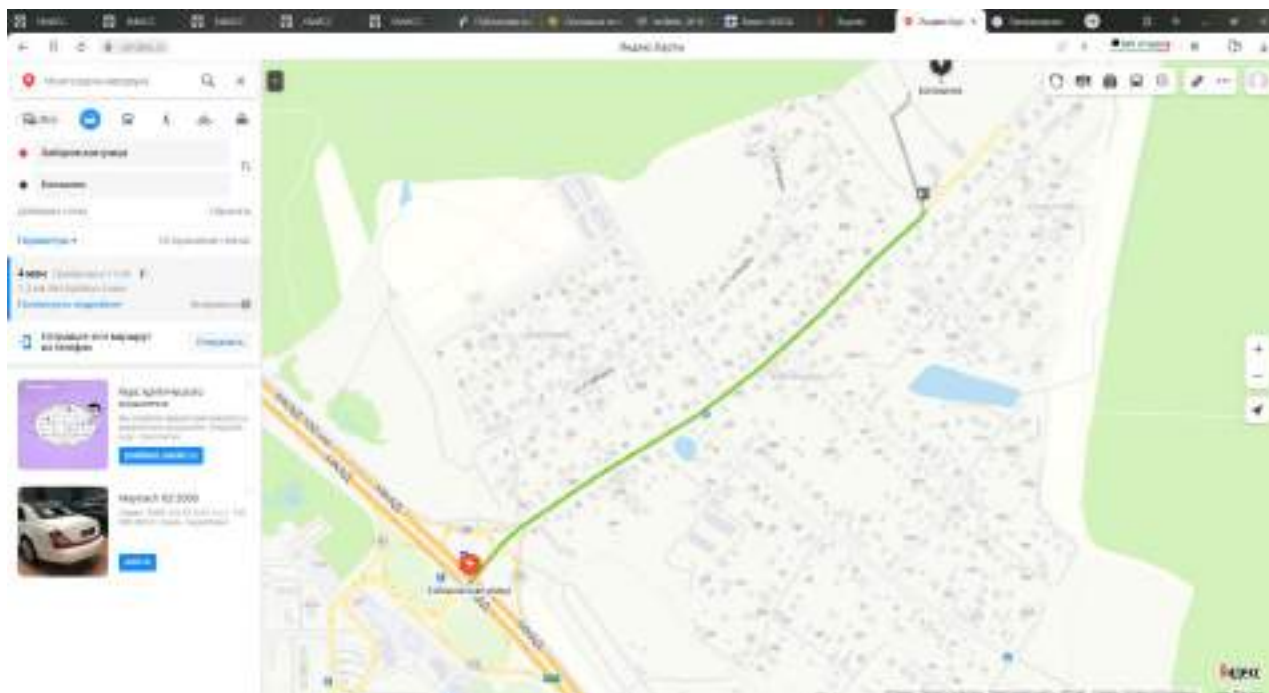
Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки				
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
1	50:15:0040103:34	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	1 км по ул. Хабаровская (район Щелковского шоссе)

Подтверждение информации



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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки						
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:15:0040103:34	44 000	44 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций (нет)	без сильных перепадов высот (ровный)	

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

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

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

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

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	50:15:0040103:34	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	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. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	50:15:0040103:34	отсутствует

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

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

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

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
1	50:15:0040103:34	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения дохода от сдачи объекта в аренду, а также перепродажи в перспективе.

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

Оцениваемый объект непосредственно связан 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. 11.

Таблица 11.

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

Источник: 1. <http://www.gks.ru>. 2. https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm (https://gks.ru/bgd/free/B21_00/issWWW.exe/Stq/d01/1-0.doc, https://gks.ru/bgd/free/B21_00/issWWW.exe/Stq/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.

О текущей ситуации в российской экономике. Июль 2021 года

1. В июле ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июлю 2020 г. составил 4,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,4%), по итогам января–июля – 4,8% г/г (+1,1% к 7 месяцам 2019 года).

2. В ключевых производственных отраслях, за исключением добычи полезных ископаемых, июльские показатели по-прежнему уверенно превышали допандемические уровни (в среднем на 4,5%). Вместе с тем выпуск указанных отраслей в июле оставался стабильным либо скорректировался вниз (в среднем – на -0,8% м/м SA после роста на 1,1% м/м SA месяцем ранее). Оперативные данные за август (индекс PMI, погрузка грузов на сети ОАО «РЖД») указывают на сохранение июльских тенденций.

3. На потребительском рынке в июле также сохранялась тенденция к стабилизации. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг, по оценке, был на -1,3% ниже допандемического уровня (июнь: -1,0%). Вместе с тем оперативные данные за август (Сбериндекс, данные контрольно-кассовой техники) сигнализируют об активизации потребительского спроса в августе на фоне осуществления выплат на детей школьного возраста.

4. Уровень безработицы (по методологии МОТ) последовательно снижается одиннадцатый месяц подряд и по итогам июля фактически достиг допандемического уровня – 4,5% от рабочей силы (-0,3 п.п. к июню, -1,9 п.п. к пику августа прошлого года). На фоне улучшения ситуации на рынке труда продолжается уверенный рост реальных заработных плат (в июне 2021 г. рост на +4,9% г/г, к июню 2019 г. +5,5%).

5. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%. Результаты апреля–июня соответствуют динамике оперативных индикаторов, которые ранее указывали на сохранение позитивных тенденций 1 квартала.

Инвестиции в основной капитал (по крупным и средним организациям) во 2 кв. 2021 г. выросли на 14% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 8,3%. Основной вклад в увеличение общего объема инвестиций в годовом выражении внесли добывающие отрасли (5,4% г/г, 0,2% ко 2 кв. 2019 г.), отрасли обрабатывающей промышленности (7,1% г/г, 6,2% ко 2 кв. 2019 г.), деятельность в области транспортировки и хранения (23,1% г/г, 3,2% ко 2 кв. 2019 г.), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (29,3% г/г, при этом ко 2 кв. 2019 г. отмечается снижение на -5,4%), деятельность в области информации и связи (31,6% г/г, 35,5% ко 2 кв. 2019 г.).

В структуре инвестиций по видам основных фондов (по полному кругу организаций) существенный рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности, а также в машины и оборудование.

Поддержку инвестициям оказывал как активный рост сальдированного финансового результата

организаций (в 1 полугодии 2021 г. на 44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодию 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение корпоративного кредитования.

6. В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, **чистый экспорт** в настоящее время, по оценке, **вносит отрицательный вклад в ВВП**. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 6 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,4% г/г в сопоставимых ценах за январь–июнь).

Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (51,7 млрд долл. США в январе–июле 2021 г. по сравнению с 26,6 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 46,9 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

7. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в июле вырос на 13,8% г/г (2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается **рост корпоративного** (9,8% г/г в июле, 8,9% во 2 кв. 2021 г.) и **ипотечного кредитования** (28,6% г/г и 27,2% г/г соответственно). **Потребительское кредитование** в июле выросло на 16,2% г/г (13,7% г/г по 2 кв. 2021 года).

Ставки по кредитам физическим лицам в январе–июне в целом оставались стабильными. При этом **ставка по рублевым жилищным кредитам** в июле умеренно выросла до 7,7% (7,2% во 2 кв. 2021 года). **Ставки по кредитам нефинансовым организациям** за период март–июнь выросли на 0,66 процентного пункта. При этом предпосылки для дальнейшего увеличения ставок в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала года, в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля 2021 года).

8. **Расходы бюджетной системы** остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 7,4% г/г, или +1,6 трлн рублей в январе–июле 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июль они увеличились на 24,7% (или на 5,2 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе ненефтегазовые – на 19,0% (+3,4 трлн рублей).

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/6e9ec54908dda113bcee2a441ec39726/20210902.pdf>)

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	к/кв20	к/кв20	к/кв20	2019
Экономическая активность											
ВВП	10,9*	10,9*	-8,7	1,2*	-3,0*	-1,6*	-3,8	-1,6	-3,5	-7,8	2,3
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	6,6	0,2	0,4	0,9	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8
Розничная торговля	37,2	36,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,6	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9
Платные услуги населению	52,0	54,4	-5,0	2,7	-7,0	-19,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,4	0,4
Грузооборот транспорта	11,1	8,4	0,8	4,1	-6,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9
Промышленное производство	11,8	7,6	-8,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-8,7	2,8
Добыча топливных ископаемых	12,3	-1,6	-6,9	-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	0,5	-0,2	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,6	-8,3	-7,8	-11,8	-6,6	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	3,7	1,5	2,0	2,2
добыча прочих полезных ископаемых	28,0	69,4	3,0	3,9	54,3	-13,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-6,5
Обрабатывающее производство	11,4	14,9	1,4	6,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	6,8
в том числе: промышленность	4,8	5,1	1,0	2,9	-6,2	0,2	3,2	0,4	2,7	-2,7	7,8
лесная промышленность	13,1	43,2	0,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,5	3,6	-7,1	3,3
лесопиление	26,4	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	16,2	4,6	-7,2	-4,1	-8,4	-6,1	-3,9	-7,5	-0,2	-3,7	5,9
машинное строительство	10,9	11,5	12,6	0,9	9,0	21,5	8,8	15,9	8,6	4,5	8,3
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-5,3	-0,4	-1,5	-8,0	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	-1,6	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	4,0	0,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0
водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,0	30,8	13,6	14,7	10,8	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	к/кв20	к/кв20	к/кв20	2019
Рынок труда											
Реальная заработная плата	-	7,8	1,4	1,8	2,0	0,1	3,6	2,2	1,8	-0,1	0,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,1	-0,3	0,4	1,9	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4
Номинальная заработная плата	-	13,9	7,3	7,7	7,8	5,3	7,3	8,7	5,4	3,0	9,8
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	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	75,3	75,1	75,0	75,6	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,8	75,4
в % к соотв. периоду предыдущего года	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	-0,4	-0,6	-0,5	-0,8	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	71,6	71,2	70,8	71,6	70,8	70,7	70,6	70,5	70,4	70,1	71,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9
Численность безработных	-18,3	-0,1	21,4	18,4	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	4,8	4,8	4,5	3,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	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	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3
Уровень безработицы	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,1	5,2	5,3	5,3	5,3	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,8

* Оценка 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



Рис. 2. Ускорение инфляции наблюдалось в большинстве сегментов

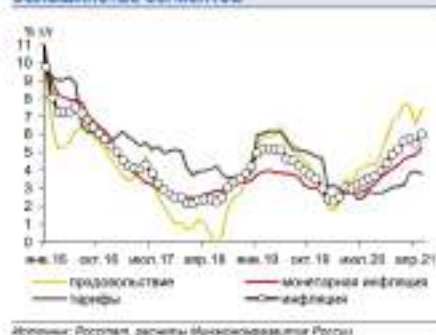


Рис. 5. Динамика инфляции

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

Рис. 6. Индикаторы инфляции

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_inflvacii_ityun_2021_goda.html)

О динамике промышленного производства. Август 2021 года.

Промышленное производство в июле 2021 г. выросло на 6,8% к июню 2020 г. (после 10,2 % в июле 2021 года) **и на 0,7% – к июню 2019 года.** По оценке Минэкономразвития России, выпуск промышленной продукции превысил допандемический уровень на 0,2% (с исключением сезонного фактора).

В обрабатывающей промышленности допандемический уровень, по оценке, в июле текущего года превышен на 3,5%. Рост к июлю 2019 г. составил 3,6% (к июлю 2020 г. – 3,4%). Основной вклад в темпы выпуска обрабатывающей промышленности внесли отрасли пищевой промышленности, уровень июля 2021 г. в которых на 7,7% выше уровня июля 2019 г. (5,9% к июлю 2020 г.), а также химического комплекса – на 13,8% к уровню июля 2019 г. (5,0% к июлю 2020 г.), деревообрабатывающей промышленности – на 9,4% к июлю 2019 г. (9,7% г/г), производство прочей неметаллической минеральной продукции – 4,3% к июлю 2019 г. (7,1% г/г). В машиностроительной отрасли рост производства к уровню июля 2019 г. составил 5,3%, при этом относительно июля 2020 г. отмечается снижение объемов выпуска на -1,8%. В нефтепереработке по итогам июля темпы производства снизились относительно уровня июля 2019 г. на -6,0%, при этом относительно июля 2020 г. сохраняется положительная динамика (рост на 4,1%).

Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году. В июле относительно уровня июля 2019 г. выпуск был ниже на -3,9%, допандемического уровня – на -3,2%. Основным фактором, сдерживающим выпуск, остаются ограничения в нефтяной отрасли в рамках соглашения ОПЕК+, направленные на стабилизацию ценовой ситуации на мировом рынке. При этом положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно июля 2019 г. вносят добыча угля (2,3%), металлических руд (3,0%), а также предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (10,6%)

Показатели промышленного производства представлены на рис. 7.

Показатели промышленного производства

в % к соответ. периоду предыдущего года	июль 21	июль 21 / июль 19	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	2020
Промышленное производство	6,8	0,7	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,8	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	11,6	-3,9	7,4	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,8	-9,2	-7,4	-6,8
добыча угля	4,8	2,3	7,0*	3,2	10,7	7,8	9,0	12,3	9,1	6,2	-4,2
добыча сырой нефти и переработанного газа	11,0	-8,2	5,5*	13,0	11,3	-5,9	-9,3	-7,8	-12,0	-8,6	-4,0
добыча неметаллических руд	-0,1	3,0	-6,8*	-1,8	-0,2	-0,4	-0,3	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	32,5	-14,6	58,5*	54,5	28,0	95,4	3,0	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	16,7	10,6	20,1*	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	-3,6
Обрабатывающая промышленность	3,4	3,6	11,1	7,5	11,8	14,3	9,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
в том числе:	6,9	7,7	3,9*	2,2	3,9	3,9	1,0	2,1	-0,8	-0,4	2,8
пищевые продукты	5,7	4,3	3,9*	2,3	4,5	3,5	-0,8	0,7	-2,3	-1,8	3,1
текстиль	10,1	20,4	4,1*	3,9	2,8	1,3	8,8	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	-3,8	15,2	2,1*	-4,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,9	0,9	2,4
легкая промышленность	-3,4	2,8	20,0*	8,0	12,1	49,4	9,1	8,2	2,5	1,4	1,2
в том числе:	2,4	11,6	20,8*	8,0	21,2	29,9	16,2	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	-11,9	-1,8	14,0*	3,8	1,9	43,3	9,0	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	8,6	-3,9	35,2*	12,0	23,4	79,0	-4,3	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревособрабатывающий комплекс	9,7	9,4	16,4*	10,9	20,1	16,2	3,0	4,7	1,5	1,5	1,2
в том числе:	8,2	3,5	20,7*	9,5	20,4	25,9	5,2	7,2	-1,2	4,6	-1,8
обработка древесины и производство изделий из нее	9,5	13,4	14,7*	10,6	20,2	12,4	4,6	4,4	3,3	4,6	4,8
бумага и бумажные изделия	19,8	11,2	10,7*	15,4	18,9	-0,3	-3,1	-1,3	2,5	-18,2	-3,8
производство кокса и нефтепродуктов	4,1	-6,0	7,9*	9,8	9,6	4,8	-7,2	-3,7	-9,5	-8,1	-6,0
в % к соответ. периоду предыдущего года	июль 21	июль 21 / июль 19	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	2020
Химический комплекс	5,0	13,8	10,6*	8,8	10,7	10,1	12,8	7,8	7,5	19,8	6,0
в том числе:	3,0	11,3	9,5*	9,6	9,1	7,8	6,9	4,5	3,6	8,9	7,1
химические вещества и химические продукты	19,2	30,4	3,3*	9,8	3,5	-0,4	42,7	21,2	30,2	82,6	21,9
лекарственные средства и медицинские материалы	3,9	8,8	22,2*	5,4	22,9	27,6	10,3	9,7	4,0	11,3	6,2
резиновые и пластмассовые изделия	7,1	4,3	17,4*	9,0	14,8	19,1	0,3	1,5	-6,5	-3,9	0,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	2,0	-8,1	8,9*	4,8	12,4	11,0	-3,8	-3,3	-4,5	-2,9	-6,9
Металлургический комплекс	1,1	6,8	1,8*	2,0	3,2	2,2	-3,9	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
в том числе:	4,6	-2,9	30,3*	13,9	40,9	38,0	-6,5	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
металлургия	-1,8	5,3	30,9*	12,2	23,0	59,0	15,8	28,5	0,3	3,8	2,4
готовые металлургические изделия	-10,9	8,5	27,7*	17,9	5,6	40,6	11,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	3,6	-0,2	16,3*	-1,4	12,3	38,0	8,1	15,0	3,2	-1,3	-4,8
ремонтно-монтажные работы и услуги	13,5	21,9	22,8*	7,6	15,9	27,0	7,9	9,7	5,0	-6,8	19,0
прочие транспортные средства и оборудование	9,7	7,7	19,2*	30,7	70,9	156,3	18,8	27,0	10,4	6,6	-12,2
прочие производств	-10,6	-6,5	19,0*	5,7	17,8	41,6	24,8	53,9	-2,7	4,0	6,6
Прочие производства	-5,7	7,7	24,6*	2,8	17,8	31,3	12,3	15,3	0,8	-6,3	19,9
в том числе:	5,0	22,9	59,1*	22,3	55,7	79,0	24,0	33,0	15,5	18,4	6,8
машина и оборудование	-5,9	1,6	19,3*	-0,6	10,0	59,0	17,1	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-8,2	-5,3	17,8*	0,9	10,8	76,3	8,9	11,8	-4,6	-19,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,5	4,1	7,0	-8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-3,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-16,7	11,3	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Изначальные данные по структуре промышленного будут опубликованы Росстатом после 1 сентября

Рис. 7. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
 (<https://www.economy.gov.ru/material/file/45f2ce55dec8309667d1f75dc8d8c81b/20210722.pdf>)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - июля 2021 года представлены ниже в табл. 12.

Таблица 12.

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

Наименование показателя	июль 2021 г.	В % к		Январь-июль 2021 г. в % к январю-июлю 2020 г	Справочно		
		июлю 2020 года	июню 2021 года		июль 2020 г. в % к		январь - июль 2020 г. в % к январю - июлю 2019 г
					июлю 2019 г.	июню 2020 г.	
Индекс промышленного производства ^{1,2)}	х	121,5	106,1	116,3	105,8	100,6	105,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1526,0	120,0	118,7	101,9	92,0	114,5	90,6
обрабатывающие производства	306790,1	123,4	93,1	127,3	100,7	98,7	103,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	19003,9	101,2	94,8	115,2	108,4	102,6	98,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	10652,4	146,2	86,9	140,2	86,0	106,8	103,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	61819,2	97,4	100,3	105,8	134,1 ³⁾	121,6 ³⁾	108,1 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	830,5	217,6	98,5	151,9	51,6	135,8	66,1
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{5),6)}	371374,2	х	х	117,6	х	х	77,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	273462,4	104,5	98,9	114,8	105,1	108,4	98,3
Оборот общественного питания, млн. рублей	11015,8	134,3	100,2	123,9	67,5	134,6	75,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей	47291,2	124,3	92,7	134,2	83,0	101,1	78,5
Индекс потребительских цен, %	х	107,5	100,4	106,2	102,5	100,3	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	63807	44,9	89,9	134,0	648,8	109,4	323,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁷⁾							
номинальная, рублей	65598,4	114,0	104,3	109,7	96,8	102,3	101,3
реальная	х	16,3	103,1	103,5	94,5	101,9	99,3

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

⁶⁾ Данные за январь-июнь 2021 г., январь-июнь 2021 г. к январю-июню 2020 г., январь-июнь 2020 г. к январю-июню 2019 г.

⁷⁾ Данные приведены за июнь 2021 г., июль 2021 г. к июню 2020 г., июль 2021 г. к маю 2021 г., январь-июль 2021 г. к январю-июню 2020 г., июль 2020 г. к июню 2019 г., июль 2020 г. к маю 2020 г., январь-июль 2020 г. к январю-июню 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-июле%202021%20года».pdf>)

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

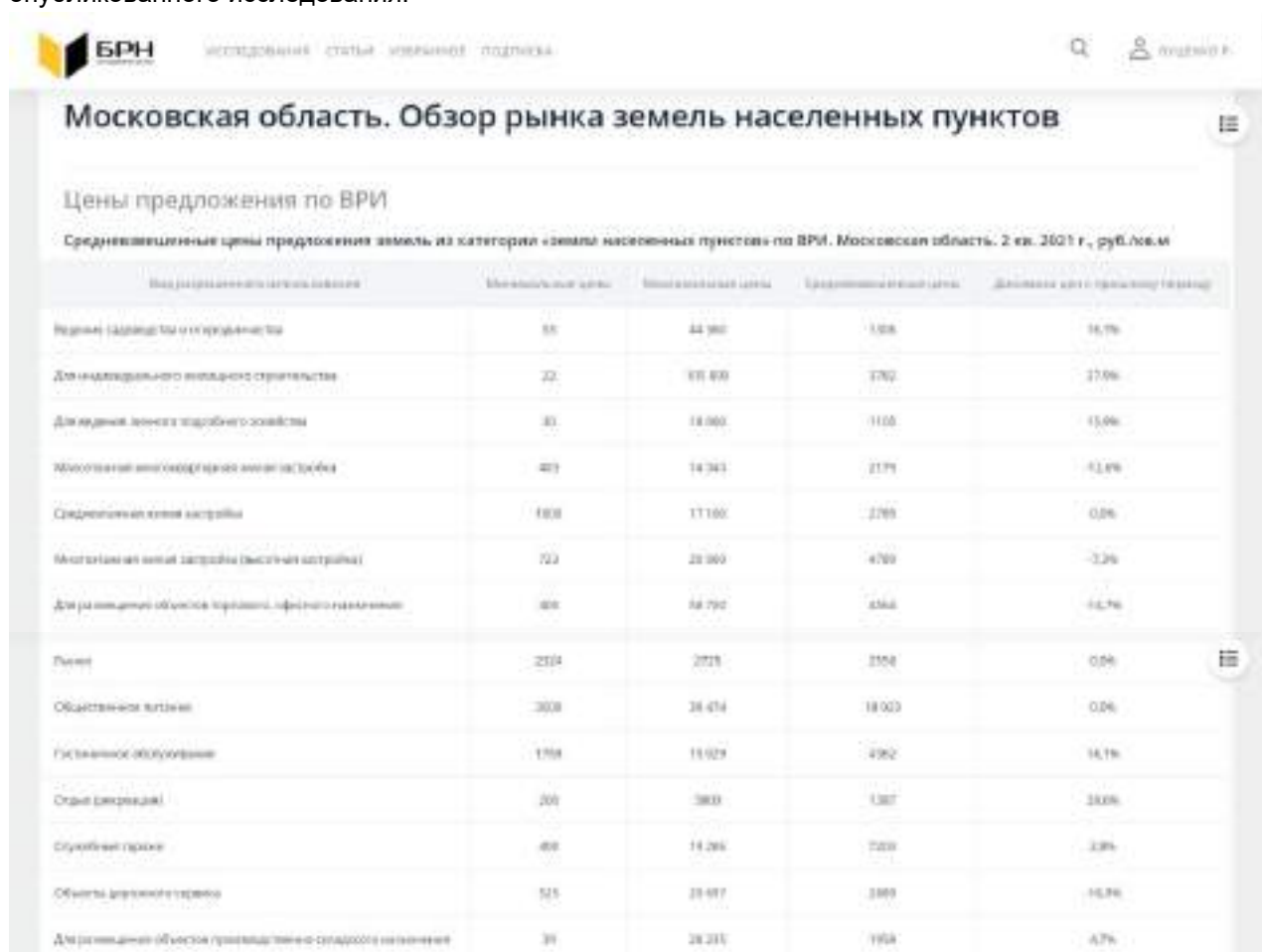
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

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

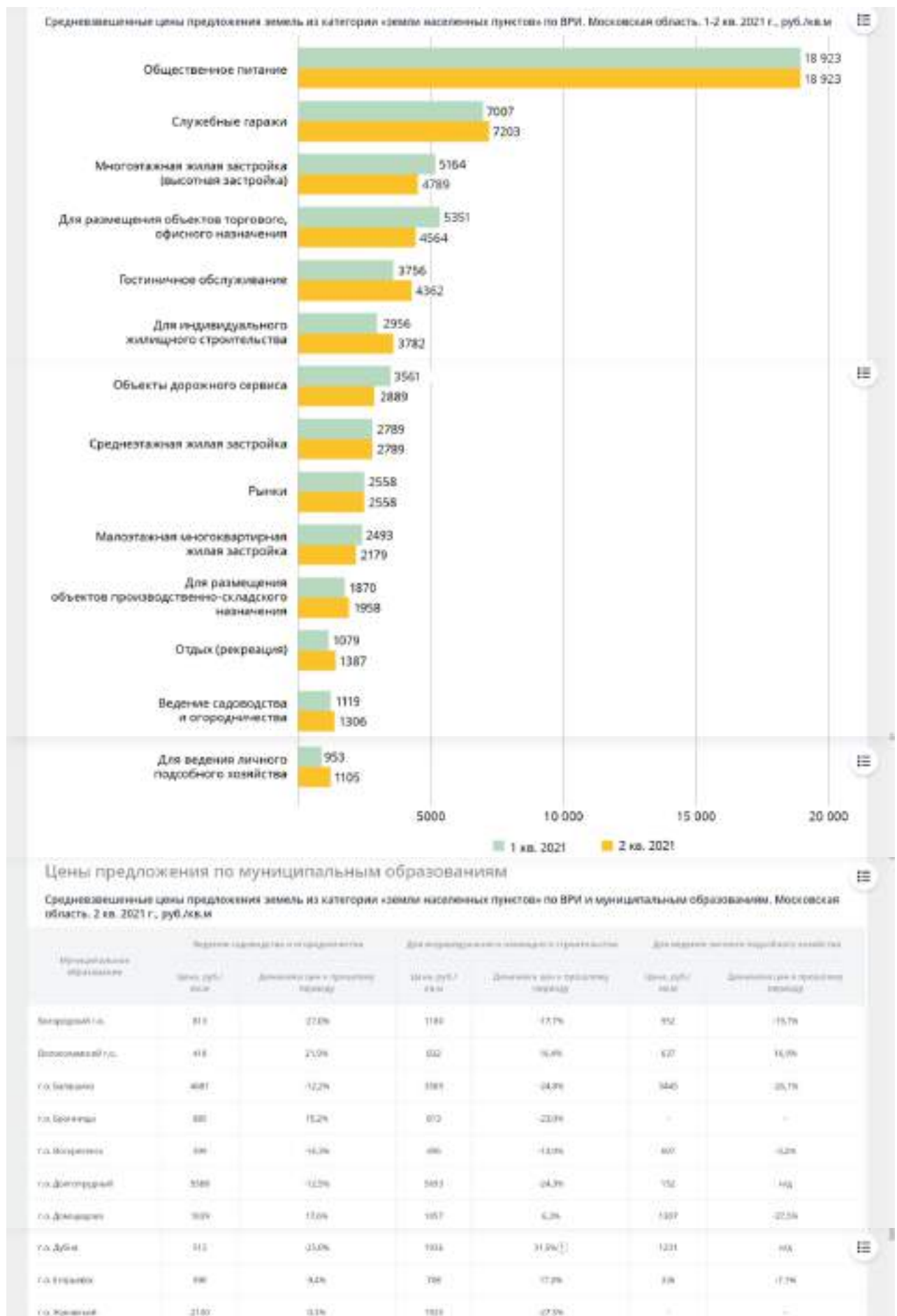
В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли 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.



Вид разрешенного использования	Минимальная цена	Максимальная цена	Средняя рыночная цена	Динамика цен к предыдущему периоду
Ведение садоводства и огородничества	55	44 980	1 508	16,1%
Для индивидуального жилищного строительства	22	575 400	2 762	27,0%
Для ведения личного подсобного хозяйства	40	14 060	1 100	15,0%
Абсолютная или относительная аренда участка	403	14 343	2 179	-1,8%
Среднезональная цена участка	1838	17 100	2 269	0,0%
Максимальная цена участка (высочайший участок)	723	20 360	4 789	-3,3%
Для размещения объектов торговли, общественного питания	400	58 790	4 568	-16,7%
Рынок	2334	20215	2354	0,0%
Общественное питание	3608	26 474	18 003	0,0%
Гостиничное обслуживание	1768	15 029	4 952	16,1%
Отдых (рекреация)	205	3800	1 387	28,0%
Служебный гараж	400	14 265	7200	2,8%
Объекты дорожного транспорта	525	23 477	3 889	-16,8%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	39	28 231	1 958	-6,7%



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	Без учета с/подсобных и о/подсобных земель		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	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. Балашиха	546	-0,9%	280	-24,3%	232	-24,4%
г.о. Истринский	2541	25,9%	1463	-25,3%	-	-
г.о. Истрин	2182	12,0%	3307	-28,9%	3050	-5,8%
г.о. Кашира	351	-0,2%	258	-20,9%	328	-3,4%
г.о. Талки	428	12,8%	541	13,3%	418	-12,8%
г.о. Королев	4593	-7,3%	6288	-4,4%	-	-
г.о. Солнечногорск	-	-	1211	-15,6%	-	-
г.о. Красноармейск	1032	-11,0%	2474	76,7%	-	-
г.о. Красногорск	3525	18,8%	11221	32,8%	4091	-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	Без учета с/подсобных и о/подсобных земель		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	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. Алаши	2186	99,0%	3344	27,7%	-	-
г.о. Алаши-Петровский	1151	-56,2% [1]	1723	3,3%	-	-
г.о. Архангельский	-	-	467	1,9%	328	13,9%
г.о. Ауримов	445	-0,3%	475	1,4%	284	-15,4%
г.о. Ахматово	2445	24,5%	3463	3,2%	-	-
г.о. Ахтырский	4034	9,6%	4912	-0,2%	1444	14%
г.о. Бучино	2757	23,1%	5854	19,2%	2707	22,7%
г.о. Бяжи	384	12,5%	387	-15,3%	388	-15,0%
г.о. Павловский Посад	476	25,7%	928	-5,7%	514	-0,9%
г.о. Подольск	2122	-13,9%	2558	5,1%	2004	2,4%
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	Без учета с/подсобных и о/подсобных земель		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	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. Протвино	373	13,0%	286	-11,4%	807	14%
г.о. Пушкино	975	24,9%	365	-22,9%	588	19%
г.о. Сергиевский Посад	326	17,7%	229	27,4%	227	-0,9%
г.о. Сергиево	384	-14,4%	595	34,1%	523	-14,0%
г.о. Солнечногорск	1031	-6,8%	1273	38,7%	1316	17,3%
г.о. Судно	374	-13,1%	844	14,2%	499	-25,7%
г.о. Фряново	-	-	1992	28,7%	-	-
г.о. Химки	3885	-56,2% [1]	6015	-24,7%	3307	55,9% [2]
г.о. Черноголовка	-	-	867	26,6%	1277	-21,1%
г.о. Чехов	784	-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 предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
г.о. Щапово	179	-0,7%	292	-28,8%	548	-27,8%
г.о. Шаховское	179	-7,7%	292	21,8% [	542	-23,0%
г.о. Шахово	1189	18,5%	1742	-7,7%	1675	-18,8%
г.о. Шатурская	379	-15,0%	939	-20,1%	-	-
г.о. Шатурское	938	9,8%	802	-6,8%	802	25,1%
Дзержинский г.о.	349	-18,7%	1944	11,8%	849	9,8%
ЗАТО Красномаяк	-	-	2846	+6,1	-	-
Коломенский г.о.	448	-15,4%	527	-6,8%	208	-11,0%
Ленинский г.о.	3027	-15,2%	1258	-15,3%	3207	-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 предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
Анжеро-Судженский г.о.	411	-15,7%	524	7,5%	407	-24,0%
Наро-Фоминский г.о.	891	24,8%	2146	28,8%	1231	-11,8%
Одоевский г.о.	4072	9,2%	9018	-19,2%	3660	-21,4%
Сергиево-Посадский г.о.	298	-11,7%	776	-5,0%	474	-13,6%
Пушкинский г.о.	2897	23,1%	3288	7,2%	1920	-12,8%
Рязанский г.о.	871	0,1%	1418	1,0%	1259	-13,0%
Рязань г.о.	947	-0,2%	889	1,2%	912	16,7%
Окружно-Посадский г.о.	402	-1,5%	527	-14,0%	448	-23,7%
Тарусский г.о.	86	4,6%	385	-13,9%	304	-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	Магистральное жилищное строительство		Проектное жилищное строительство		Муниципальное жилищное строительство (застройщик)	
	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
Воскресенский г.о.	-	-	-	-	9528	-12,8%
Воскресенский г.о.	-	-	1384	5,0%	-	-
г.о. Балашиха	4960	0,0%	-	-	12-186	-0,9%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинск	2544	2,5%	-	-	8259	9,2%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Красно-Сельское с/поселение»		Средневзвешенный район (районы)		Муниципальное образование «Сельское с/поселение»	
	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
г.п. Барылко	-	-	-	-	-	-
г.п. Ивасиново	-	-	-	-	-	-
г.п. Истрин	3128	44,1%	-	-	1443	40%
г.п. Кадари	-	-	-	-	-	-
г.п. Клан	-	-	-	-	-	-
г.п. Кудрово	8842	41,9%	-	-	-	-
г.п. Котельники	-	-	-	-	-	-
г.п. Красносельское	-	-	-	-	-	-
г.п. Красносельский	5928	0,0%	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Красно-Сельское с/поселение»		Средневзвешенный район (районы)		Муниципальное образование «Сельское с/поселение»	
	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
г.п. Афанасово	-	-	-	-	-	-
г.п. Восток-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.п. Восток	-	-	-	-	-	-
г.п. Дубовое	-	-	-	-	2432	44%
г.п. Выхованово	-	-	-	-	-	-
г.п. Афанасово	3880	44%	-	-	4147	5,2%
г.п. Мытищи	3430	23,0%	-	-	-	-
г.п. Савва	499	44%	-	-	-	-
г.п. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.п. Подольск	781	2,8%	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Красно-Сельское с/поселение»		Средневзвешенный район (районы)		Муниципальное образование «Сельское с/поселение»	
	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
г.п. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.п. Пушкино	-	-	-	-	-	-
г.п. Сергиевский Посад	-	-	-	-	-	-
г.п. Сергиев	-	-	-	-	-	-
г.п. Солнечногорск	7124	6,2%	-	-	9488	14,9%
г.п. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.п. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.п. Электросталь	-	-	1708	0,0%	-	-
г.п. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.п. Чехов	746	0,0%	-	-	3521	44%

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 (территория) населенной застройки		Среднотерриториальная застройка		Муниципальная зона (зона) застройки (застройки)	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены в предыдущий период
г.о. Истрин	-	-	-	-	-	-
г.о. Царевский	-	-	-	-	-	-
г.о. Царскосельский	-	-	-	-	-	-
г.о. Электрогорск	-	-	-	-	-	-
г.о. Электроугли	-	-	-	-	-	-
Дзержинский г.о.	7623	25%	-	-	-	-
Зеленоградский г.о.	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	808	НД	-	-	-	-
Лосино-Петровский г.о.	1138	-12,5% (1)	-	-	-	-
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 (территория) населенной застройки		Среднотерриториальная застройка		Муниципальная зона (зона) застройки (застройки)	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены в предыдущий период
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1723	20,1% (1)	-	-	3227	НД
Одоевский г.о.	758	5,7%	-	-	18 758	0,0%
Острогожский г.о.	-	-	-	-	4000	0,0%
Пушкинский г.о.	2941	82,9% (2)	-	-	20 008	0,0%
Раменский г.о.	-	-	-	-	3681	-20,7%
Рузский г.о.	714	3,0%	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	638	НД	-	-	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 (объектов размещения)		Рынок		Общественное питание	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены в предыдущий период
Воскресенский г.о.	1814	20,4%	-	-	-	-
Воскресенский г.о.	2413	-14,7%	-	-	-	-
г.о. Балашиха	9875	-14,0%	-	-	-	-
г.о. Верея	880	31,0% (1)	-	-	-	-
г.о. Дедовский	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	3723	20,4%	-	-	-	-
г.о. Дубна	7203	13,7%	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	10163	-33,0% (2)	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	11 754	-3 (1)	-	-	-	-
г.о. Истрин	2088	0,0%	-	-	-	-

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	Для размещения объектов торговли, офисного назначения		Рынок		Индустриально-складские	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен с прошлого периода	Цена, руб./кв.м	Динамика цен с прошлого периода	Цена, руб./кв.м	Динамика цен с прошлого периода
г.о. Балашиха	13,201	31,8%	—	—	—	—
г.о. Бронницы	2941	<1	—	—	15,908	0,2%
г.о. Видный	6134	9,3	—	—	—	—
г.о. Волоколамск	—	—	—	—	—	—
г.о. Воскресенск	15,888	2,7%	—	—	—	—
г.о. Лобня	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецы	2628	1,2%	—	—	—	—
г.о. Люберцы	2731	-24,8%	—	—	—	—
г.о. Мытищи	5222	-5,1%	—	—	—	—
г.о. Наро-Фоминский Посад	6998	9,8	—	—	—	—
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	Для размещения объектов торговли, офисного назначения		Рынок		Индустриально-складские	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен с прошлого периода	Цена, руб./кв.м	Динамика цен с прошлого периода	Цена, руб./кв.м	Динамика цен с прошлого периода
г.о. Подольск	4731	4,8%	—	—	—	—
г.о. Серпухов	7691	<1	—	—	—	—
г.о. Солнечногорск	3862	15,8%	2725	67%	3006	0,3%
г.о. Ступино	—	—	—	—	—	—
г.о. Удья	—	—	—	—	—	—
г.о. Чехов	1776	19,8%	—	—	—	—
г.о. Шатура	—	—	—	—	—	—
г.о. Шаховской	2671	-12,8%	—	—	—	—
г.о. Электросталь	2762	-10,8%	—	—	—	—
Дмитровский г.о.	3814	-20,2%	—	—	—	—
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	Для размещения объектов торговли, офисного назначения		Рынок		Индустриально-складские	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен с прошлого периода	Цена, руб./кв.м	Динамика цен с прошлого периода	Цена, руб./кв.м	Динамика цен с прошлого периода
Истринский г.о.	11,916	0,8%	—	—	—	—
Ленинский г.о.	6278	24,7%	—	—	—	—
Монинский г.о.	2119	0,8%	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.о.	1702	-12,8%	—	—	—	—
Одинцовский г.о.	12,444	-24,3%	—	—	39,474	0,8%
Орехово-Зуевский г.о.	4711	30,2%	—	—	—	—
Пушкинский г.о.	3888	-26,1%	—	—	—	—

Ивановский г.о.	1851	22,8%	—	—	—	—
Рязанский г.о.	2041	22,8%	—	—	—	—
Организационный г.о.	1801	22,7%	2314	10%	—	—
Тверской г.о.	1858	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	Государственные образования		Оценочные районы		Строительные территории	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в предыдущий период
Богородский г.о.	—	—	—	—	—	—
Воскресенский г.о.	—	—	2464	6,0%	—	—
г.о. Вязьмы	—	—	1884	6,0%	7627	6,0%
г.о. Воскресенск	—	—	—	—	1538	н/д
г.о. Дмитровский	—	—	—	—	—	—
г.о. Дзержинск	4384	—(3)	—	—	—	—
г.о. Дубна	—	—	—	—	—	—
г.о. Егорьевск	—	—	—	—	400	6,0%
г.о. Жуковский	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—
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	Государственные образования		Оценочные районы		Строительные территории	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в предыдущий период
г.о. Кашира	—	—	—	—	—	—
г.о. Калужский	—	—	—	—	—	—
г.о. Коломенский	—	—	—	—	—	—
г.о. Котельники	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорский	—	—	—	—	—	—
г.о. Кубинка	—	—	—	—	—	—
г.о. Луховицкий	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецкий	—	—	—	—	79 288	н/д
г.о. Мытищинский	—	—	1768	60,4%[(1)]	—	—
г.о. Наро-Фоминский	—	—	—	—	—	—

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	Густотная категория		Площа (гектаров)		Средняя цена	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории
г.о. Подольск	-	-	-	-	8762	н/д
г.о. Серпухов	-	-	660	0,0%	10 808	н/д
г.о. Солнечногорск	3121	0,0%	1518	н/д	-	-
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Талдом	-	-	-	-	10 000	75,0% (1)
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховской	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелковский	-	-	-	-	-	-
г.о. Электрогорск	-	-	-	-	3300	9,0%
Дмитровский 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./кв.м						
Муниципальное образование	Густотная категория		Площа (гектаров)		Средняя цена	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	-	-	388	1,3%	-	-
Мондынский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	-	-
Серпуховский г.о.	10 026	н/д	-	-	8884	н/д
Средне-Армянский г.о.	-	-	-	-	-	-
Тушинский г.о.	3349	0,0%	-	-	-	-
Харьковский г.о.	-	-	-	-	-	-
Хотьковский г.о.	-	-	108	0,0%	-	-
Орехово-Полудный г.о.	8600	46,7% (1)	980	(2)	-	-
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	Объекты дачного назначения		Дачно-рекреационные объекты производственно-складского назначения			
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории		
Богородский г.о.	190	-0,6%	1324	-23,3%		
Волоколамский г.о.	-	-	516	-1,3%		
г.о. Бельковский	20 940	-0,7%	6275	18,2%		
г.о. Воскресенск	-	-	454	-21,7%		
г.о. Дмитровский	-	-	3615	-20,2%		
г.о. Домодехово	1179	18,2%	2207	-16,7%		
г.о. Дубна	-	-	-	-		
г.о. Истринский	-	-	-	-		
г.о. Клинский	-	-	4227	н/д		
г.о. Лотова	-	-	3602	-30,8% (1)		

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	Область: дорожные объекты		Дорожно-ремонтные объекты: транспортно-коммунального назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения
г.о. Кашира	—	—	814	40%
г.о. Колона	4814	14%	403	15,4%
г.о. Косово	—	—	1412	47,9%(3)
г.о. Котельники	—	—	11 507	41%
г.о. Красногорск	8784	23,7%	—	—
г.о. Ликин	—	—	4327	63,7%(2)
г.о. Лутомино	—	—	314	31,7%(3)
г.о. Люберец	—	—	1796	8,5%
г.о. Мытищи	51 080	5,7%	3012	15,7%
г.о. Павловский Посад	—	—	—	—
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	Область: дорожные объекты		Дорожно-ремонтные объекты: транспортно-коммунального назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения
г.о. Подольск	—	—	1817	12,3%
г.о. Серпухов	—	—	318	4,9%
г.о. Солнечногорск	2552	18,6%	2107	15,3%
г.о. Ступино	—	—	544	7,4%
г.о. Талки	15 884	7,7%	4337	21,4%
г.о. Чехов	1481	77,0%(7)	344	25,3%
г.о. Шаховской	—	—	154	4%
г.о. Шаховы	8332	14%	815	25,3%
г.о. Электросталь	—	—	1134	12,5%
Дмитровский г.о.	—	—	1542	9,3%
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	Область: дорожные объекты		Дорожно-ремонтные объекты: транспортно-коммунального назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения
Воскресенский г.о.	—	—	811	16,3%
Воскресенский г.о.	3653	14,2%	2898	20,7%
Истринский г.о.	—	—	349	20,3%
Наро-Фоминский г.о.	6725	14%	1855	2,7%
Одоевский г.о.	—	—	3679	21,3%
Сергиево-Посадский г.о.	—	—	—	—
Тушинский г.о.	—	—	3294	25,7%
Удольский г.о.	467	12,3%	1428	34,2%
Успенский г.о.	—	—	876	26,2%
Сергиево-Посадский г.о.	—	—	179	0,3%
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, квт	Высотные здания и их пристройки		Двухэтажные здания и их пристройки		Двухэтажные здания и их пристройки	
	Цена, руб./ кв.м	Доля цены с пристройкой (процент)	Цена, руб./ кв.м	Доля цены с пристройкой (процент)	Цена, руб./ кв.м	Доля цены с пристройкой (процент)
≤ 5	2669	33,8%	8296	11,9%	8278	27,8%
> 5 и ≤ 10	1406	33,6%	1736	8,8%	1642	27,8%
> 10 и ≤ 15	1388	37,4%	1862	18,0%	1220	23,2%
> 15 и ≤ 20	1480	26,0%	3760	18,7%	928	23,2%
> 20 и ≤ 50	2728	5,4%	18583	5,3%	9071	17,0%
> 50 и ≤ 100	8801	12,3%	15691	17,1%	9385	55,1%
> 100 и ≤ 300	484	12,8%	8125	27,7%	879	29,8%
> 300 и ≤ 500	933	14,1%	2097	25,7%	117	23,3%
> 500 и ≤ 1000	252	40,8%	1615	16,2%	1638	31,8%
> 1000	803	12,3%	1307	9,3%	1160	«д.»

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, квт	Многоэтажные многоквартирные здания и их пристройки		Среднеэтажные здания и их пристройки		Многоэтажные здания и их пристройки (остаточная категория)	
	Цена, руб./ кв.м	Доля цены с пристройкой (процент)	Цена, руб./ кв.м	Доля цены с пристройкой (процент)	Цена, руб./ кв.м	Доля цены с пристройкой (процент)
≤ 5	—	—	—	—	—	—
> 5 и ≤ 10	2969	34,6%	—	—	—	—
> 10 и ≤ 15	1838	0,3%	—	—	—	—
> 15 и ≤ 20	4343	55,1%	—	—	8912	25,2%
> 20 и ≤ 50	4210	«д.»	17500	0,8%	6278	«д.»
> 50 и ≤ 100	9882	18,7%	—	—	7140	18,9%
> 100 и ≤ 300	3750	18,8%	—	—	1221	1,0%
> 300 и ≤ 500	4884	62,8%	1000	0,8%	2923	12,1%
> 500 и ≤ 1000	2388	12,2%	—	—	8242	0,9%
> 1000	1837	18,3%	—	—	4880	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, квт	Двухэтажные здания и их пристройки, офисные здания		Ресурсы		Индустриальные здания	
	Цена, руб./ кв.м	Доля цены с пристройкой (процент)	Цена, руб./ кв.м	Доля цены с пристройкой (процент)	Цена, руб./ кв.м	Доля цены с пристройкой (процент)
≤ 5	14812	24,8%	—	—	18080	9,0%
> 5 и ≤ 10	7405	27,4%	—	—	—	—
> 10 и ≤ 15	6796	28,0%	—	—	—	—
> 15 и ≤ 20	7575	25,8%	2304	9,0%	19054	9,0%
> 20 и ≤ 50	4880	28,8%	2225	9,0%	—	—
> 50 и ≤ 100	5822	8,8%	—	—	—	—
> 100 и ≤ 300	5888	1,0%	—	—	—	—
> 300 и ≤ 500	3808	5,7%	—	—	—	—
> 500 и ≤ 1000	4488	28,4%	—	—	—	—
> 1000	3440	12,8%	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диаграммам площадей. Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Диаграмма площадей, кв.м	Потребность индивидуального		Общий спрос/предложение		Средний процент	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
< 5	—	—	—	—	11 580	6,0%
< 5 & 10	—	—	3600	4,2%	19 280	< 2
< 10 & 15	9404	+14,8%	—	—	—	—
< 15 & 20	10 435	< 1	—	—	8000	+0,3
< 20 & 25	8150	+0,6	—	—	8000	6,0%
< 25 & 300	1199	0,0%	344	+0,6	400	6,0%
< 300 & 300	4107	+13,2%	1126	-25,7%	8780	+0,9
< 300 & 300	8900	0,0%	—	—	—	—
< 300 & 1208	—	—	—	—	7547	6,0%
< 1000	—	—	1400	-24,7%	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диаграммам площадей. Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м				
Диаграмма площадей, кв.м	Потребность индивидуального		Дань государственного облигационного фонда	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
< 5	6085	-20,9%	3110	-11,7%
< 5 & 10	5316	-25,2%	2381	-20,0%
< 10 & 15	9059	1,4%	2647	0,0%
< 15 & 20	4033	-5,7%	2631	-3,6%
< 20 & 25	9116	0,0%	2770	24,8%
< 25 & 300	4327	-20,0%	2009	-2,8%
< 300 & 300	8019	-26,4%	2640	-21,0%
< 300 & 300	—	—	1720	-1,0%
< 300 & 1208	—	—	2110	-20,8%
< 1000	1131	1,8%	1810	+0,5%

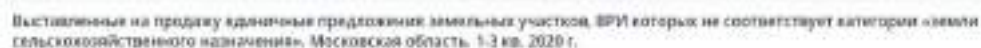
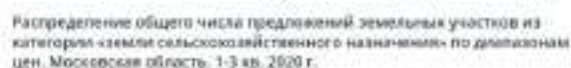
Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition4293/article4406.html>

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#senovaya-situatsiya-4>.

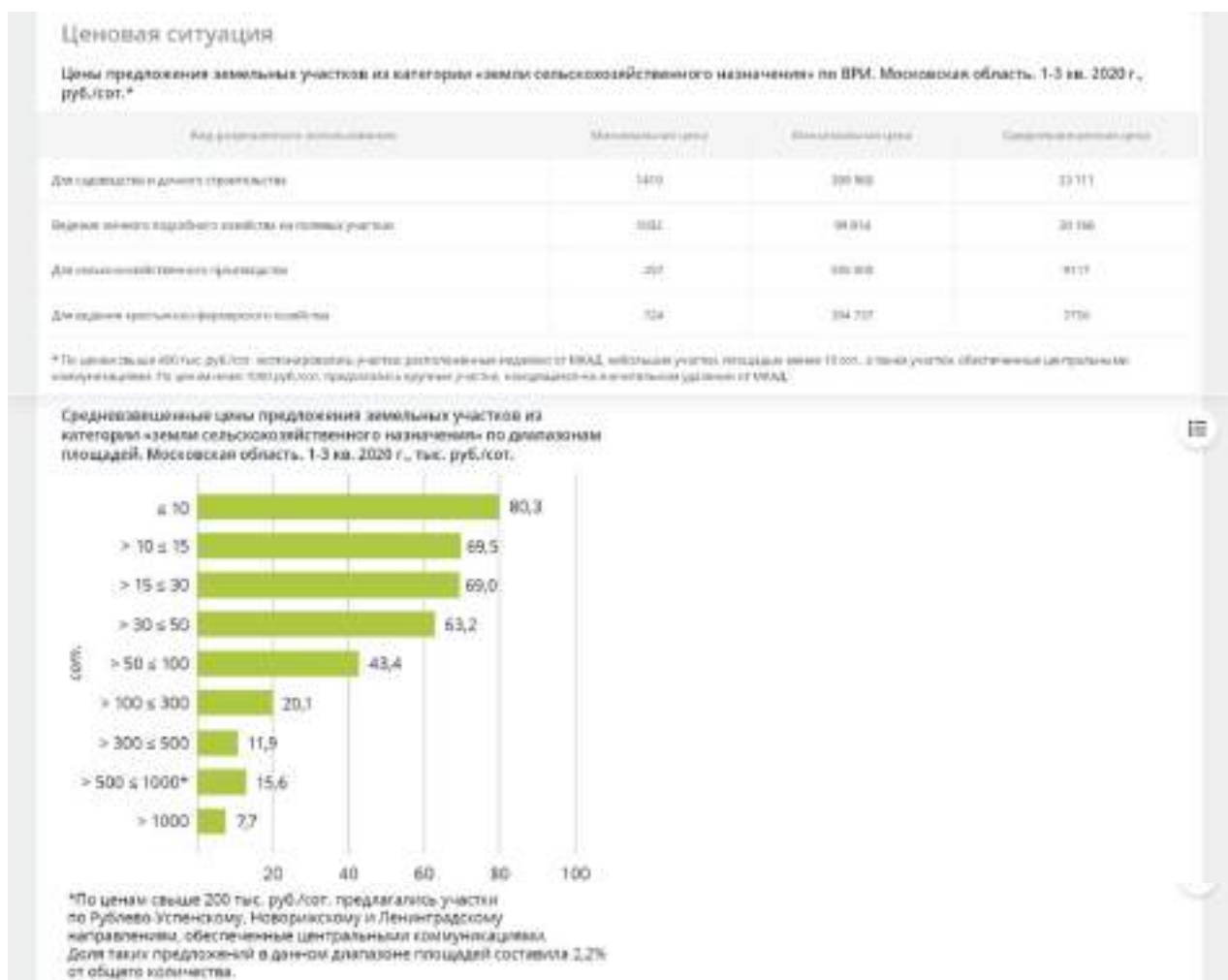
Ввиду того, что использование материалов, представленных на указанном выше ресурсе, осуществляется по подписке (платно), то ниже приведено подтверждение (PrintScreen) опубликованного исследования.

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.	78	25,1
Домодеховский г.п.	52	106,2
г.п. Верея	6	7,8
г.п. Воскресенск	58	25,5
г.п. Давыдовское	47	1,8
г.п. Тарасово	75	27,9
г.п. Дедово	25	8,2
г.п. Истрин	788	83,8
г.п. Кашира	67	92,8
г.п. Колона	248	186,7
г.п. Лики	7	8,7
г.п. Люблино-Петровский	4	3,3
г.п. Алашино	7	4,6
г.п. Луховицы	48	17,7
г.п. Люберецы	3	5,9
г.п. Монино	23	18,5
г.п. Озерецкое	28	83,4
г.п. Павловский Посад	58	26,4
г.п. Подольск	39	3,7
г.п. Серебряные Пруды	44	95,7
г.п. Сергиево	219	99,4
г.п. Солнечногорск	124	44,2
г.п. Ступино	60	55,1
г.п. Талово	5	8,0
г.п. Чароховское	7	4,3
г.п. Чехов	158	87,2
г.п. Щербин	35	7,8
г.п. Шаховская	62	89,5
г.п. Шаховское	66	81,2
г.п. Шатурское	5	7,5

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



страница 47



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

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

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

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

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета.

Тему влияния коронавируса на экономику поднял Владимир Путин. Он собрал нефтяников и предложил подумать над тем, как реагировать на происходящее вокруг коронавируса, последствия которого на мировом рынке уже дают о себе знать. Тогда тоже стало тревожно, но президент обнадежил: подушки безопасности в виде Фонда национального благосостояния хватит для стабильности. Власти уповают на нее с 2008 года, когда она действительно сработала, вспоминает директор института стратегического анализа компании FBK Grant Thornton Игорь Николаев. Но сейчас мир на пороге нового глобального кризиса, и России не удастся пересидеть его за счет резервов. «Мировая экономика созрела для кризиса. Был вопрос только в том, что могло послужить спусковым крючком.

Падение цен на нефть вызывает ослабление валюты, начинается сокращение производства, замораживание зарплат, сотрудников увольняют. Все это происходит по законам кризисного времени», — отмечает Николаев.

Источник: 1. <https://www.kommersant.ru/doc/4275910>

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому 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. 13.

Таблица 13.

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.

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

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

Кроме указанных в табл. 13 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. 14.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	ввиду того, что оцениваемый объект имеет «нетипичное» сочетание категории и вида разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для дачного строительства), то рассматривались земельные участки с категориями: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование объекта	ввиду того, что оцениваемый объект имеет «нетипичное» сочетание категории и вида разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для дачного строительства), то рассматривались земельные участки с разрешенным использованием: для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), для дачного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался

Наименование показателя	Значение показателя
типовая территориальная зона в пределах региона	рассматривался сектор Московской области от Ярославского до Каширского шоссе (Ярославское, Щелковское, Носовихинское, Горьковское, Новорязанское, Егорьевское, Каширское шоссе Московской области), ценовая зона не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	не локализовалось
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 14 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – 22. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 2	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 3	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 4	земли населенных пунктов	дачное строительство
Объект 5	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 6	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 7	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 8	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 9	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 10	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 11	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 12	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 13	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 14	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 15	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 16	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 17	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 18	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 19	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 20	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 21	земли населенных пунктов	ИЖС

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 22	земли населенных пунктов	дачное строительство
Объект 23	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 24	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 25	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 26	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 27	земли населенных пунктов	дачное строительство
Объект 28	земли населенных пунктов	ИЖС

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Щелковский район, д. Серково
Объект 2	Московская область, Орехо-Зуевский район, д. Давыдово
Объект 3	Московская область, Щелковский район, между д. Каблуково и п. Ключевенный
Объект 4	Московская область, Щелковский район, д. Протасово
Объект 5	Московская область, Пушкинский район, д. Степаньково
Объект 6	Московская область, Пушкинский район, д. Якишино
Объект 7	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Смена
Объект 8	Московская область, Раменский район рядом с Малаховка
Объект 9	Московская область, Ногинский район рядом с Пешково
Объект 10	Московская область, Ногинский район, пос. Колышкино Болото
Объект 11	Московская область, Павлово-Посадский район рядом с Назарьево
Объект 12	Московская область, Ногинский район рядом с Ногинск
Объект 13	Московская область, г.о. Павловский Посад, д. Грибаново
Объект 14	Московская область, Люберецкий район рядом с Кирилловка
Объект 15	Московская область, Щелково
Объект 16	Московская область, Раменский район, д. Верхнее Мячково
Объект 17	Московская область, г.о. Богородский, д. Ивашево
Объект 18	Московская область, г.о. Раменский городской, д. Власово
Объект 19	Московская область, Балашихинский район рядом с Долгое Ледово
Объект 20	Московская область, Раменский г.о., сельское поселение Новохаритоновское, Антоновка 1
Объект 21	Московская область, г.о., Пушкино, микрорайон Заветы Ильича, ул. Красноармейская, д. 28а
Объект 22	Московская область, г.о. Щёлково, с. Душиново, 28
Объект 23	Московская область, Щелковский район, д. Каблуково СПК "Агрофирма "Восток"
Объект 24	Московская область, г.о. Щёлково, с. Петровское
Объект 25	Московская область, Раменский район, д. Прудки
Объект 26	Московская область, Щелковский район, д. Аксиньино
Объект 27	Московская область, Раменский г.о., дачный пос. Кратово, ул. Карла Маркса, 56
Объект 28	Московская область, Люберецкий район рядом с Томилино

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 17 км от МКАД
Объект 2	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 63 км от МКАД
Объект 3	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 25 км от МКАД
Объект 4	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 40 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 28 км от МКАД
Объект 6	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 35 км от МКАД
Объект 7	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 60 км от МКАД
Объект 8	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 15 км от МКАД
Объект 9	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 38 км от МКАД
Объект 10	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 45 км от МКАД
Объект 11	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 65 км от МКАД
Объект 12	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 38 км от МКАД

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 13	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 47 км от МКАД
Объект 14	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 8 км от МКАД
Объект 15	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 19 км от МКАД
Объект 16	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 20 км от МКАД
Объект 17	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 30 км от МКАД
Объект 18	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 26 км от МКАД
Объект 19	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 9 км от МКАД
Объект 20	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 53 км от МКАД
Объект 21	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 28 км от МКАД
Объект 22	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 46 км от МКАД
Объект 23	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 35 км от МКАД
Объект 24	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 47 км от МКАД
Объект 25	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 35 км от МКАД
Объект 26	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 40 км от МКАД
Объект 27	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 28 км от МКАД
Объект 28	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 19 км от МКАД

* - значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявлений и с использованием сервиса «Яндекс.Карты», путем построения маршрута на автомобиле от местоположения объектов анализа до пересечения соответствующего шоссе с МКАД.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	16 500	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	152 100	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	340 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	90 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	600 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	150 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	101 913	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	49 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	430 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	85 147	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	839 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	56 700	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	102 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	82 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	165 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	710 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 17	40 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 18	27 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 19	257 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 20	6 300	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 21	19 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 22	5 208	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 23	30 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 24	50 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 25	235 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 26	645 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 27	4 794	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 28	361 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

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 21.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	25 000 000	1 515
Объект 2	15 210 000	100
Объект 3	523 600 000	1 540
Объект 4	45 000 000	500
Объект 5	870 000 000	1 450
Объект 6	150 000 000	1 000
Объект 7	40 000 000	392
Объект 8	220 000 000	4 490
Объект 9	862 000 000	2 005
Объект 10	36 000 000	423
Объект 11	251 700 000	300
Объект 12	140 000 000	2 469
Объект 13	25 000 000	245
Объект 14	205 000 000	2 500
Объект 15	400 000 000	2 424
Объект 16	1 278 000 000	1 800
Объект 17	35 000 000	875
Объект 18	60 000 000	2 222
Объект 19	436 900 000	1 700
Объект 20	7 000 000	1 111
Объект 21	48 500 000	2 553
Объект 22	4 150 000	797
Объект 23	12 000 000	400
Объект 24	38 500 000	770
Объект 25	235 000 000	1 000
Объект 26	548 250 000	850
Объект 27	9 400 000	1 961
Объект 28	1 100 000 000	3 047
	мин	100
	макс	4 490
	среднее	1 418
	медиана	1 111
	стандартное отклонение	1 015

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 100 руб./кв. м до 4 490

руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 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	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по

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
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	данному фактору не требуется. 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование объекта	для дачного строительства	для дачного строительства, ИЖС	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Абрамцево)	представлен в табл. 16	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах области	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах от 15 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»; «свыше 51 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	1	от 7 до 65	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	44 000	от 4 794 до 839 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе,	нет (по границе)	Отличий нет, корректировка не	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
	возможность подключения всех остальных коммуникаций (нет)		требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в табл. 18	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Анализ данных представленных в табл. 24 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

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

Для четырех исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 25 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 23 оферты. Данное обстоятельство, в целом, позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния² указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,8);
- для фактора «площадь объекта» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,1).

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

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

- для фактора «категория объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (0,3);
- для фактора «разрешенное использование объекта» отмечается также умеренное значение корреляционной зависимости (0,3).

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

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

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

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

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

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 25.

²

Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

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

Таблица 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 корректировки, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	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	0,76	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 земельного участка под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,99	0,98	0,99
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,78	0,84
Земельные участки под ИОС			
Отношение удельной цены земельного участка под ИОС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельного участка под ИОС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76	0,79
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	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)

Сводные данные по активной недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели 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 101

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

Сводные данные по активной недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели 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 индивидуальную застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,1%	8,3%
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%	9,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	7,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	7,2%

Сводные данные по активной недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

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

Сводные данные по активной недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

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

Сводные данные по активной недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели 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%	7,3%
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	11,2%	8,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	7,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7%

Сводные данные по активной недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели 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	8,5%	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. 6. 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%	18,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,2%	18,4%
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 назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	15,6%
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 придорожного сервиса	14,2%	13,1%	15,3%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 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 производственного 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., Нижней 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

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

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. 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. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

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

Таблица 64

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 - 1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,60 - 0,80
Районы в равной окрестности	0,71	0,69 - 0,74
Районы с развитой инфраструктурой	0,60	0,57 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,48 - 0,50
Под офисно-торговую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,79 - 0,82
Районы в равной окрестности	0,72	0,70 - 0,74
Районы с развитой инфраструктурой	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,53
Под жилье застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы в равной окрестности	0,72	0,70 - 0,74
Районы с развитой инфраструктурой	0,61	0,58 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,46 - 0,51
Под объекты размещения		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,80	0,78 - 0,82
Районы в равной окрестности	0,71	0,69 - 0,74
Районы с развитой инфраструктурой	0,60	0,57 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,48 - 0,50

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

Максимум коэффициентов

Таблица 65

открытые участки	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,45	1,67	2,06
II	0,81	1,00	1,19	1,35	1,63
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,45
IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,23
V	0,40	0,62	0,69	0,82	1,00

Таблица 67

открытые участки	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,45	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,19	1,33	1,63
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 68

открытые участки	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,45	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,19	1,33	1,63
III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,21
V	0,40	0,62	0,67	0,79	1,00

Таблица 69

открытые участки	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,45	1,67	2,00
II	0,80	1,00	1,13	1,33	1,67
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,45
IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,23
V	0,40	0,62	0,69	0,80	1,00

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 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. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, в границах 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 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,85 - 0,88
Зоны деловой активности	0,60	0,59 - 0,62
Районы деловой активности	0,70	0,69 - 0,72
Многоквартирные жилые застройки	0,70	0,67 - 0,73
Озеленки города, посёлки	0,75	0,67 - 0,77
Под офисно-торговую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87 - 0,89
Зоны деловой активности	0,77	0,76 - 0,79
Районы деловой активности	0,70	0,70 - 0,72
Многоквартирные жилые застройки	0,77	0,76 - 0,78
Озеленки города, посёлки	0,67	0,68 - 0,69
Под жилье застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86 - 0,89
Зоны деловой активности	0,72	0,70 - 0,74
Районы деловой активности	0,70	0,69 - 0,76
Многоквартирные жилые застройки	0,70	0,67 - 0,81
Озеленки города, посёлки	0,68	0,64 - 0,68

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1

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

Максимум коэффициентов

Таблица 63

открытые участки	I	максимум				
		II	III	IV	V	VI
открытые участки	I	1,00	1,14	1,36	1,60	2,00
открытые участки	II	0,88	1,00	1,19	1,42	1,80
открытые участки	III	0,60	0,90	1,00	1,20	1,50
открытые участки	IV	0,70	0,87	1,00	1,20	1,50
открытые участки	V	0,77	0,90	1,00	1,20	1,50
открытые участки	VI	0,77	0,90	1,00	1,20	1,50

Таблица 65

офисно-торговые комплексы	I	максимум				
		II	III	IV	V	VI
офисно-торговые комплексы	I	1,00	1,14	1,36	1,60	2,00
офисно-торговые комплексы	II	0,88	1,00	1,19	1,42	1,80
офисно-торговые комплексы	III	0,77	0,88	1,00	1,20	1,50
офисно-торговые комплексы	IV	0,70	0,88	1,00	1,20	1,50
офисно-торговые комплексы	V	0,77	0,88	1,00	1,20	1,50
офисно-торговые комплексы	VI	0,67	0,78	0,87	0,92	0,97

Таблица 66

жилье	открытые участки	максимум				
		II	III	IV	V	VI
жилье	I	1,00	1,14	1,36	1,60	2,00
жилье	II	0,88	1,00	1,19	1,42	1,80
жилье	III	0,70	0,88	1,00	1,20	1,50
жилье	IV	0,70	0,88	1,00	1,20	1,50
жилье	V	0,77	0,88	1,00	1,20	1,50
жилье	VI	0,68	0,78	0,87	0,92	0,97

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.

Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ²		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,73	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,43	1,54
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,11	1,23	1,30
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,10	1,20
	10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,07
	>20000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под объектами культурного наследия (памятниками культуры и объектами культурного наследия). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,25	1,37	1,52	1,73	1,88
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,76	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,70	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-20000	0,60	0,73	0,83	0,90	1,00	1,05
	>20000	0,55	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под объектами культурного наследия (памятниками культуры и объектами культурного наследия). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,24	1,42	1,58	1,76	1,86
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,10	1,17	1,17
	6000-10000	0,63	0,76	0,85	1,00	1,05	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00	1,00

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

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

Таблица 35

Земельные участки. Санкт-Петербург		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,17	1,39	1,40	1,89	1,89
	1500-3000	0,80	1,00	1,11	1,20	1,24	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

Таблица 36

Земельные участки в городах с населением свыше 100 тысяч человек		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,23	1,35	1,55	1,61	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32	1,32
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,85	0,96	1,00	1,00

Таблица 37

Земельные участки в городах с населением свыше 100 тысяч человек		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,22	1,35	1,55	1,62	1,62
	1500-3000	0,85	1,00	1,14	1,27	1,33	1,33
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,85	0,96	1,00	1,00

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,17	1,35	1,42	1,47	1,47
	1500-3000	0,80	1,00	1,11	1,21	1,25	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	>10000	0,69	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

Земельные участки в Москве		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,17	1,35	1,42	1,47	1,47
	1500-3000	0,80	1,00	1,11	1,21	1,25	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

Таблица 37

Земельные участки в Московской области		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,17	1,35	1,42	1,47	1,47
	1500-3000	0,80	1,00	1,11	1,21	1,25	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

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

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

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

Таблица 38

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах с населением свыше 100 тысяч человек		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,23	1,40	1,55	1,63	1,63
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32	1,32
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,85	0,96	1,00	1,00

Таблица 39

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах с населением свыше 100 тысяч человек		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,22	1,35	1,55	1,62	1,62
	1500-3000	0,85	1,00	1,14	1,27	1,33	1,33
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,85	0,96	1,00	1,00

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

Table 43

[illegible]

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

Таблица 44

[illegible]

Table 45

Parameters	Effect on the output of the model				
	1000	1500	2000	3000	4000
1000	1.00	1.15	1.24	1.47	1.58
1500	0.74	1.00	1.12	1.20	1.28
2000	0.59	0.84	1.00	1.10	1.18
3000	0.38	0.61	0.82	1.00	1.04
4000	0.30	0.50	0.72	0.96	1.00

Наличие коммуникаций

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

В табл. 32 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 32.

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

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

Таблица 49

[illegible]

Пониженный коэффициент	Среднее	Ожидаемый
------------------------	---------	-----------

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Целевое значение	
Экономический риск по под МСЭ			
Отношение доли чистой суммы активов участников под МСЭ, обеспечивающих депозитарное покрытие, к доле чистой ликвидности в уставном, но обеспеченный депозитарным покрытием	1,00	1,10	1,20
Отношение доли чистой суммы активов участников под МСЭ, обеспечивающих депозитарное покрытие, к доле чистой ликвидности в уставном, но обеспеченный депозитарным покрытием	1,00	1,00	1,01
Экономический риск по под РНБ			
Отношение доли чистой суммы активов участников под РНБ, обеспечивающих депозитарное покрытие, к доле чистой ликвидности в уставном, но обеспеченный депозитарным покрытием (в процентном выражении)	1,10	1,10	1,21
Отношение доли чистой суммы активов участников под РНБ, обеспечивающих депозитарное покрытие, к доле чистой ликвидности в уставном, но обеспеченный депозитарным покрытием	1,10	1,10	1,21
Экономический риск по под РНБ			
Отношение доли чистой суммы активов участников под РНБ, обеспечивающих депозитарное покрытие, к доле чистой ликвидности в уставном, но обеспеченный депозитарным покрытием	1,10	1,10	1,21
Отношение доли чистой суммы активов участников под РНБ, обеспечивающих депозитарное покрытие, к доле чистой ликвидности в уставном, но обеспеченный депозитарным покрытием	1,10	1,10	1,21

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельный участок. Часть II. Помни
время по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,18 - 1,26
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,18 - 1,26
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,10	1,12 - 1,10
Земельные участки под объекты производственного назначения		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17 - 1,21
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,20 - 1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,15	1,12 - 1,18

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельный участок. Часть II. Помни
время по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты жилищного назначения		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,18 - 1,27
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,24	1,20 - 1,28
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,20	1,18 - 1,24
Земельные участки под объекты складского назначения		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,18 - 1,23
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,18 - 1,23
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,22	1,18 - 1,27

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельный участок. Часть II. Помни
время по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
г. Москва и Московская область		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,07 - 1,29
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,08 - 1,28
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,28	1,08 - 1,54
г. Санкт-Петербург и Ленинградская область		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,06 - 1,30
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,06 - 1,44
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,28	1,08 - 1,54

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельный участок. Часть II. Помни
время по состоянию на октябрь 2020 г.

В таблицах 52 - 55 приведен расчет корректировок на наличие коммуникаций для различных составов 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	Отсутствует	Есть							
		Э	Г	В, К, Т, Канал	Э, Г	Э, В, К, Т, Канал	Э, В, К, Т, Канал	Э, В, К, Т, Канал	Э, В, К, Т, Канал
Объект-аналог	Отсутствует	0%	-18%	-18%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%
	Э	18%	0%	0%	-1%	-20%	-17%	-17%	-38%
	Г	18%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-38%
	В, К, Т, Канал	20%	-1%	-1%	0%	-12%	-16%	-16%	-38%
	Э, Г	42%	18%	18%	-8%	0%	-1%	-1%	-17%
Объект-аналог	Э, В, К, Т, Канал	43%	20%	20%	0%	1%	0%	0%	-18%
	Г, В, К, Т, Канал	43%	20%	20%	0%	1%	0%	0%	-18%
	Э, Г, В, К, Т, Канал	73%	42%	42%	42%	20%	19%	19%	8%

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

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

Таблица 53

Коммуникации	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-13%	-17%	-21%	-20%	-22%	-23%	-24%
Э	18%	0%	-4%	-2%	-18%	-17%	-19%	-20%	-21%
Г	22%	4%	0%	-2%	-15%	-13%	-17%	-18%	-19%
В, К, Т, Комм	25%	8%	2%	0%	-17%	-16%	-18%	-19%	-20%
Э, Г	40%	23%	18%	21%	0%	2%	2%	2%	17%
Э, В, К, Т, Комм	42%	25%	19%	19%	2%	0%	2%	2%	18%
Г, В, К, Т, Комм	45%	28%	20%	23%	2%	4%	0%	2%	19%
Э, Г, В, К, Т, Комм	71%	43%	40%	43%	30%	23%	18%	0%	0%

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

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

Таблица 54

Коммуникации	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм
Отсутствует	0%	-18%	-12%	-17%	-24%	-22%	-22%	-22%	-24%
Э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-19%	-20%
Г	24%	2%	0%	0%	-18%	-15%	-17%	-18%	-19%
В, К, Т, Комм	28%	5%	3%	0%	-21%	-19%	-19%	-20%	-21%
Э, Г	31%	24%	12%	26%	0%	2%	2%	2%	17%
Э, В, К, Т, Комм	46%	28%	18%	22%	5%	0%	2%	2%	18%
Г, В, К, Т, Комм	48%	32%	20%	24%	8%	2%	8%	2%	18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	52%	48%	48%	52%	23%	24%	22%	0%	0%

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

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

Таблица 55

Коммуникации	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-18%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Э	18%	0%	-1%	-2%	-17%	-18%	-18%	-18%	-18%
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-18%	-18%
В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-16%	-16%	-17%	-18%	-18%
Э, Г	43%	28%	19%	17%	0%	2%	2%	2%	18%
Э, В, К, Т, Комм	45%	30%	21%	19%	2%	0%	2%	2%	18%
Г, В, К, Т, Комм	48%	33%	22%	20%	3%	1%	8%	18%	18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	48%	46%	51%	22%	28%	18%	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 типом строительной застройки	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%	-17%	-21%	-23%	-22%	-24%	-24%
Э	18%	0%	1%	0%	-14%	-9%	-6%	-22%	-22%
Г	18%	1%	0%	0%	-15%	-17%	-9%	-23%	-23%
В, К, Т, Комм	18%	4%	5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%	-27%
Э, Г	35%	30%	18%	24%	0%	0%	0%	-9%	-9%
Э, В, К, Т, Комм	38%	33%	19%	26%	3%	0%	1%	-54%	-54%
Г, В, К, Т, Комм	40%	35%	19%	28%	5%	-1%	0%	-52%	-52%
Э, Г, В, К, Т, Комм	60%	58%	30%	37%	13%	16%	18%	0%	0%

¹⁶ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электропроводка, Г – газопровод, В – водопровод, К – канализация, Т – теплотрасса, Комм – коммуникационные сети

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

Таблица 60¹⁷

Под типом строительной застройки	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-18%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Э	18%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-8%	-22%	-22%
Г	18%	1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%	-22%
В, К, Т, Комм	11%	4%	4%	0%	-17%	-14%	-12%	-28%	-28%
Э, Г	34%	18%	10%	21%	0%	4%	1%	-10%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	28%	17%	12%	18%	-4%	0%	1%	-13%	-13%
Г, В, К, Т, Комм	33%	19%	13%	19%	-4%	1%	0%	-14%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Комм	48%	38%	38%	34%	13%	18%	18%	0%	0%

Таблица 61

Под типом строительной застройки	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм
Отсутствует	0%	-18%	-18%	-18%	-27%	-27%	-27%	-34%	-34%
Э	17%	0%	0%	0%	-19%	-10%	-10%	-27%	-27%
Г	17%	0%	0%	0%	-19%	-9%	-10%	-27%	-27%
В, К, Т, Комм	11%	4%	4%	0%	-19%	-10%	-10%	-27%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	24%	0%	0%	0%	-18%	-18%
Э, В, К, Т, Комм	30%	17%	10%	17%	-8%	0%	0%	-18%	-18%
Г, В, К, Т, Комм	30%	17%	11%	17%	-8%	0%	0%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	50%	38%	30%	37%	11%	17%	17%	0%	0%

¹⁷ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электропроводка, Г – газопровод, В – водопровод, К – канализация, Т – теплотрасса, Комм – коммуникационные сети

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

Таблица 62¹⁹

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

Таблица 63

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

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

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

Таблица 64¹⁹

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

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

Рельеф объекта

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 34.

Таблица 34.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 46

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

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия
актского основания от октября 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с неровным рельефом (сложностью, согласно ТД)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,17	1,05	1,29
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08	1,32
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07	1,29
4	города с населением менее 1 млн. человек	1,21	1,09	1,33

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

Форма объекта

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrile.ru (см. табл. 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 сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию 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 **;			1,00
2	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	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

Таблица 36.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов			
Таблица 109			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под 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	0,95	0,90	0,97
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	0,83
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,92	0,91	0,93

Средние значения и границы интервалов в 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,81 0,89
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86 0,90
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80 0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,75 0,84

Таблица 112

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,86 0,93
2	Санкт-Петербург	0,92	0,89 0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87 0,95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,92	0,88 0,97

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

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

Таблица 37.

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

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

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

Таблица 113

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1	Москва	1,26	1,16	1,36
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. по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, 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.

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



Received: 20 September 2019; Accepted: 12 November 2019; Published: 13 November 2019

Escherichia coli O157:H7 contamination of ground beef

Noti parasta CielPore ir īpaši attīrītāji pūslīšu veidošanās ātrās ādas ārstēšanai.

№	Описание работ по разделу "Путевые средства связи и связи с землей" (включая работы по устройству и содержанию)	Единица измерения	Количество (шт.)	Средняя стоимость
1	Необходимые работы по устройству и содержанию объектов связи			1,00
2	Необходимые работы по устройству и содержанию объектов связи			1,00
3	Обеспечение безопасности движения транспорта на дорогах (включая работы по устройству и содержанию объектов связи)	1,00	1,17	1,17
4	Обеспечение безопасности движения транспорта на дорогах (включая работы по устройству и содержанию объектов связи)	1,00	1,19	1,19
5	Обеспечение безопасности движения транспорта на дорогах (включая работы по устройству и содержанию объектов связи)	1,00	1,20	1,20
6	Обеспечение безопасности движения транспорта на дорогах (включая работы по устройству и содержанию объектов связи)	1,00	1,23	1,23
7	Обеспечение безопасности движения транспорта на дорогах (включая работы по устройству и содержанию объектов связи)	1,00	1,08	1,08
8	Обеспечение безопасности движения транспорта на дорогах (включая работы по устройству и содержанию объектов связи)	1,00	1,04	1,04

При достижении аргументации и абстракции заинтересованных сторон сравни различия коррелятивной и нечеткой логики, составленной принят в пределах нечеткой логики и верхней границы в зависимости от уровня, познающего системы, значимости данных и фактоспособности.

*Справочник объединяет информацию о 2020 Удмуртских участках. Часть I.
Территориальны и структурнылы и характеристике водно-конфигурации на основании
наблюдений. Полная версия от 18 октября 2020 г.*

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁶

Таблица 104

Отношение удельной цены земельных участков под промышленно-складской застройкой на охраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,67	0,62 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,65	0,79 - 0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт- Петербурга)	0,67	0,61 - 0,89
4	города с населением менее 1 млн. человек	-	-

Таблица 1012

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

Таблица 145

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС на находящейся территории к удельной цене аналогичных участков на расширенной территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,78	0,74 - 0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77 - 0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. Кроме г. Москва и г. Санкт- Петербурга	-	-
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,84	0,78 - 0,90

18 В случае, когда по категориям городов данные для обработки были недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нулевые значения категорий не записывались. При описании объектов, находящихся в 1011 категориях городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться общепринятой классификацией по РФ в целом.

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.



ООО «Информ-Оценка»

Главная

Цены и ставки арендной платы

Сроки экспозиций

Как пользоваться?

Контакты

Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)

выполнено по заказу Банка России



Банк России

Московская область

Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

Выбор города

Волгоград

Воронеж

Екатеринбург

Казань

Краснодар

Красноярск

Москва

Московская область

Новый Новгород

Новосибирск

Омск

Пермь

Ростов-на-Дону

Самара

Санкт-Петербург

Уфа

Челябинск

Тип недвижимости

Земельные участки

Земли под жилищное строительство

Сегмент

Земли под жилищное строительство

Земли под жилищное строительство

Полугода

13621

Московская область. Земли под жилищное строительство. I 2021.

Тепловая карта. Сроки экспозиции

Карта находится в разработке

Московская область. Земли под жилищное строительство. Гистограмма распределения сроков экспозиции

Диаграмма

100

180

270

360

450

Московская область. Земли под жилищное строительство. Относительное количество объектов, которые остаются непроданными в течение времени

Диаграмма

100%

80%

60%

40%

20%

Класс

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Для отображения таблицы необходимо выбрать корректный класс.

Московская область. Земли под жилищное строительство. Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

Типовой сроки экспозиции, I 2021, дней

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра

Областные центры, столицы республик, города Федерального значения

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта 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 объекты капитального строительства (улучшения).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

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, рассматриваемый земельный участок имеет категорию – земли населенных пунктов, 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, строений, сооружений) 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 для дачного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка для дачного строительства.

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

Таблица 40.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 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)	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемый земельный участок является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок сдан в долгосрочную аренду, что подтверждается Договором аренды.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
	На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельного участка в аренду, с учетом дохода от его продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия долгосрочного Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.		
Метод капитализации земельной ренты	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод капитализации земельной ренты) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод остатка) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным 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)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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.

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае **метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

Введение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. 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.

Наличие долгосрочного договора аренды земельного участка позволяет рассматривать только один вариант использования этого земельного участка – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объекта (земельного участка) по рыночной стоимости (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

Обоснование периода прогнозирования.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемого земельного участка, а именно Договор аренды действует до 31.03.2043 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит 258 месяцев ((31.03.2043 - 23.09.2021)/365*12=258) или 21,5 года.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток дохода в течение периода прогнозирования.

Способность оцениваемого земельного участка приносить доход в течение периода прогнозирования определяется действующим Договором долгосрочной аренды.

Дополнительно к анализу возможности объекта (объектов) оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- величины и временной структуры доходов от использования земельного участка;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения дохода от использования земельного участка.

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемого земельного участка. Значение данного показателя составляет 4 000 руб. в месяц без НДС (п. 2.1. Договора аренды земельного участка от 01.04.2013 г.).

В настоящем Отчете в качестве операционных расходов, которые несет собственник объекта (объектов) оценки, рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком оценки, размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{налог}} = \frac{1,5\% * C_{\text{кад.}}}{12},$$

где:

1,5 - ставка годового земельного налога;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значение данного показателя определялось на основе данных, представленных на публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>);

12 - количество месяцев в году.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый №	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.
1	50:15:0040103:34	1,5	153 677 040	192 096

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельного участка определен как разность между доходами (ежемесячной арендной ставки) и ежемесячными операционными расходами.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый №	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:0040103:34	4 000	192 096	-188 096

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохранит способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельных участков по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков представлен ниже.

Для расчета постпрогнозной стоимости объекта (объектов) оценки необходимо определить стоимость оцениваемого земельного участка без учета обременений.

Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

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

- подготовку массива исходных данных, предполагающую: выбор объектов-аналогов; выбор единицы сравнения; определение ценообразующих факторов;

- формирование модели ценообразования;
- расчет стоимости объекта (объектов) оценки на основании сформированной модели ценообразования.

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в Приложении 3 к настоящему Отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

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

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

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

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 20 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 14 настоящего Отчета.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

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

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат 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.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
 - наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

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

использование объекта;

- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог, наличие факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

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

Такие характеристики местоположения объектов-аналогов, как: адрес объекта, типовая зона в пределах региона, учтены в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

Такая характеристика местоположения, как типовая зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась. Данная характеристика также учтена в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

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

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

Формирование модели ценообразования

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

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в 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. 44.

Таблица 44.

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	Продажа
Московская область в мае 2021 г.	2-5% (3,5%)	5-8% (6,5%)	4-8% (6%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	10-12% (11%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в мае 2021 г.	2-3% (2,5%)	4-7% (5,5%)	4-5% (4,5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	8-10% (9%)

Подтверждение информации

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

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 10.5%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удельная цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 1	25 000 000	-10.5	22 375 000	1 356	17	16 500	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 2	15 210 000	-10.5	13 612 950	90	63	152 100	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 3	523 600 000	-10.5	468 622 000	1 378	25	340 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удельная цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 4	45 000 000	-10.5	40 275 000	448	40	90 000	земли населенных пунктов	дачное строительство
Объект 5	870 000 000	-10.5	778 650 000	1 298	28	600 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 6	150 000 000	-10.5	134 250 000	895	35	150 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 7	40 000 000	-10.5	35 800 000	351	60	101 913	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 8	220 000 000	-10.5	196 900 000	4 018	15	49 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 9	862 000 000	-10.5	771 490 000	1 794	38	430 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 10	36 000 000	-10.5	32 220 000	378	45	85 147	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 11	251 700 000	-10.5	225 271 500	269	65	839 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 12	140 000 000	-10.5	125 300 000	2 210	38	56 700	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 13	25 000 000	-10.5	22 375 000	219	47	102 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 14	205 000 000	-10.5	183 475 000	2 238	8	82 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 15	400 000 000	-10.5	358 000 000	2 170	19	165 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 16	1 278 000 000	-10.5	1 143 810 000	1 611	20	710 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 17	35 000 000	-10.5	31 325 000	783	30	40 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 18	60 000 000	-10.5	53 700 000	1 989	26	27 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 19	436 900 000	-10.5	391 025 500	1 522	9	257 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 20	7 000 000	-10.5	6 265 000	994	53	6 300	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 21	48 500 000	-10.5	43 407 500	2 285	28	19 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 22	4 150 000	-10.5	3 714 250	713	46	5 208	земли населенных пунктов	дачное строительство
Объект 23	12 000 000	-10.5	10 740 000	358	35	30 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 24	38 500 000	-10.5	34 457 500	689	47	50 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 25	235 000 000	-10.5	210 325 000	895	35	235 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 26	548 250 000	-10.5	490 683 750	761	40	645 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 27	9 400 000	-10.5	8 413 000	1 755	28	4 794	земли населенных пунктов	дачное строительство
Объект 28	1 100 000 000	-10.5	984 500 000	2 727	19	361 000	земли населенных пунктов	ИЖС

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

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

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

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,7
Площадь	-0,1
Категория	подлежит процедуре перекодирования

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Разрешенное использование	подлежит процедуре перекодирования

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,7);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,1).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 47.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов Оценщик формировал экспоненциальную математическую зависимость, описывающую модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемым.

Таблица 47.

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

Объект-аналог	Характеристика объекта					
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены
Объект 1	17	16 500	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	1 356	7,2123
Объект 2	63	152 100	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	90	4,4998
Объект 3	25	340 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	1 378	7,2284
Объект 4	40	90 000	земли населенных пунктов	дачное строительство	448	6,1048
Объект 5	28	600 000	земли населенных пунктов	ИЖС	1 298	7,1686
Объект 6	35	150 000	земли населенных пунктов	ИЖС	895	6,7968
Объект 7	60	101 913	земли населенных пунктов	ИЖС	351	5,8608
Объект 8	15	49 000	земли населенных пунктов	ИЖС	4 018	8,2985
Объект 9	38	430 000	земли населенных пунктов	ИЖС	1 794	7,4922
Объект 10	45	85 147	земли населенных пунктов	ИЖС	378	5,9349
Объект 11	65	839 000	земли населенных пунктов	ИЖС	269	5,5947
Объект 12	38	56 700	земли населенных пунктов	ИЖС	2 210	7,7007
Объект 13	47	102 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	219	5,3891
Объект 14	8	82 000	земли населенных пунктов	ИЖС	2 238	7,7133
Объект 15	19	165 000	земли населенных пунктов	ИЖС	2 170	7,6825
Объект 16	20	710 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	1 611	7,3846
Объект 17	30	40 000	земли населенных пунктов	ИЖС	783	6,6631
Объект 18	26	27 000	земли населенных пунктов	ИЖС	1 989	7,5954
Объект 19	9	257 000	земли населенных пунктов	ИЖС	1 522	7,3278
Объект 20	53	6 300	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	994	6,9017
Объект 21	28	19 000	земли населенных пунктов	ИЖС	2 285	7,7341
Объект 22	46	5 208	земли населенных пунктов	дачное строительство	713	6,5695
Объект 23	35	30 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	358	5,8805
Объект 24	47	50 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	689	6,5352
Объект 25	35	235 000	земли населенных пунктов	ИЖС	895	6,7968
Объект 26	40	645 000	земли населенных пунктов	ИЖС	761	6,6346
Объект 27	28	4 794	земли населенных пунктов	дачное строительство	1 755	7,4702
Объект 28	19	361 000	земли населенных пунктов	ИЖС	2 727	7,9110

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Процедура перекодировки качественной характеристики «категория объекта»

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

$$\ln(C_{\text{уд.}}) = 8,35523085 - 0,04516029 * R + 0,00000014 * S_{\text{об.}},$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

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

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога

Объект-аналог	Логарифм удельной цены	Логарифм удельной цены по модели	Ошибка аппроксимации
Объект 1	7,21229	7,58981	-0,37752
Объект 2	4,49981	5,53138	-1,03157
Объект 3	7,22839	7,27371	-0,04532
Объект 4	6,10479	6,56139	-0,45660
Объект 5	7,16858	7,17454	-0,00596
Объект 6	6,79682	6,79557	0,00125
Объект 7	5,86079	5,65985	0,20094
Объект 8	8,29854	7,68467	0,61387
Объект 9	7,49220	6,69920	0,79301
Объект 10	5,93489	6,33491	-0,40002
Объект 11	5,59471	5,53699	0,05772
Объект 12	7,70075	6,64706	1,05369
Объект 13	5,38907	6,24694	-0,85787
Объект 14	7,71334	8,00540	-0,29206
Объект 15	7,68248	7,52023	0,16225
Объект 16	7,38461	7,55119	-0,16658
Объект 17	6,66313	7,00601	-0,34288
Объект 18	7,59539	7,18483	0,41055
Объект 19	7,32778	7,98468	-0,65690
Объект 20	6,90174	5,96262	0,93912
Объект 21	7,73412	7,09340	0,64072
Объект 22	6,56948	6,27858	0,29090
Объект 23	5,88053	6,77881	-0,89828
Объект 24	6,53524	6,23968	0,29556
Объект 25	6,79682	6,80744	-0,01062
Объект 26	6,63463	6,63890	-0,00427
Объект 27	7,47022	7,09141	0,37881
Объект 28	7,91096	7,54760	0,36335

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «категория объекта» представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 1		-0,3775
Объект 2		-1,0316
Объект 3		-0,0453
Объект 4	-0,4566	
Объект 5	-0,0060	
Объект 6	0,0013	
Объект 7	0,2009	
Объект 8	0,6139	
Объект 9	0,7930	
Объект 10	-0,4000	
Объект 11	0,0577	
Объект 12	1,0537	

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 13		-0,8579
Объект 14	-0,2921	
Объект 15	0,1623	
Объект 16		-0,1666
Объект 17	-0,3429	
Объект 18	0,4106	
Объект 19	-0,6569	
Объект 20		0,9391
Объект 21	0,6407	
Объект 22	0,2909	
Объект 23		-0,8983
Объект 24		0,2956
Объект 25	-0,0106	
Объект 26	-0,0043	
Объект 27	0,3788	
Объект 28	0,3634	
Индекс для перекодирования (оцифровки)	0,102	-0,2678

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

- категория объекта «земли населенных пунктов» – 0,102;
- категория объекта «земли сельскохозяйственного назначения» – (минус) 0,2678.

Процедура перекодировки качественной характеристики «разрешенное использование объекта»

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

$$\ln(C_{уд.}) = 8,29232882 - 0,04303456 * R + 0,00000009 * S_{об.} + 1,03790535 * K,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта аналога

Объект-аналог	Логарифм удельной цены	Логарифм удельной цены по модели	Ошибка аппроксимации
Объект 1	7,21229	7,28429	-0,07199
Объект 2	4,49981	5,31707	-0,81726
Объект 3	7,22839	6,96952	0,25887
Объект 4	6,10479	6,68504	-0,58025
Объект 5	7,16858	7,24799	-0,07941
Объект 6	6,79682	6,90569	-0,10887
Объект 7	5,86079	5,82544	0,03535
Объект 8	8,29854	7,75717	0,54137
Объект 9	7,49220	6,80213	0,69007
Объект 10	5,93489	6,46943	-0,53453
Объект 11	5,59471	5,67751	-0,08280
Объект 12	7,70075	6,76808	0,93267
Объект 13	5,38907	6,00105	-0,61198
Объект 14	7,71334	8,06142	-0,34808
Объект 15	7,68248	7,59561	0,08687
Объект 16	7,38461	7,21845	0,16616
Объект 17	6,66313	7,11083	-0,44770
Объект 18	7,59539	7,28178	0,31361

Объект-аналог	Логарифм удельной цены	Логарифм удельной цены по модели	Ошибка аппроксимации
Объект 19	7,32778	8,03435	-0,70657
Объект 20	6,90174	5,73411	1,16763
Объект 21	7,73412	7,19498	0,53914
Объект 22	6,56948	6,41910	0,15038
Объект 23	5,88053	6,51089	-0,63036
Объект 24	6,53524	5,99630	0,53894
Объект 25	6,79682	6,91345	-0,11662
Объект 26	6,63463	6,73568	-0,10105
Объект 27	7,47022	7,19369	0,27654
Объект 28	7,91096	7,61349	0,29746

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «разрешенное использование объекта» представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием»	
	дачное строительство	ИЖС
Объект 1	-0,0720	
Объект 2	-0,8173	
Объект 3	0,2589	
Объект 4	-0,5803	
Объект 5		-0,0794
Объект 6		-0,1089
Объект 7		0,0353
Объект 8		0,5414
Объект 9		0,6901
Объект 10		-0,5345
Объект 11		-0,0828
Объект 12		0,9327
Объект 13	-0,6120	
Объект 14		-0,3481
Объект 15		0,0869
Объект 16	0,1662	
Объект 17		-0,4477
Объект 18		0,3136
Объект 19		-0,7066
Объект 20	1,1676	
Объект 21		0,5391
Объект 22	0,1504	
Объект 23	-0,6304	
Объект 24	0,5389	
Объект 25		-0,1166
Объект 26		-0,1010
Объект 27	0,2765	
Объект 28		0,2975
Индекс для перекодирования (оцифровки)	-0,0139	0,0085

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

- вид разрешенного использования объекта «для дачного строительства» – (минус) 0,0139;
- вид разрешенного использования объекта «для ИЖС» – 0,0085.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

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

Объект-аналог	Количественные характеристики		Качественные характеристики		Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Индекс, учитывающий категорию	Индекс, учитывающий разрешенное использование		
Объект 1	17	16 500	-0,26781	-0,01394	1 356	7,2123
Объект 2	63	152 100	-0,26781	-0,01394	90	4,4998
Объект 3	25	340 000	-0,26781	-0,01394	1 378	7,2284
Объект 4	40	90 000	0,10202	-0,01394	448	6,1048
Объект 5	28	600 000	0,10202	0,00852	1 298	7,1686
Объект 6	35	150 000	0,10202	0,00852	895	6,7968
Объект 7	60	101 913	0,10202	0,00852	351	5,8608
Объект 8	15	49 000	0,10202	0,00852	4 018	8,2985
Объект 9	38	430 000	0,10202	0,00852	1 794	7,4922
Объект 10	45	85 147	0,10202	0,00852	378	5,9349
Объект 11	65	839 000	0,10202	0,00852	269	5,5947
Объект 12	38	56 700	0,10202	0,00852	2 210	7,7007
Объект 13	47	102 000	-0,26781	-0,01394	219	5,3891
Объект 14	8	82 000	0,10202	0,00852	2 238	7,7133
Объект 15	19	165 000	0,10202	0,00852	2 170	7,6825
Объект 16	20	710 000	-0,26781	-0,01394	1 611	7,3846
Объект 17	30	40 000	0,10202	0,00852	783	6,6631
Объект 18	26	27 000	0,10202	0,00852	1 989	7,5954
Объект 19	9	257 000	0,10202	0,00852	1 522	7,3278
Объект 20	53	6 300	-0,26781	-0,01394	994	6,9017
Объект 21	28	19 000	0,10202	0,00852	2 285	7,7341
Объект 22	46	5 208	0,10202	-0,01394	713	6,5695
Объект 23	35	30 000	-0,26781	-0,01394	358	5,8805
Объект 24	47	50 000	-0,26781	-0,01394	689	6,5352
Объект 25	35	235 000	0,10202	0,00852	895	6,7968
Объект 26	40	645 000	0,10202	0,00852	761	6,6346
Объект 27	28	4 794	0,10202	-0,01394	1 755	7,4702
Объект 28	19	361 000	0,10202	0,00852	2 727	7,9110

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

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

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

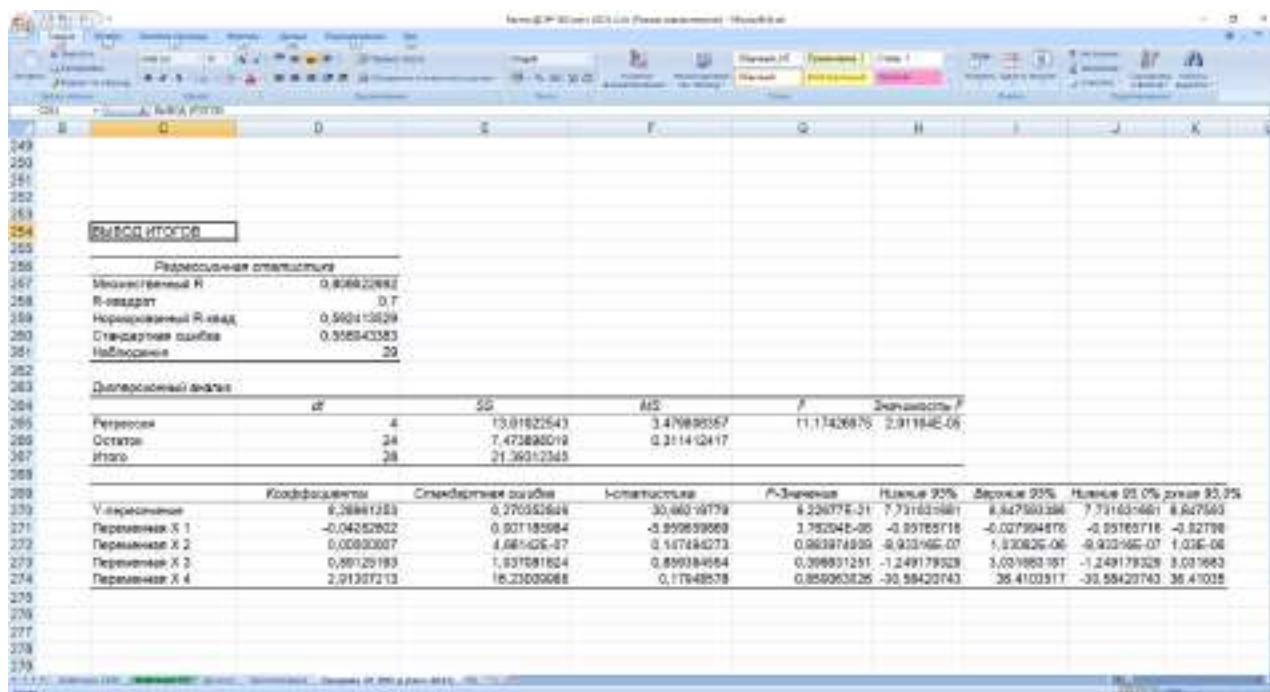


Рис. 9. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,7). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = EXP(8,28961253 - 0,04282602 * R + 0,00000007 * S_{об.} + 0,89125193 * K + 2,91307213 * V)$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

R - удаление от МКАД - 1 км, что соответствует фактическим данным;

S - площадь объекта (объектов) – 44 000 кв. м, что соответствует данным, представленным в Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости.

K - индекс, учитывающий категорию объекта – 0,102, что соответствует индексу категории объекта «земли населенных пунктов»;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта – (минус) 0,0139, что соответствует индексу разрешенного использования объекта «для дачного строительства».

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, без учета обременений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Индекс, учитывающий категорию объекта	Индекс, учитывающий разрешенное использование объекта	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0040103:34	1	44 000	0,102	-0,0139	4 024

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость объекта (объектов) оценки, 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, без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

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

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0040103:34	44 000	4 024	177 056 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{\text{капит}} = R_f + \Pi_{\text{риск инв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед}}$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{риск инв.}}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$ - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед}}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2020 – 2021 г.г. (период с 01.09.2020 г. по 20.09.2021 г.), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности		
Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	4,98
0,5	6	5,05
0,75	9	5,13
1	12	5,2

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
2	24	5,52
3	36	5,81
5	60	6,23
7	84	6,52
10	120	6,8
15	180	7,04
20	240	7,17
30	360	7,31

Источник: 1. <http://www.cbr.ru> 2. Расчеты Оценщика.

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка.

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 20 до 30 лет (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка).

В результате полученных расчетов, получена модель, имеющая следующий вид:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,014 * T + 6,89 ,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды ЗУ), лет.

Таким образом, для оцениваемого земельного участка значение данного показателя составит (оставшийся срок аренды 22 года), округленно:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,014 * 21,5 + 6,89 = 7,19\%$$

Значение полученной процентной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития:

- «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов (ссылка на источник - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html);
- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» (ссылка на источник информации - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_period_do_2036_goda.html).

Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

$$g = \prod_{i=1}^n (I_{ср.год})^{1/n} ,$$

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

$I_{ср.год}$ - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 56.

Таблица 57.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный								1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	1	2	0	1	0	0	1	0	0
Взвешенный итог		9	2	6	0	5	0	0	8	0	0
Сумма						30					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						2,14					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						2,140					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$r_{ликв} = \frac{R * n}{12},$$

где:

$r_{ликв}$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» составляет в среднем 4 мес. для населенных пунктов группы А (Москвы и городов-спутников):

Ассоциация
СтатРиелт
независимая организация

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2021 года

Источники: Федеральная служба статистики земельных участков (01.07.2021 г.); данные для рынка федерального уровня; данные для рынка субъектов РФ.

Оценочная СтатРиелт на основе типичных рыночных данных на отчетный период

№	Объекты недвижимости	Рыночная стоимость	Минимальная стоимость	Средний ликвидный период, мес.	Поправки		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельный участок населенный пункт для размещения и размещения объектов и объектов недвижимости (зданий, строений)	1	10	6	6	6	6
2	Земельный участок населенный пункт для размещения объектов и объектов недвижимости (зданий, строений) для размещения объектов и объектов недвижимости (зданий, строений)	2	50	8	7	8	10
3	Земельный участок населенный пункт для размещения объектов и объектов недвижимости (зданий, строений) для размещения объектов и объектов недвижимости (зданий, строений)	3	40	9	7	10	10
4	Земельный участок населенный пункт для размещения объектов и объектов недвижимости (зданий, строений) для размещения объектов и объектов недвижимости (зданий, строений)	4	20	10	11	14	17

Примечания:

1. Сроки продаж определяются на основе анализа объектов в отчетный период при выборе из массива всех объектов в рыночных условиях Российской Федерации.
2. При расчете поправки на ликвидность объектов в отчетный период при выборе из массива всех объектов в рыночных условиях Российской Федерации.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источники: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2559-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2021-goda>

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объекта равного 4 мес., для оцениваемого земельного участка, составит:

$$r_{\text{ликв.}} = \frac{3,07\% * 4}{12} = 1,02\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$П_{\text{ликв.}} = \left(\frac{r_{\text{ликв.}} / 100}{1 - r_{\text{ликв.}} / 100} \right) * 100,$$

где:

$r_{\text{ликв.}}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит

$$П_{\text{ликв.}} = \left(\frac{1,02 / 100}{1 - 1,02 / 100} \right) * 100 = 1,03\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Премия (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5%.

Ввиду того, что оцениваемый земельный участок сдан в долгосрочную аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды. Значение данного риска экспертно оценивается на уровне 1,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	3,07
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	2,14
Премия за низкую ликвидность	1,03
Премия за инвестиционный менеджмент	1,5
Годовая ставка дисконтирования	7,74
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,623

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее базовая расчетная зависимость для расчета стоимости объекта (объектов) оценки имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$ может быть

представлена зависимостью вида $\frac{1-(1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3y} = (A - OP) * \frac{1-(1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3y}}{(1+r)^T},$$

где:

A - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

C'_{3y} - стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договоров аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1+r)^T},$$

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельных участков, мес.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды, составит:

$$D = \frac{1}{(1 + 0,623 / 100)^{258}} = 0,2014$$

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода

Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:15:0040103:34	177 056 000	-188 096	258	0,623	-24 110 651	0,2014	35 659 078	11 548 427	11 500 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 44 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040103:34 (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:

11 500 000 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 населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 44 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040103:34 (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:

11 500 000

**(Одиннадцать миллионов пятьсот тысяч)
рублей**

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

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

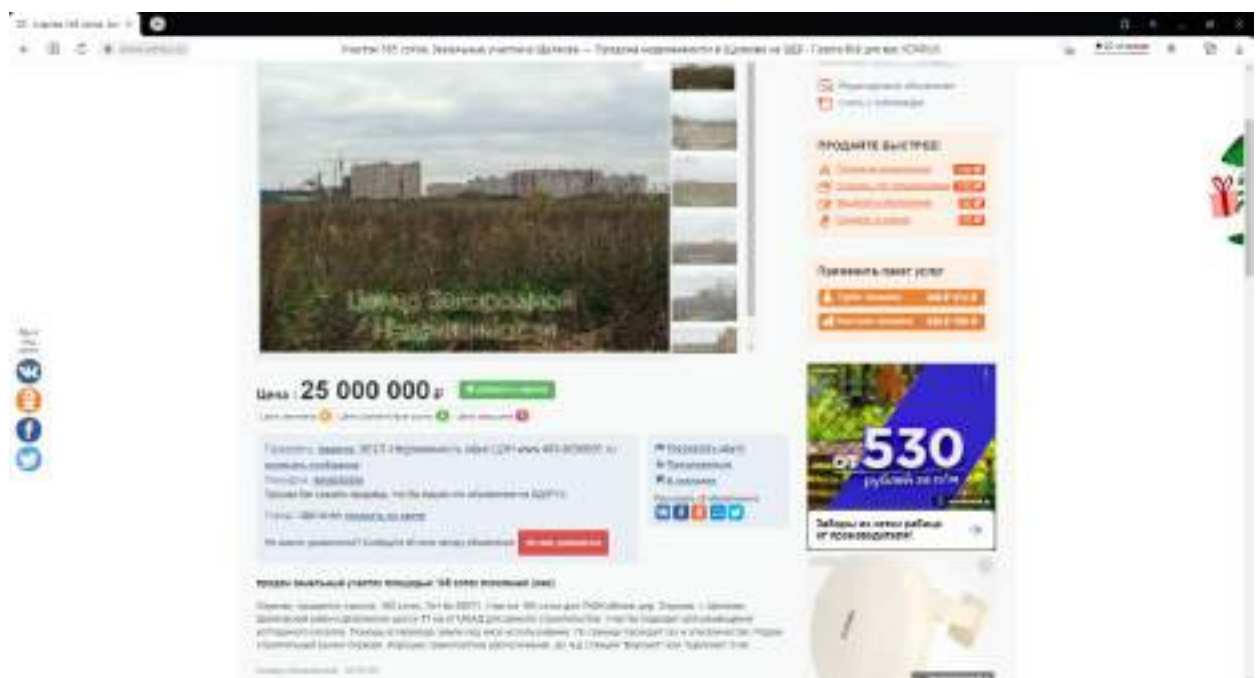
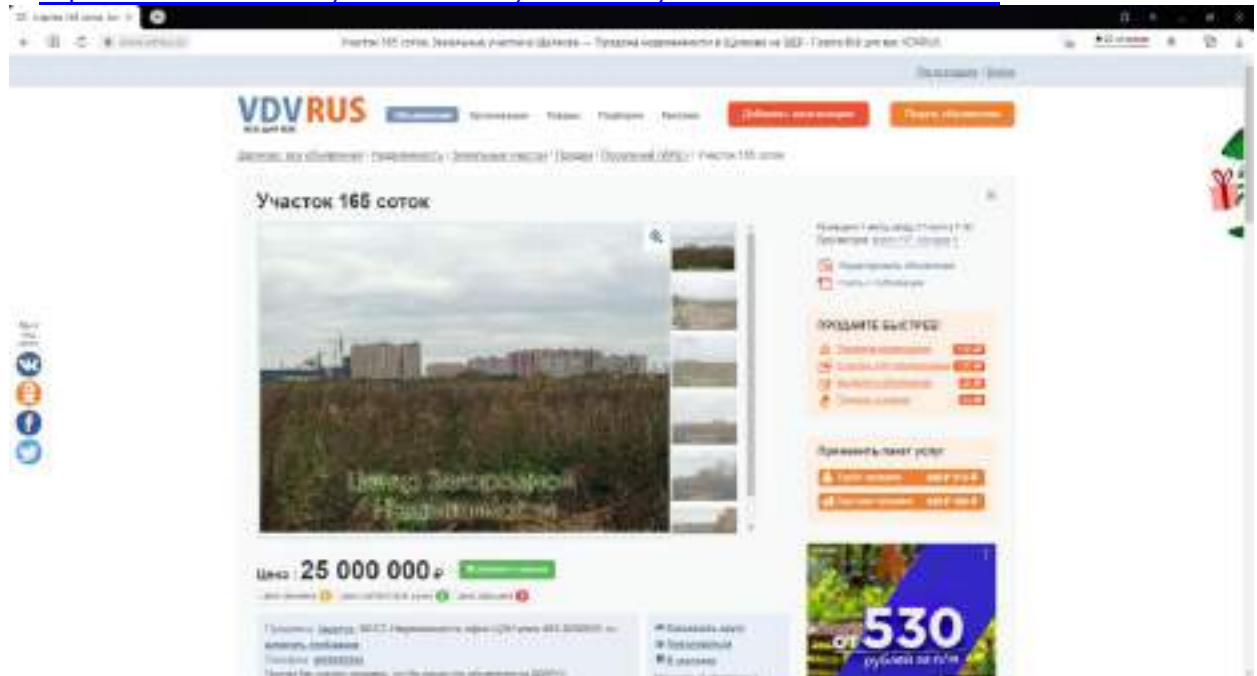
1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические 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 редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

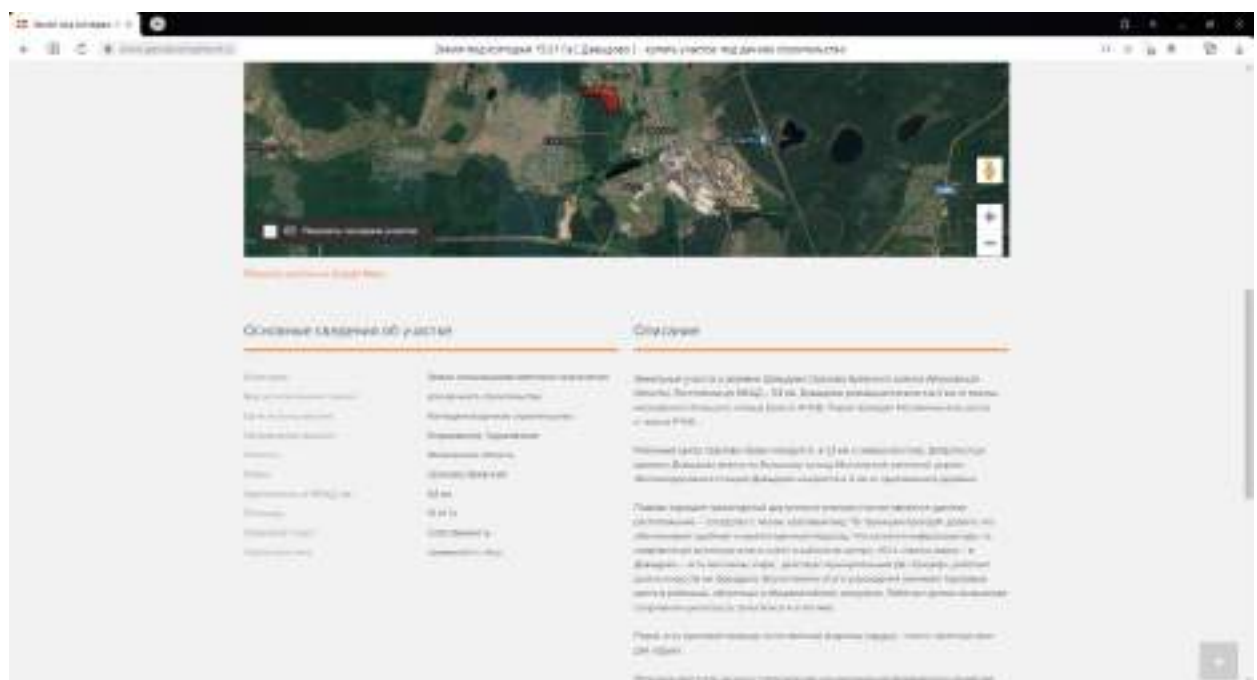
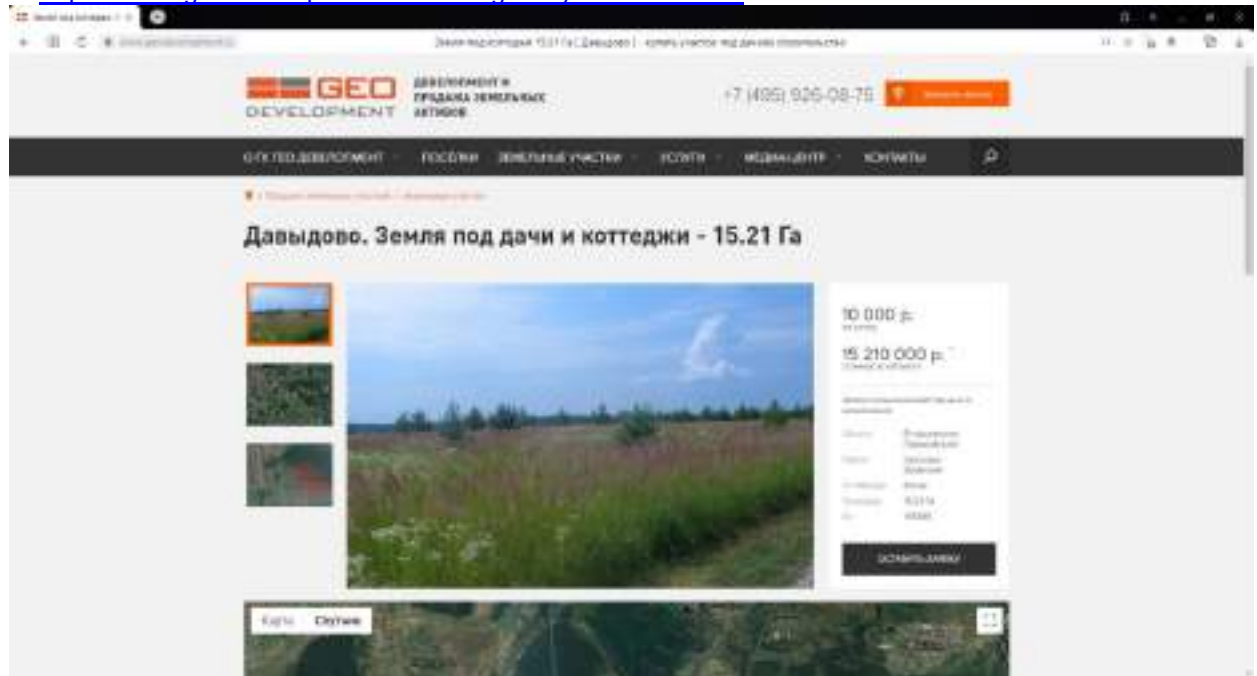
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

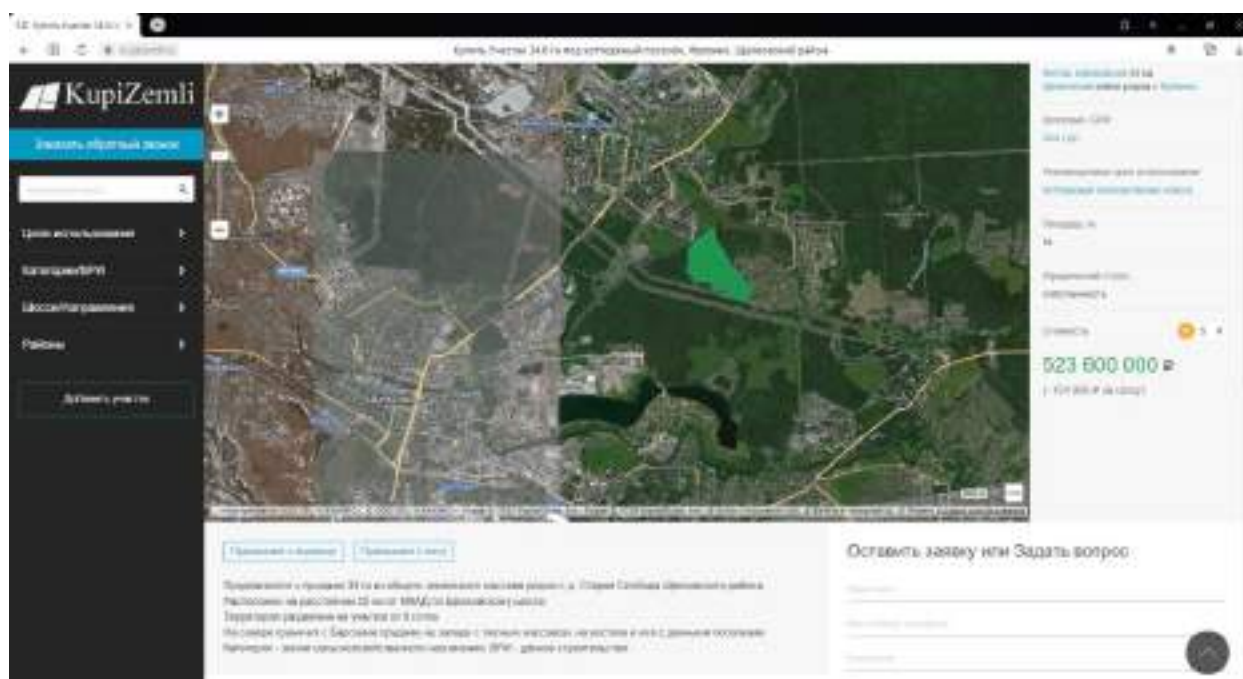
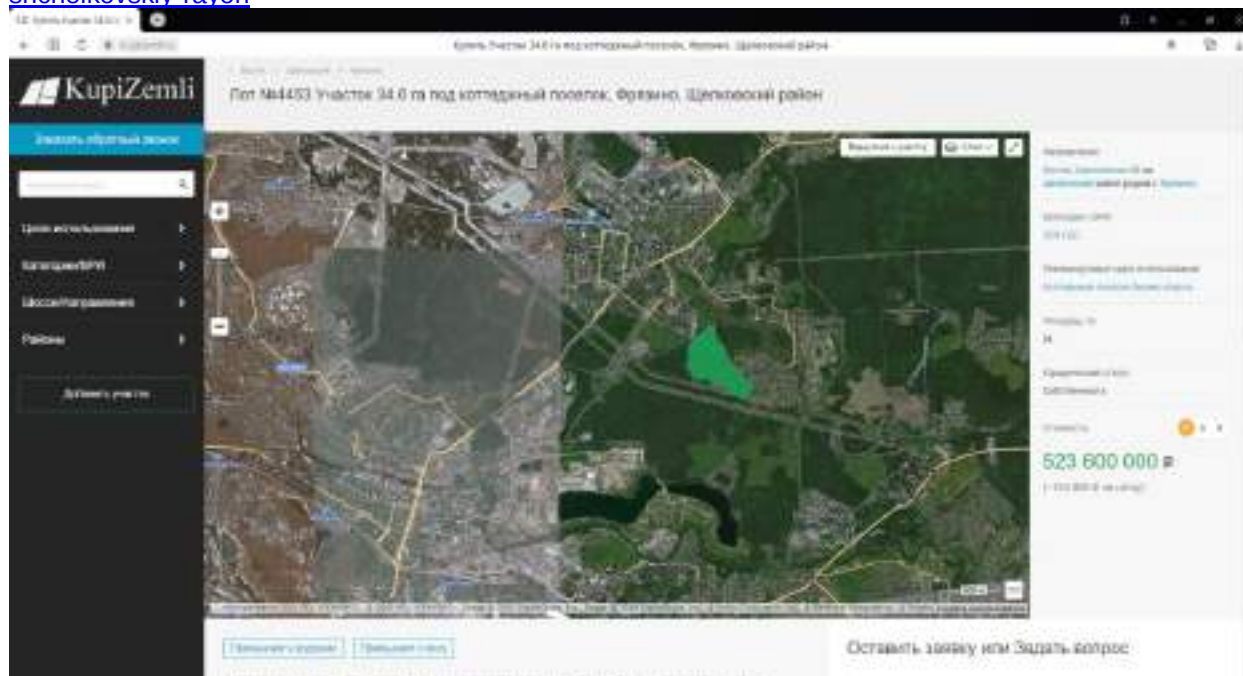
1. <https://www.vdvrus.ru/shyolkovo/zemelnye-uchastki/ychastok-165-sotok-1279739>

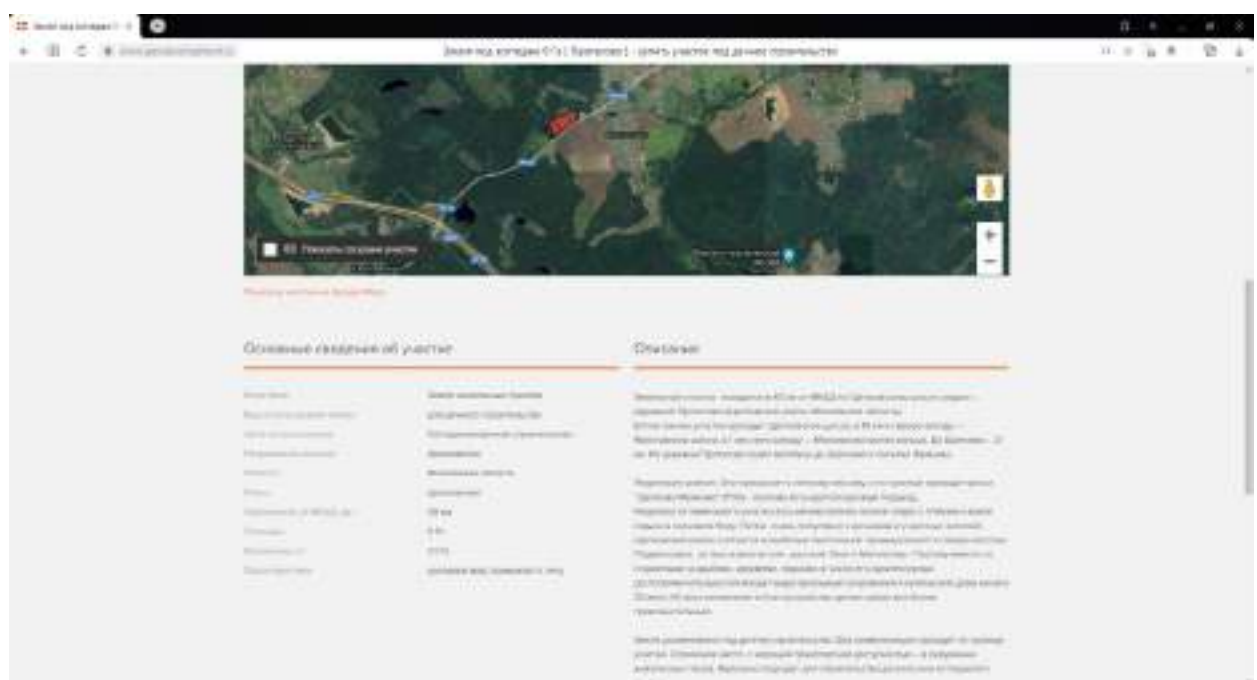
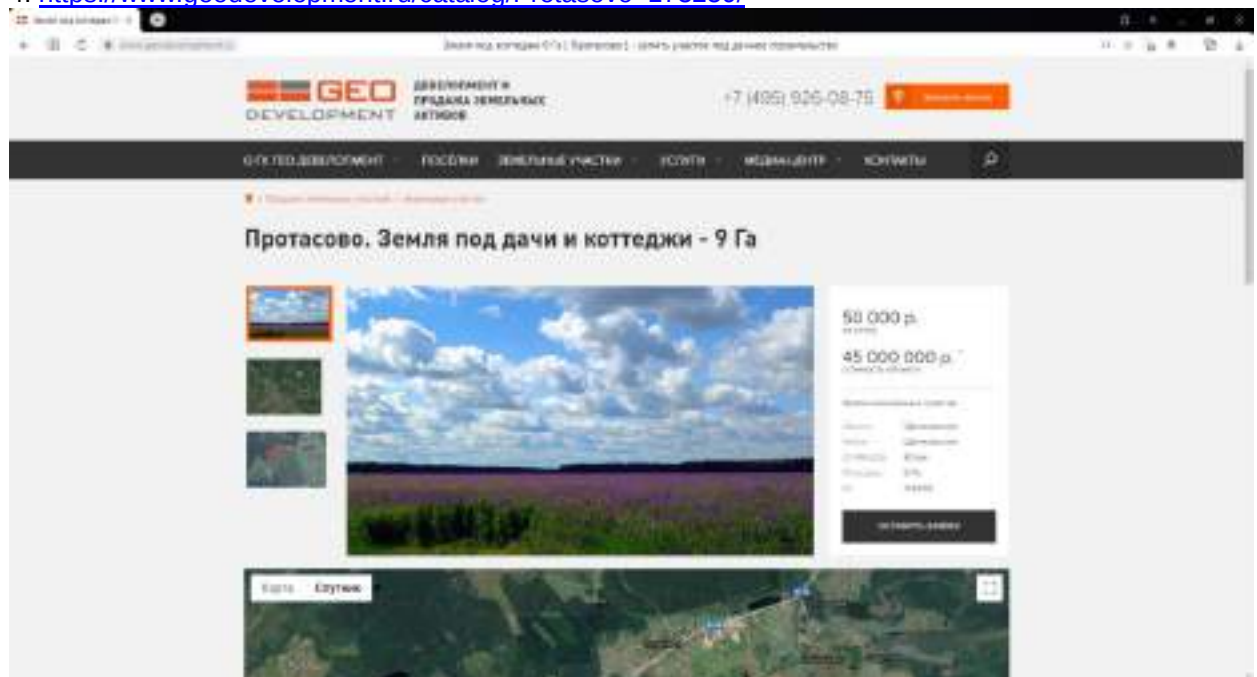


2. https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_178785/



3. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-340-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-fryazino-shchelkovskiy-rayon>



4. https://www.geodevelopment.ru/catalog/Protasovo_173259/

5. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-600-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-stepankovo-pushkinskiy-ravon>

KupiZemli

Участок 600 кв. м под коттеджный поселок, Степаново, Пушкинский район

Площадь участка: 600 кв. м

Цена: 870 000 000 руб.

Оставить заявку или Задать вопрос

Описание:

Продается земельный участок площадью 600 кв. м, расположенный в Пушкинском районе на расстоянии 20 км от МКАД, по Ярославскому шоссе.

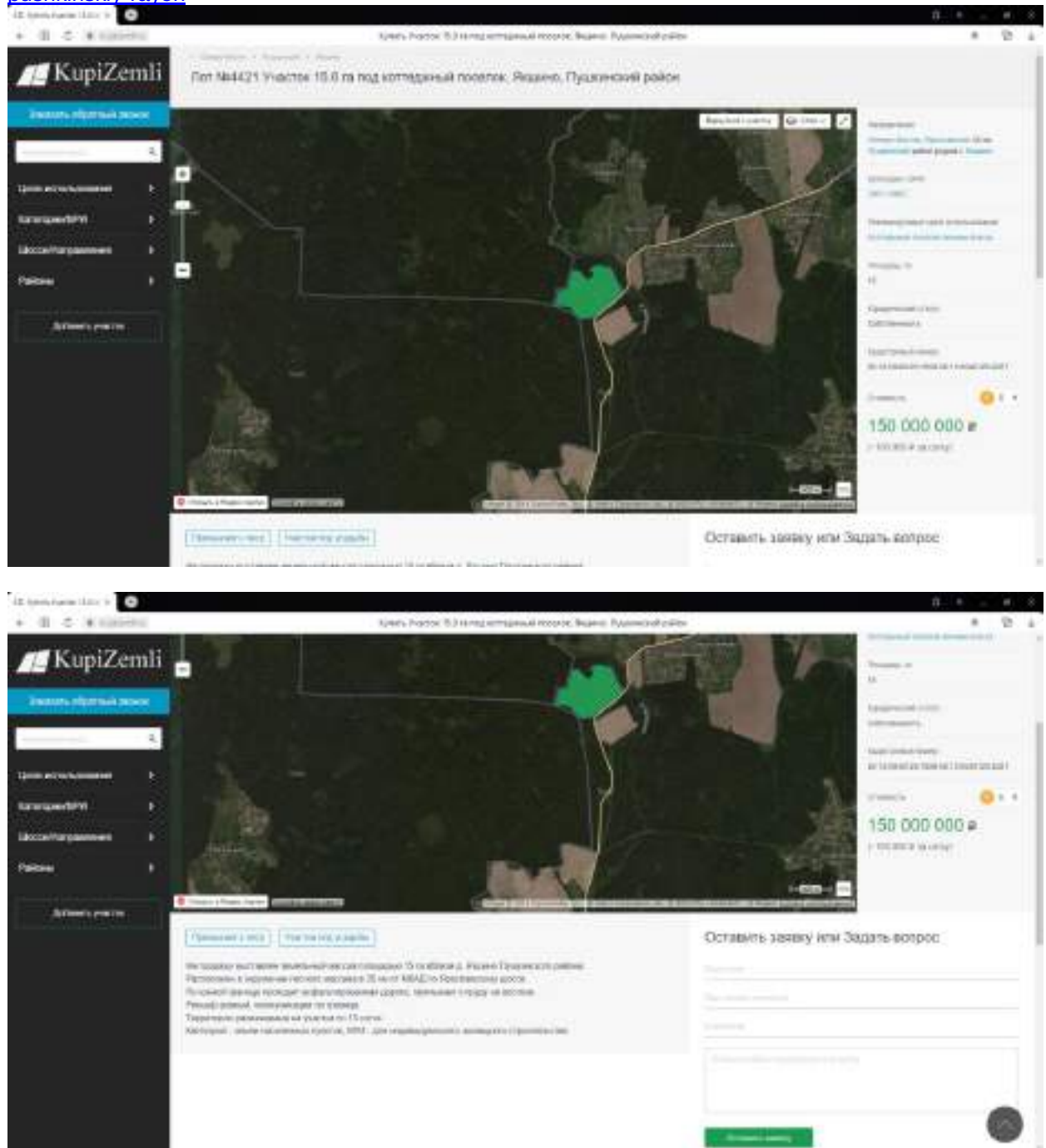
Участок находится в лесной зоне, на территории участка имеется лесопосадка и водоем.

Участок подходит для строительства коттеджа или дачи.

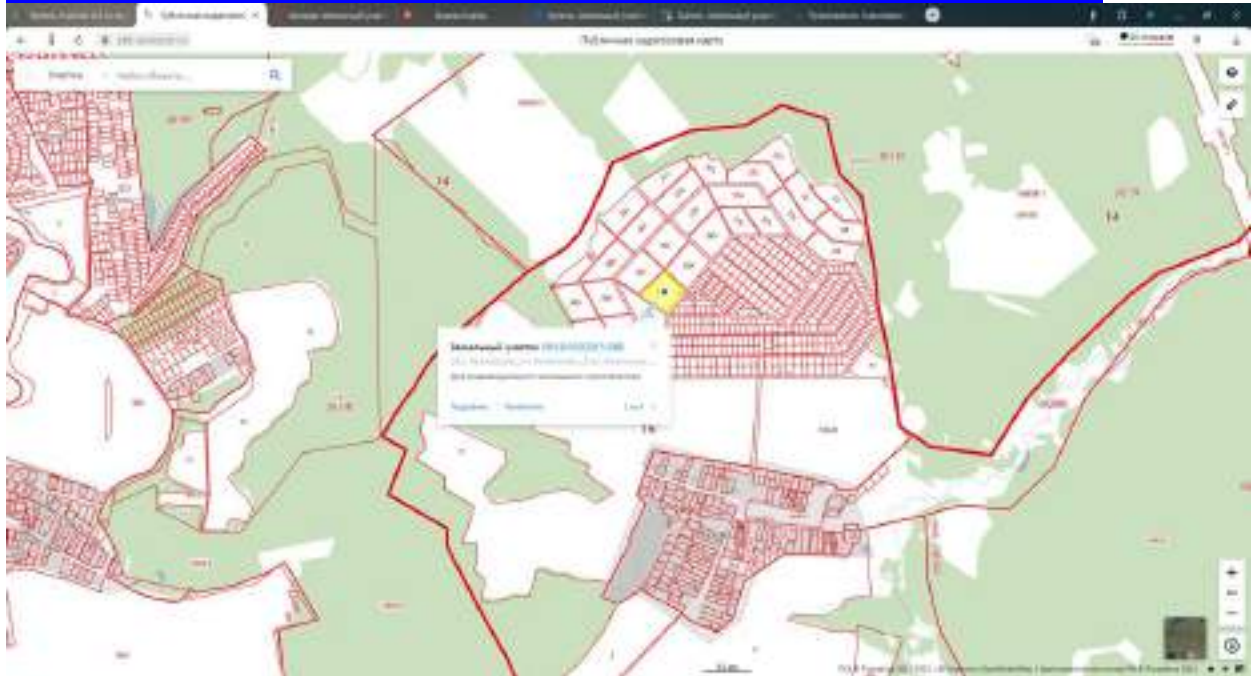
Участок находится в собственности, 100% - для индивидуального жилищного строительства.

Оставить заявку или Задать вопрос

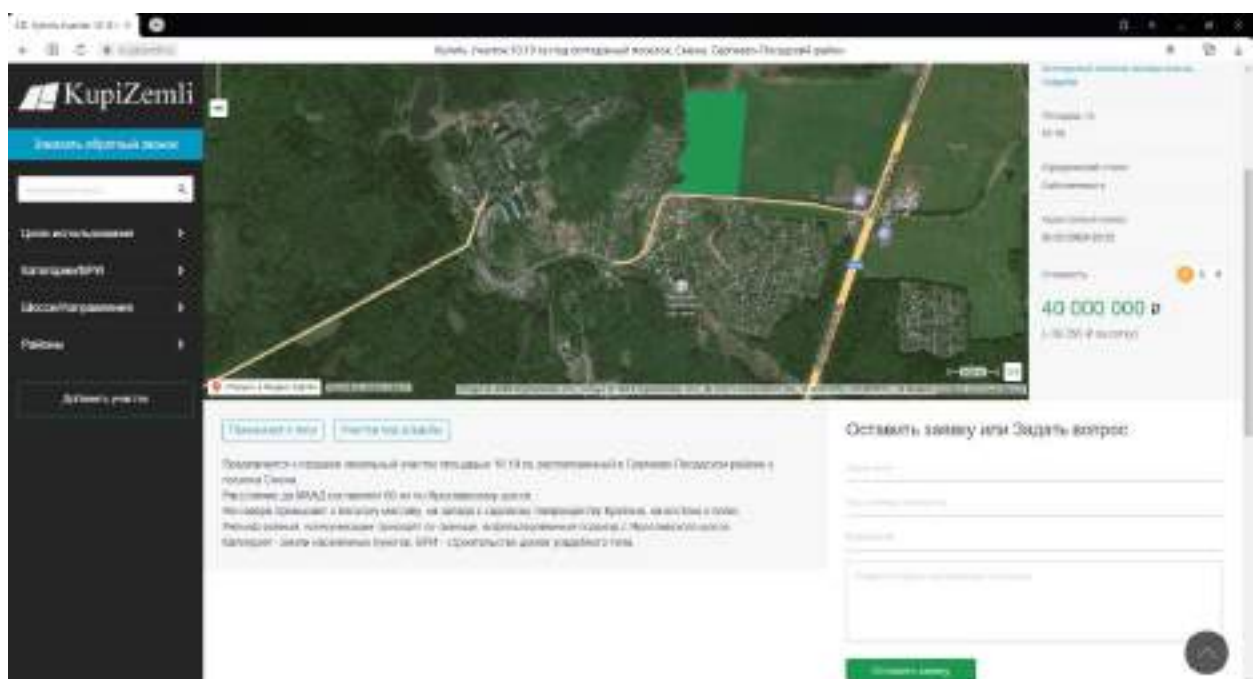
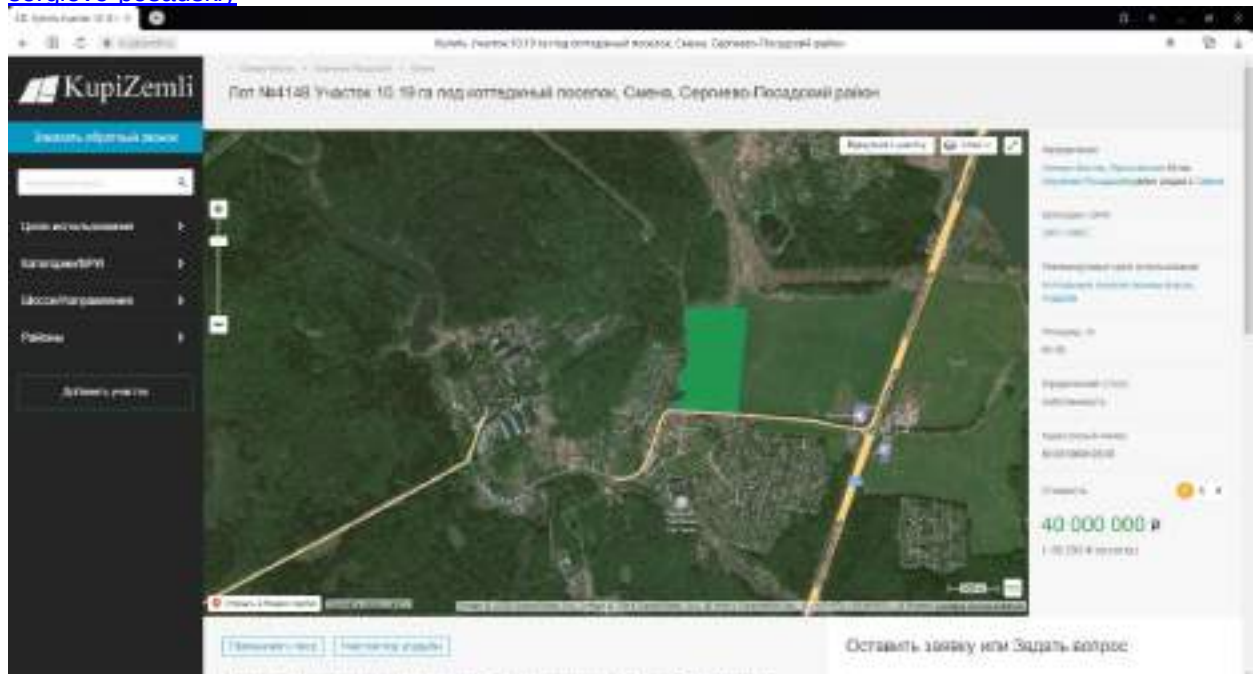
6. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-150-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yakshino-pushkinskiy-rayon>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.98736885568013,38.265004198632056/15/@bs7nhvd51>



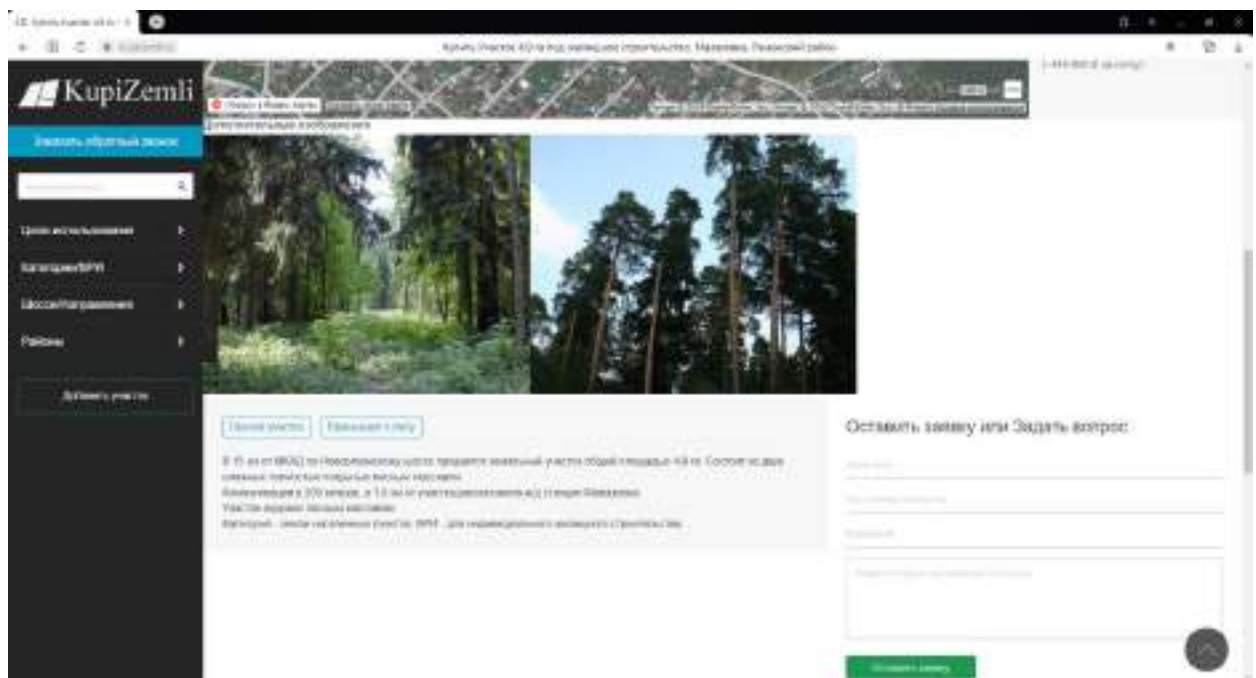
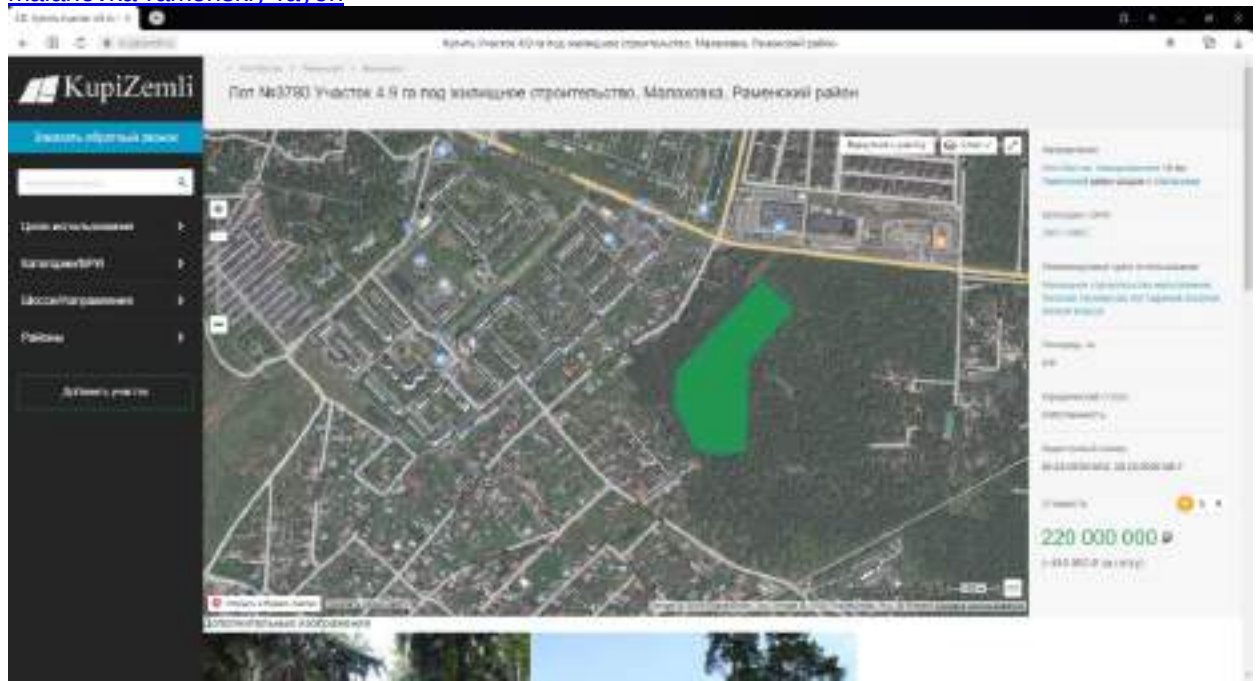
7. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-1019-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-smena-sergievo-posadskiy>



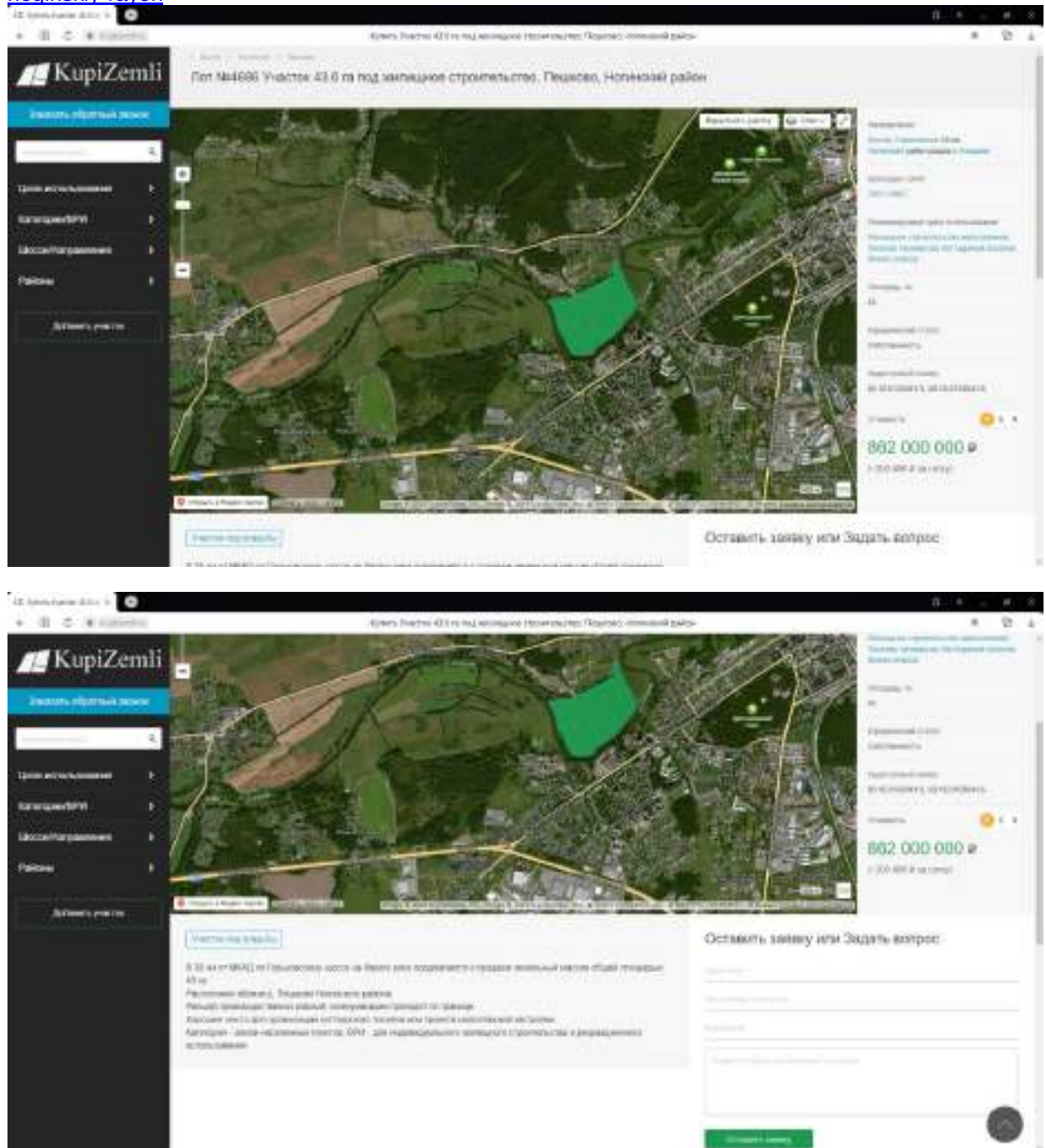
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.3233024326673,38.2389415292769/17/@bs7nhvd51?text=50%3A05%3A0060128%3A35&type=1&opened=50%3A5%3A60128%3A35>

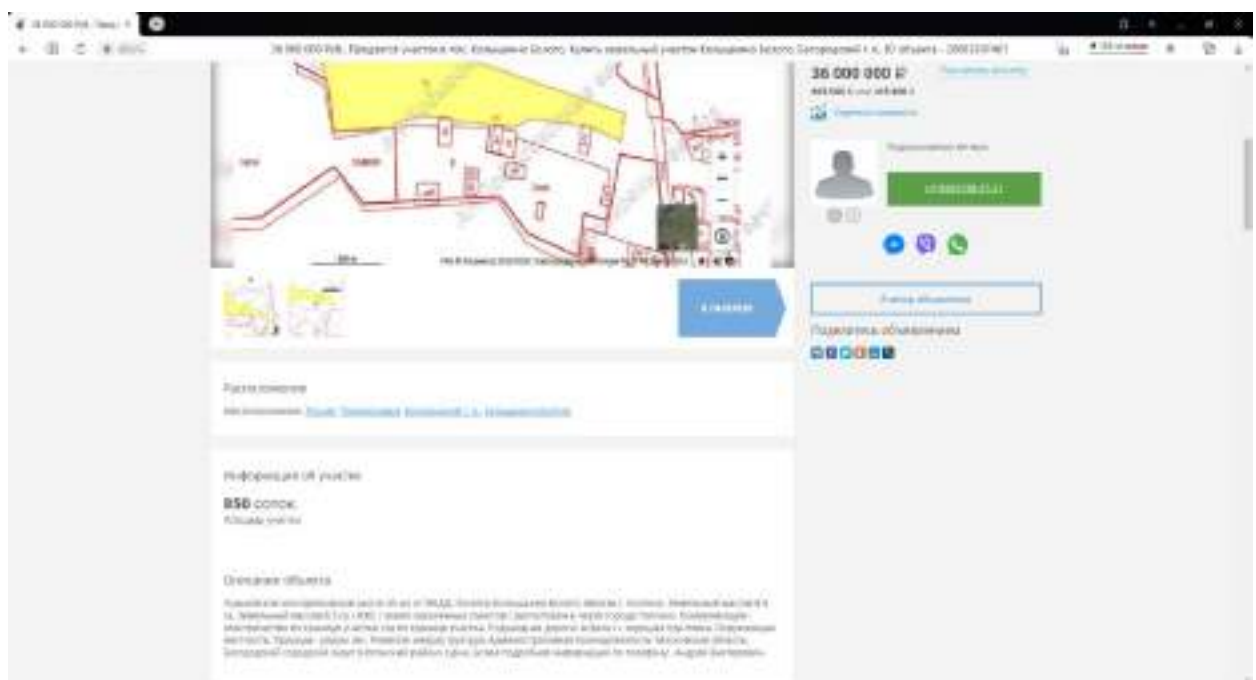
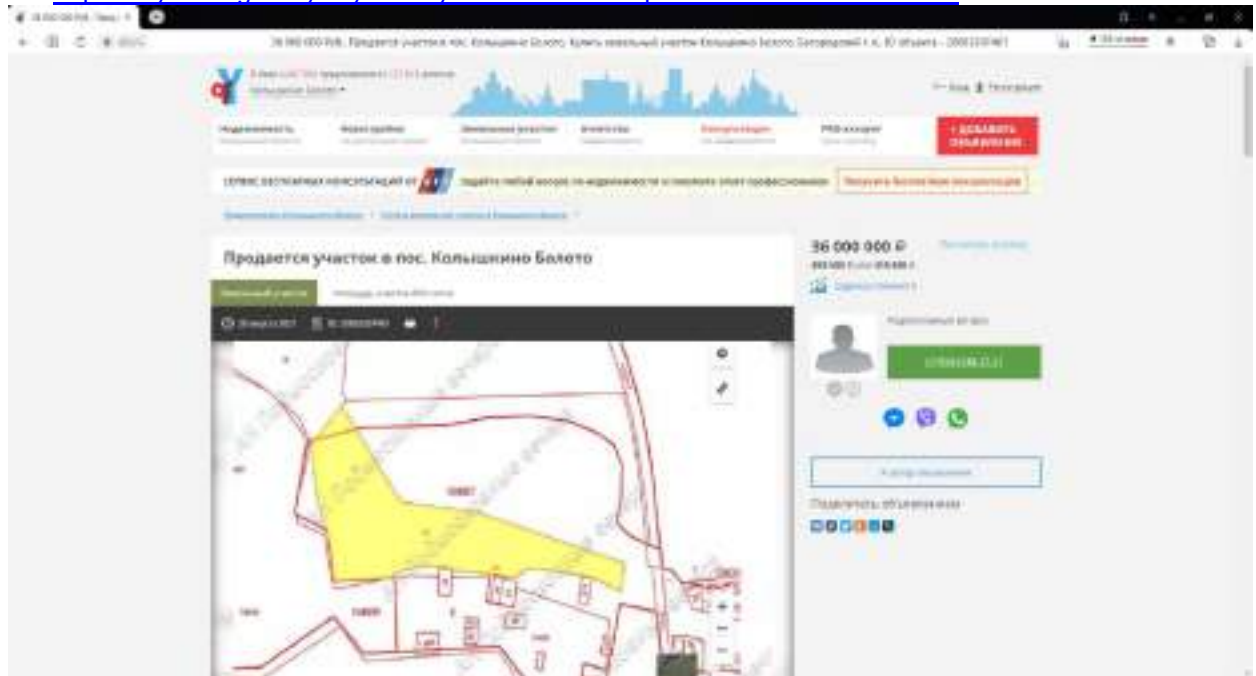


8. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-49-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-malahovka-ramenskiy-rayon>

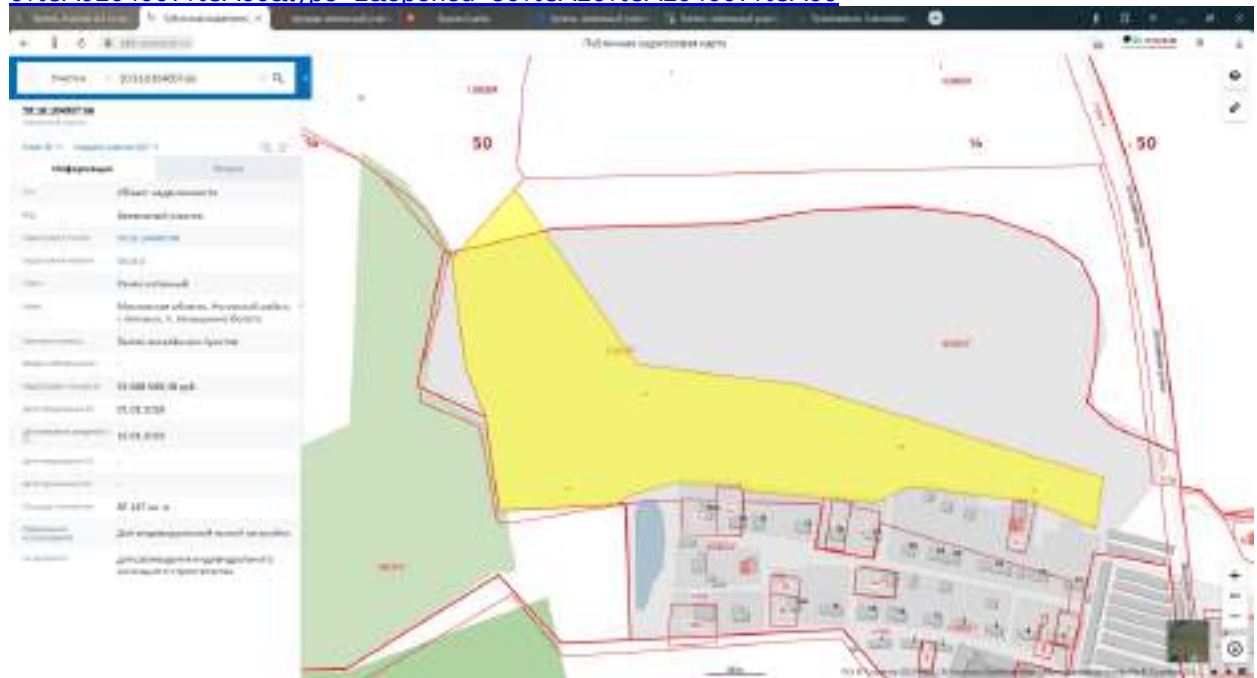


9. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-430-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-peshkovo-noginskiy-rayon>



10. <https://afy.ru/noginskiy-rayon-kolyshkino-boloto/kupit-uchastok/20003307461>

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.901033431330454,38.44055600623849/17/@bs7nhvd51?text=50%3A16%3A0104007%3A66&type=1&opened=50%3A16%3A0104007%3A66>



11. <https://www.greenga.ru/zemelnye-uchastki/nocovixinckoe-shocce/zemel-nii-uchastok-83-9-ga-d-nazar-evo-pavlovo-pocadckii-raion-nocovixinckoe-sh-65-km-ot-mkad/>

Земельный участок 83,9 га, д. Назарьево, Павлово-Посадский район, Носовихинское ш., 65 км от МКАД

65 км расстояние от МКАД, д. Назарьево
Носовихинское шоссе

83,9 га — общая площадь
1000

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР 50000 руб/сутки

Описание

Земельный участок площадью 83,9 га расположен в Павлово-Посадском районе МО, д. Назарьево в 65 км от МКАД по Носовихинскому шоссе.

Расстояние до центра города Павлово-Посадский район: 10 км.

Дорога Назарьево-Посадок в 2016 г. была отремонтирована и является качественной. Дорога Назарьево-Посадок проходит рядом с этим участком. Дорога в хорошем состоянии и имеет асфальтовое покрытие. Дорога Назарьево-Посадок расположена в 1 км от Носовихинского шоссе, в 65 км от МКАД. Участок расположен вблизи от ж/д станции Павлово-Посадская. Вблизи от участка расположены ж/д станции Павлово-Посадская и Павлово-Посадская-2. Вблизи от участка расположены ж/д станции Павлово-Посадская и Павлово-Посадская-2.

Водоотведение: Канализация, 100 м канализации.

Водообеспечение: Водопроводная линия, 100 м водопровода.

Водоотведение: Канализация, 100 м канализации.

Водообеспечение: Водопроводная линия, 100 м водопровода.

Если вы хотите узнать стоимость, подобрать участок или ознакомиться с ним, свяжитесь по телефону +7(495) 221-61-64 или приходите к нам лично.

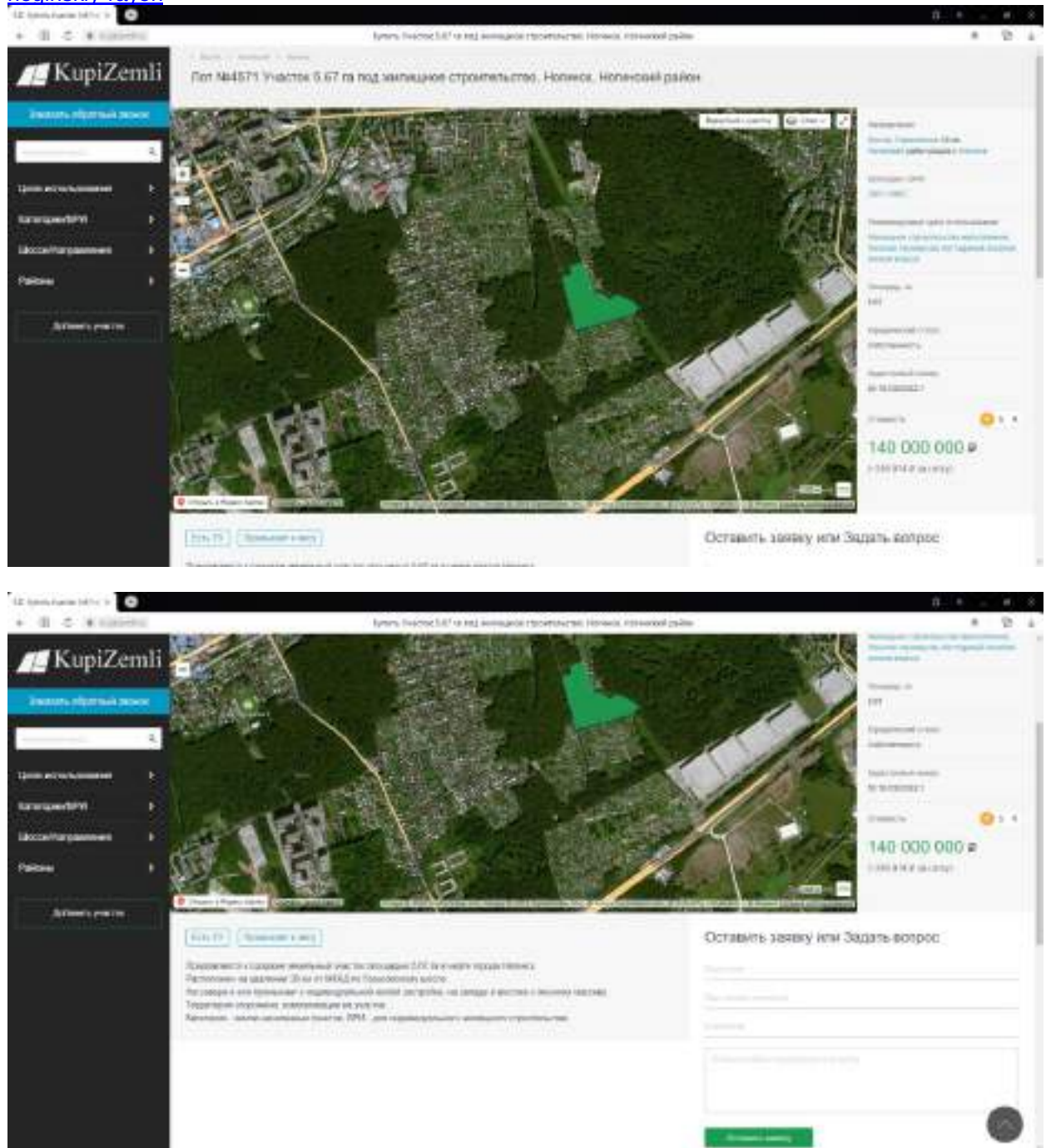
ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

GREENGA Павлово-Посадский район
800 Павлово-Посадский район
800 Павлово-Посадский район

+7 (495) 221-61-64

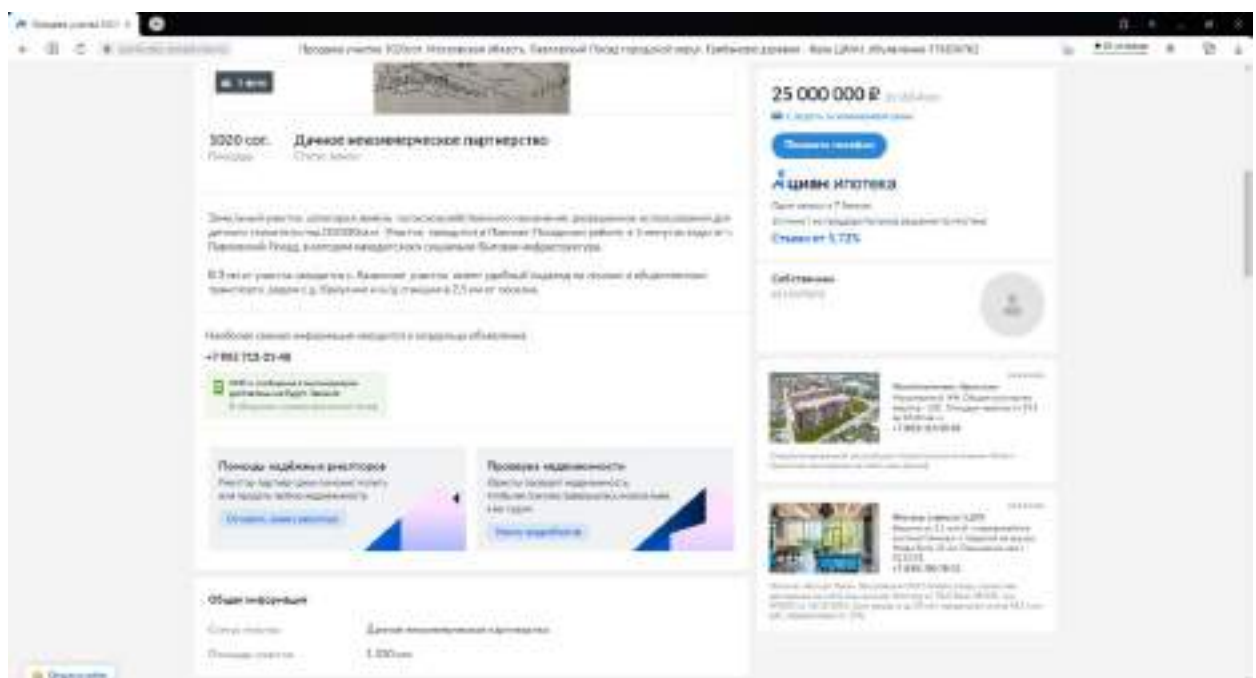
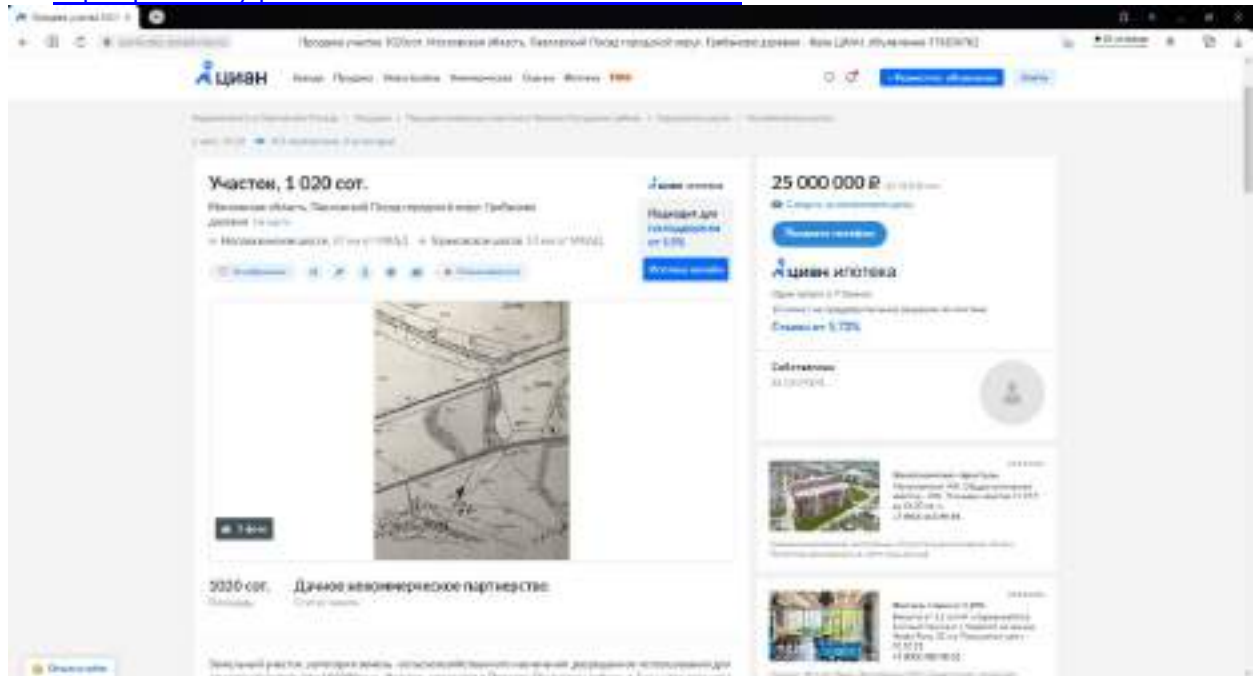
Москва, Павлово-Посадский район
д. Назарьево 1 (напротив ж/д станции)

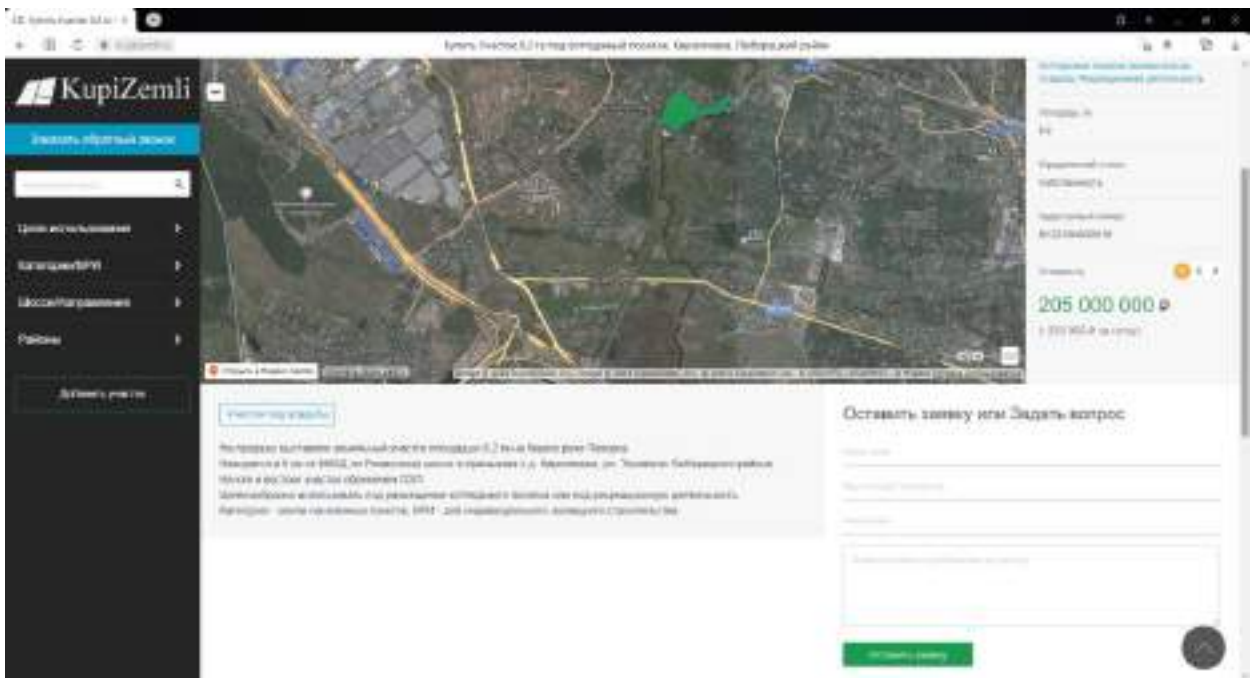
12. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-567-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-noginsk-noginskiy-rayon>

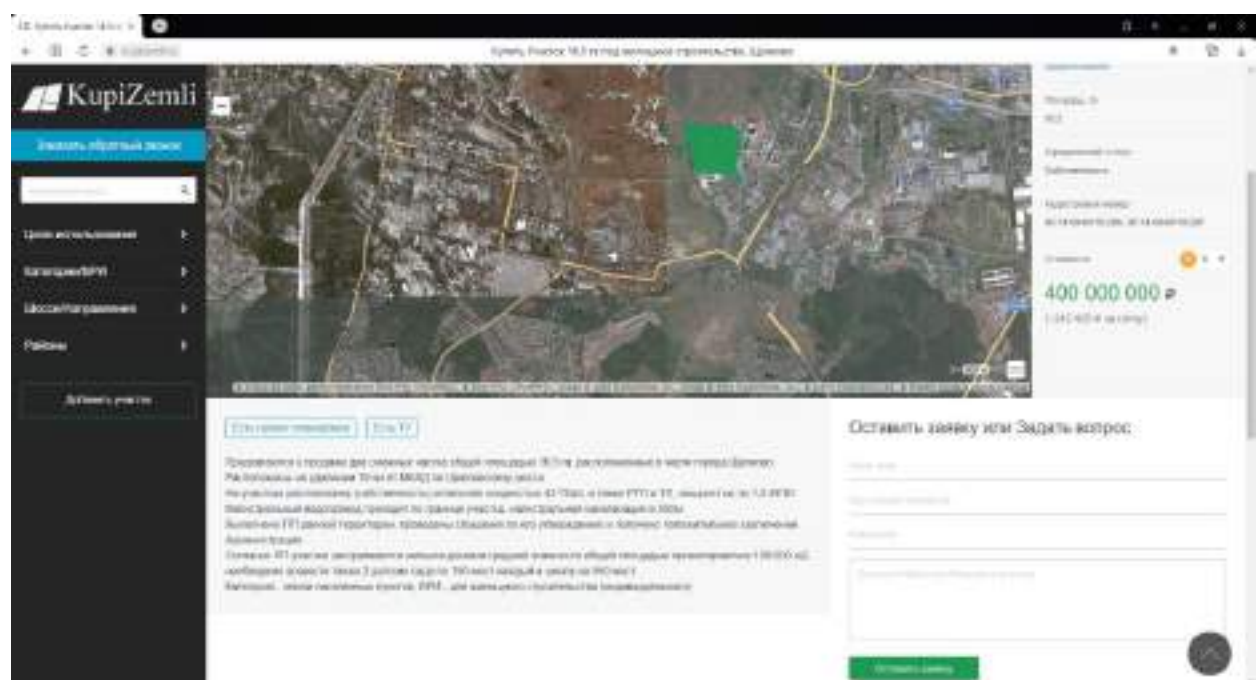


<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.84950657196475,38.475450124924066/17/@bs7nhvd51?text=50%3A16%3A0302022%3A1&type=1&opened=50%3A16%3A0302022%3A1>



13. <https://pavlovsky-posad.cian.ru/sale/suburban/176836762/>



15. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-165-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-shchelkovo>

16. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-710-ga-pod-poselok-taunhausov-verhnee-myachkovo-ramenskiy>

KupiZemli

Участок 710 га под пос. таунхаусов Верхнее Мячково, Раменский район

Площадь участка: 710 га

Цена: 1 278 000 000 руб.

Оставить заявку или Задать вопрос

Продается участок площадью 710 га под пос. таунхаусов Верхнее Мячково, Раменский район. Участок расположен в 25 км от МКАДа. Инфраструктура развита.

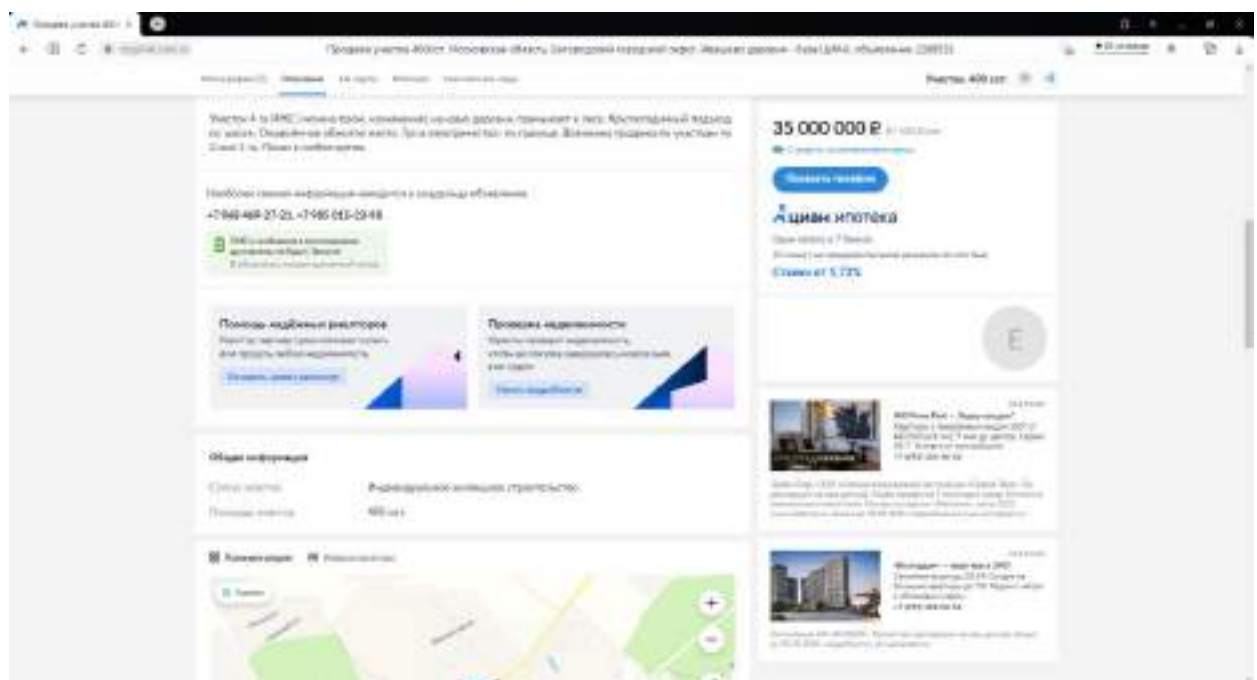
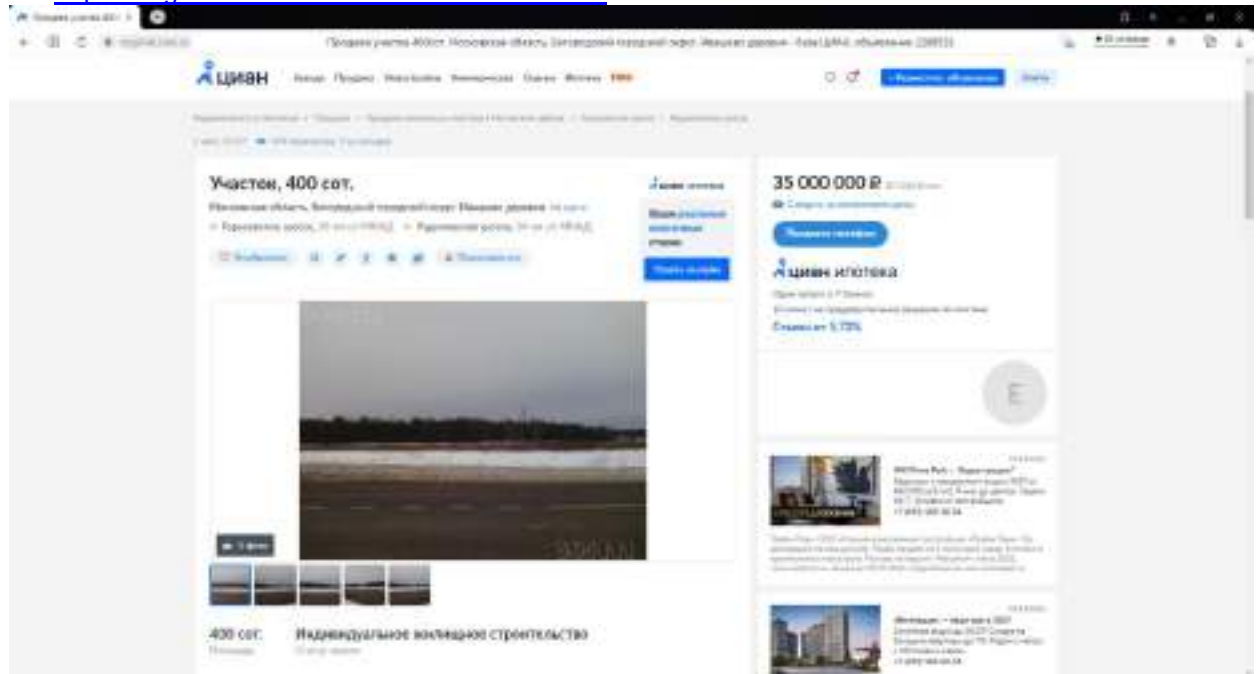
Оставить заявку или Задать вопрос

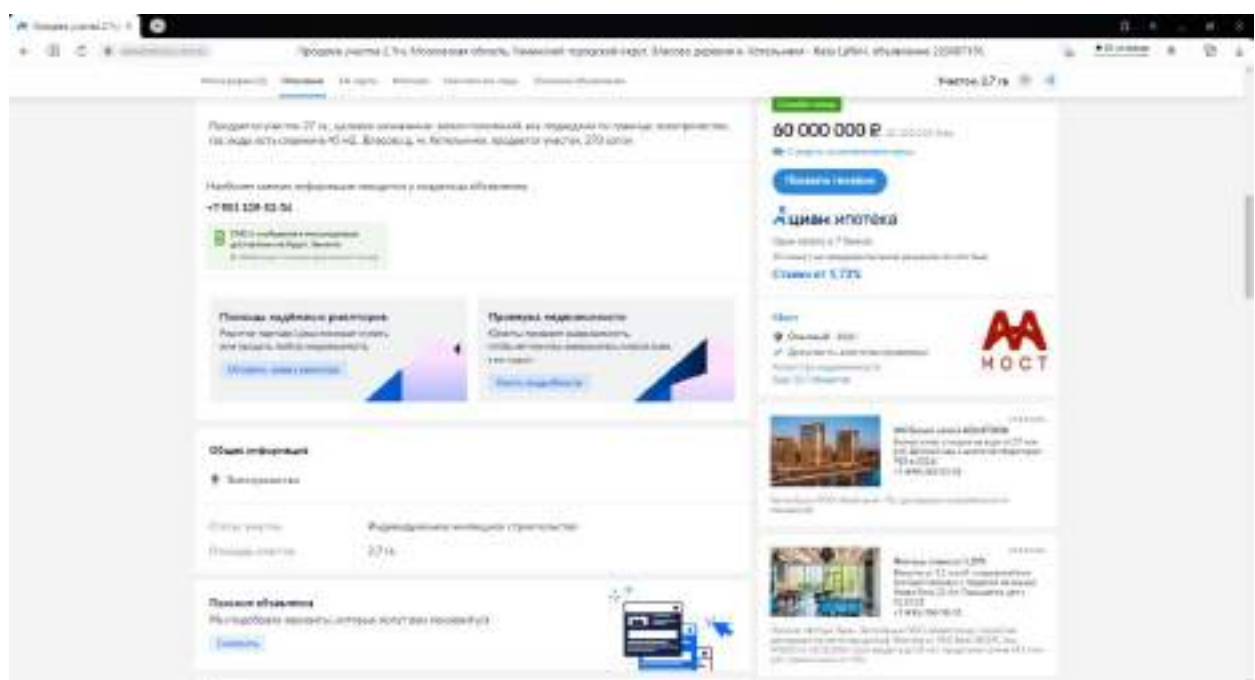
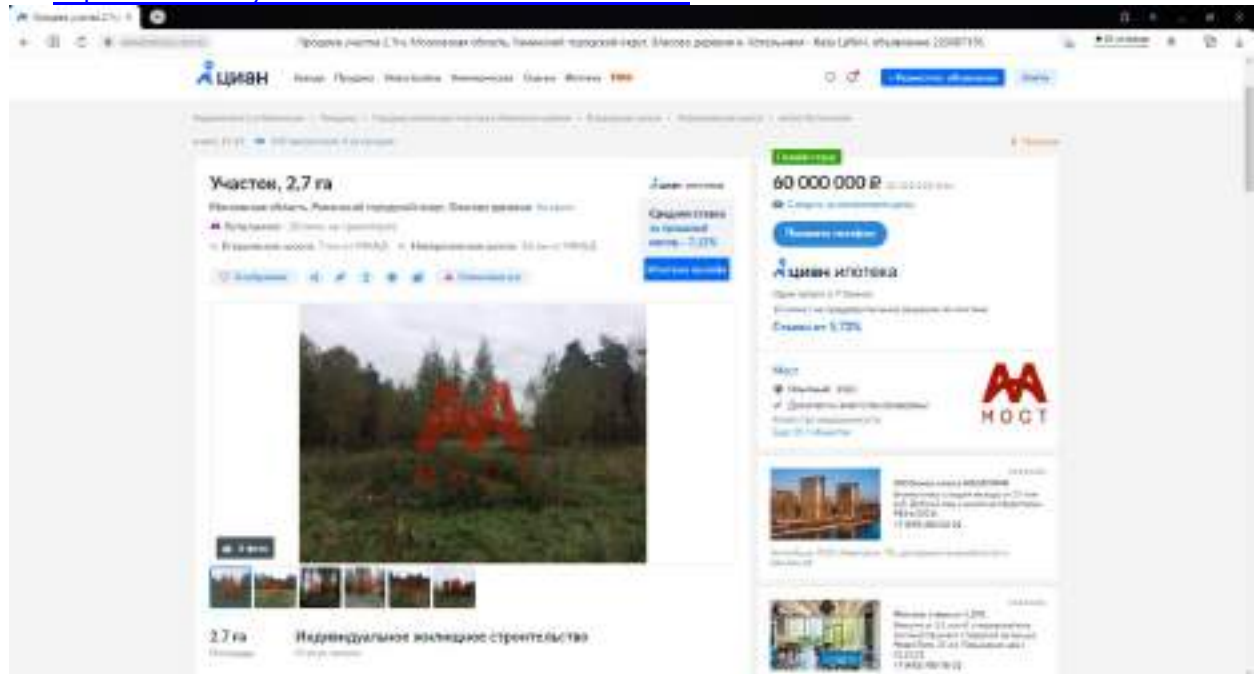
Имя:

Телефон:

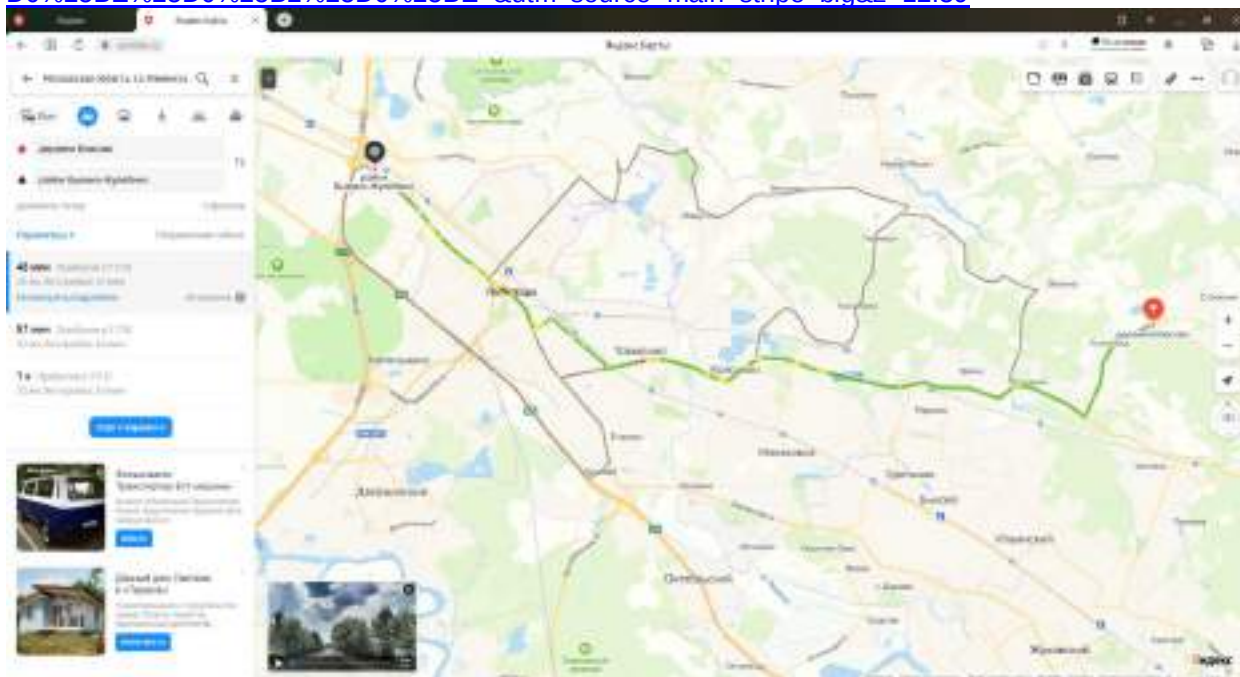
Электронная почта:

Сообщение:

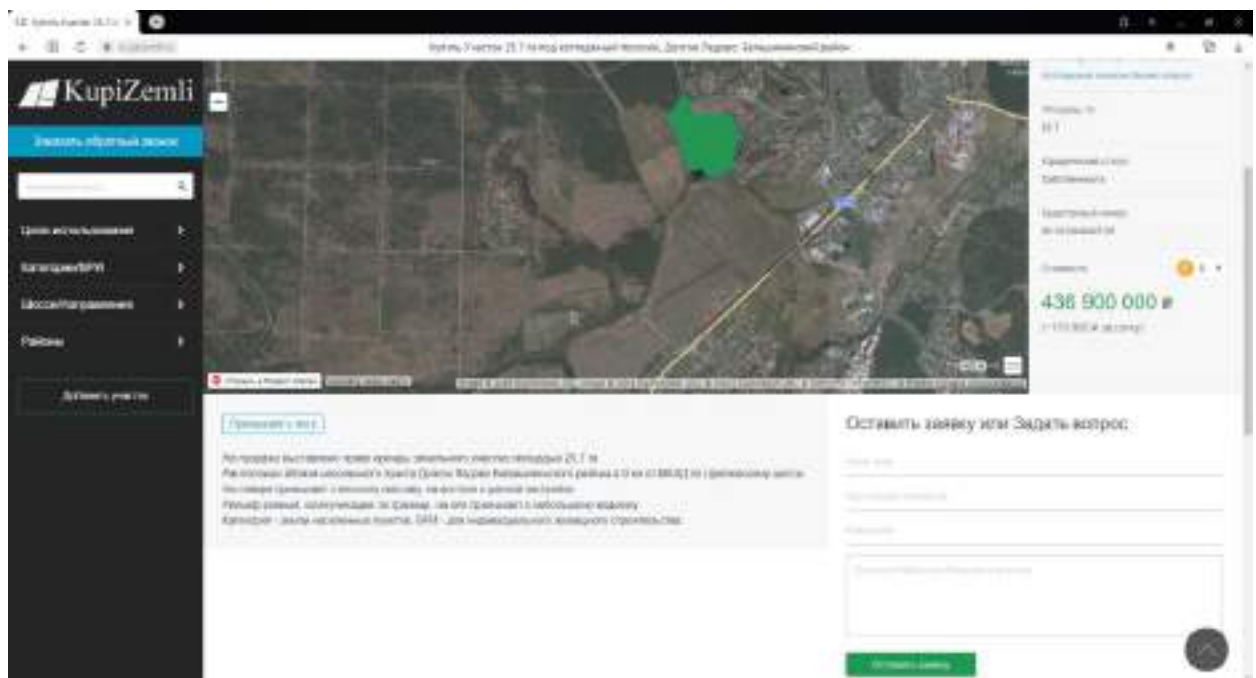
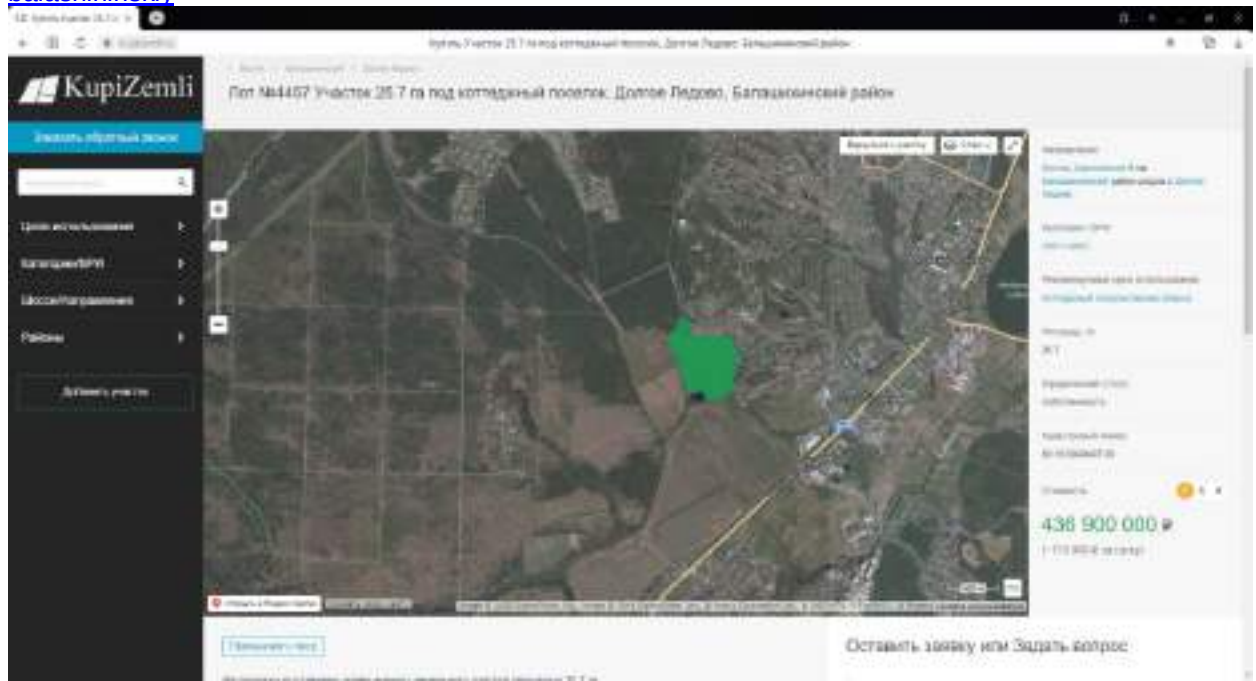
17. <https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/2288533/>

18. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/229007176/>

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.995974%2C55.658481&mode=routes&rttext=55.670432%2C38.157666~55.706253%2C37.842555&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D38.158%252C55.670%26spn%3D0.019%252C0.006%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25BE%25D0%25B1%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D1%258C%252C%2520%25D0%25A0%25D0%25B0%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BD%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D0%25B9%2520%25D0%25B3%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B4%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B9%2520%25D0%25BE%25D0%25BA%25D1%2580%25D1%2583%25D0%25B3%252C%2520%25D0%25B4%25D0%25B5%25D1%2580%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25BD%25D1%258F%2520%25D0%2592%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2581%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25BE~&utm_source=main_stripe_big&z=12.39

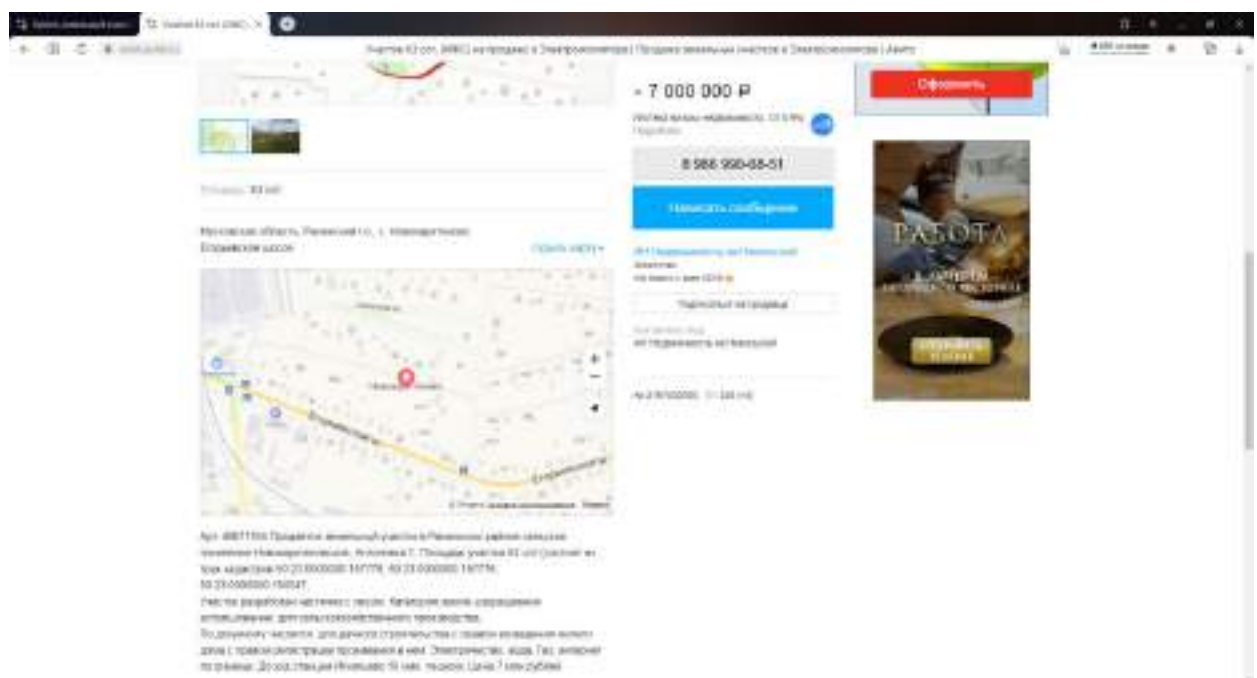
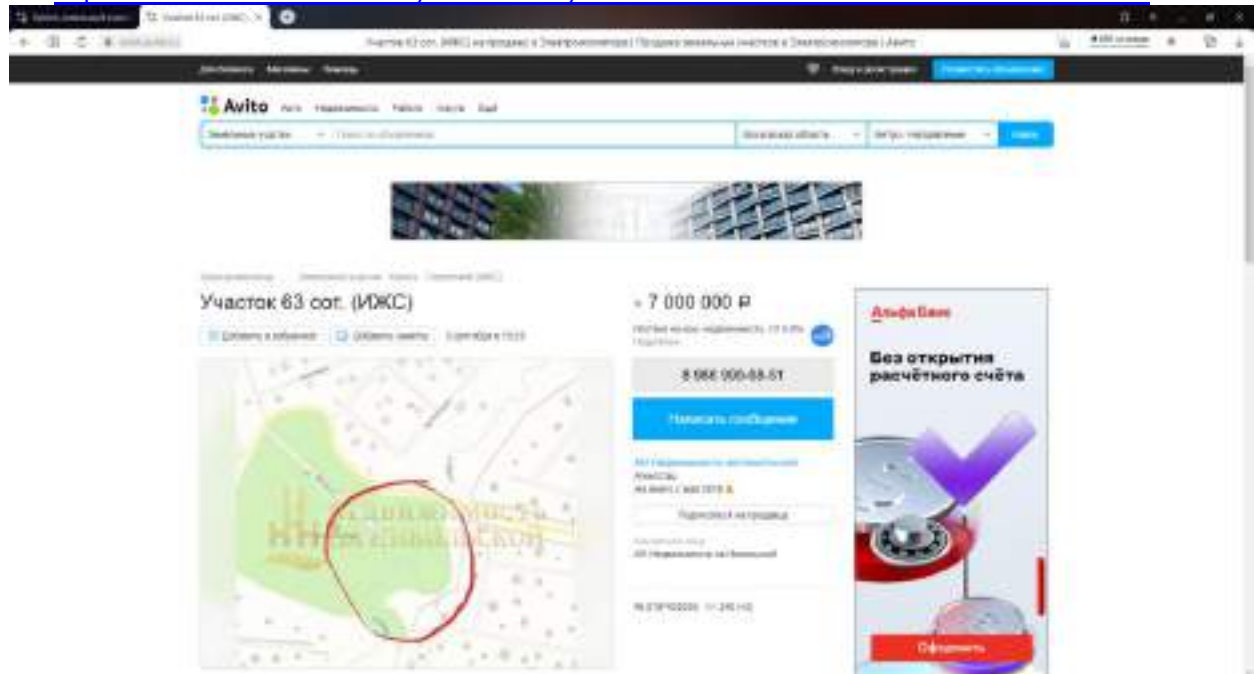


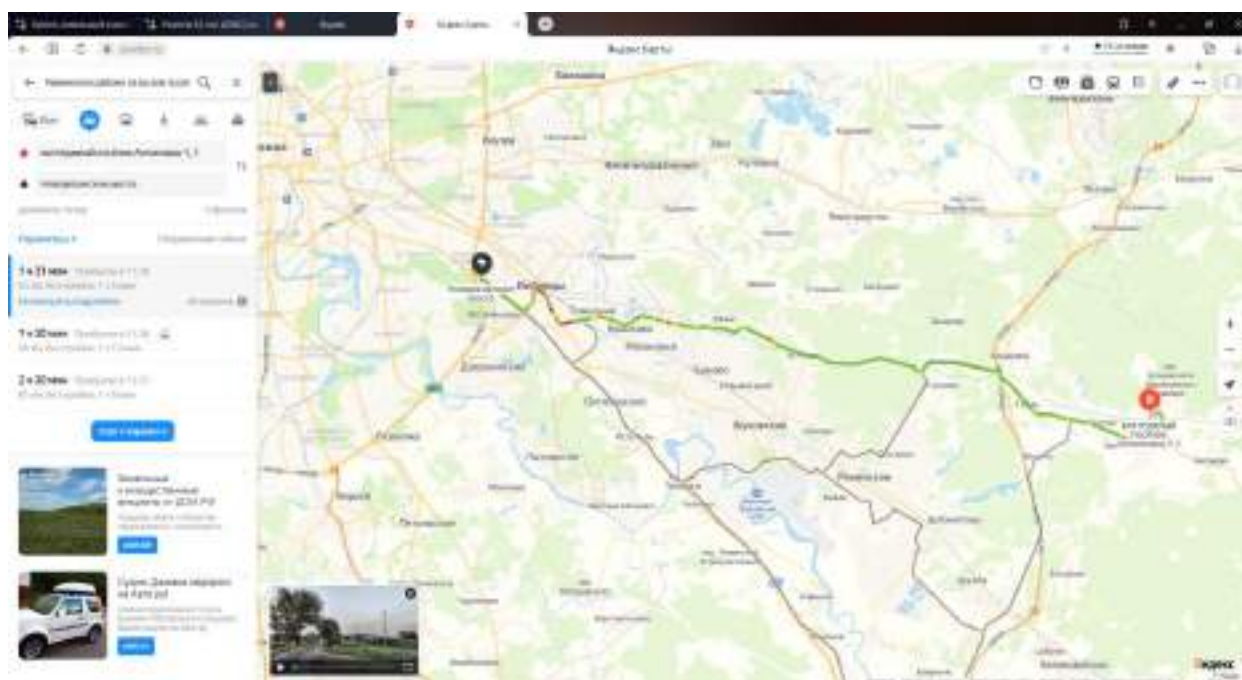
19. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-257-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dolgoe-ledovo-balashihinskiy>



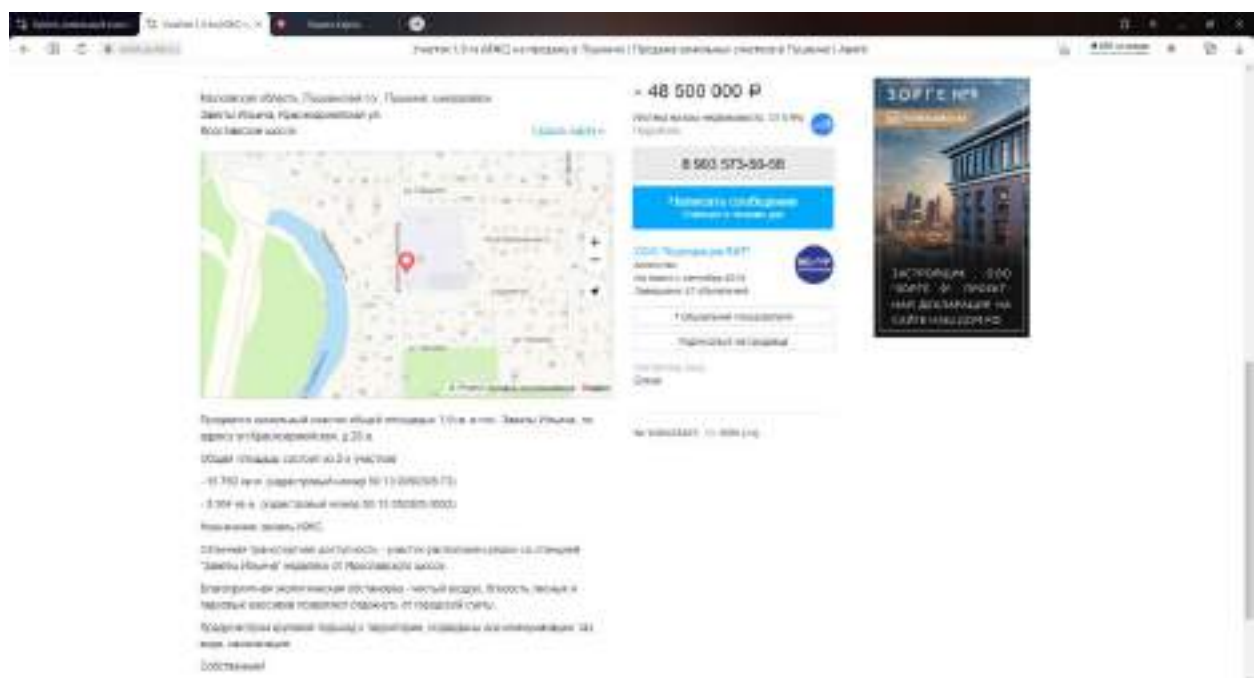
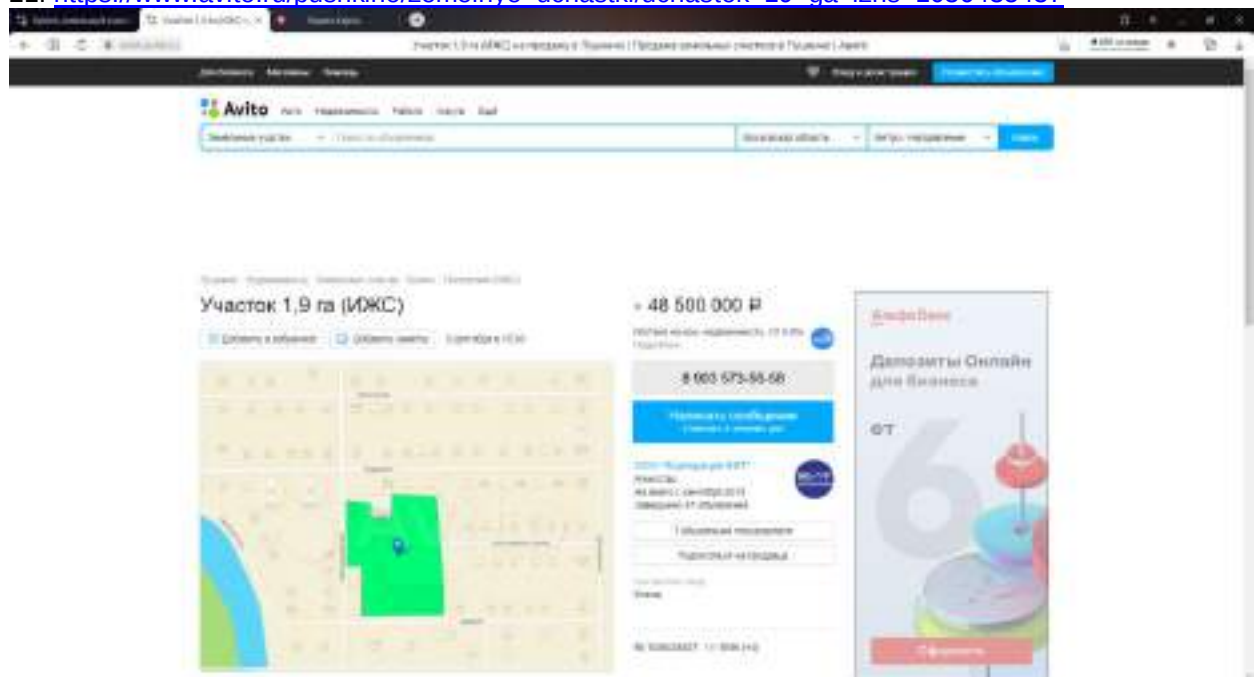
The screenshot displays the 'Геоинформационная система' (GIS) interface. The main map area shows a residential area with a specific plot highlighted in yellow. The left sidebar contains a search bar and a list of objects. The top navigation bar includes tabs for 'Объекты', 'Справочник', 'Аналитика', and 'Настройки'.

20. https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._izhs_2197402535

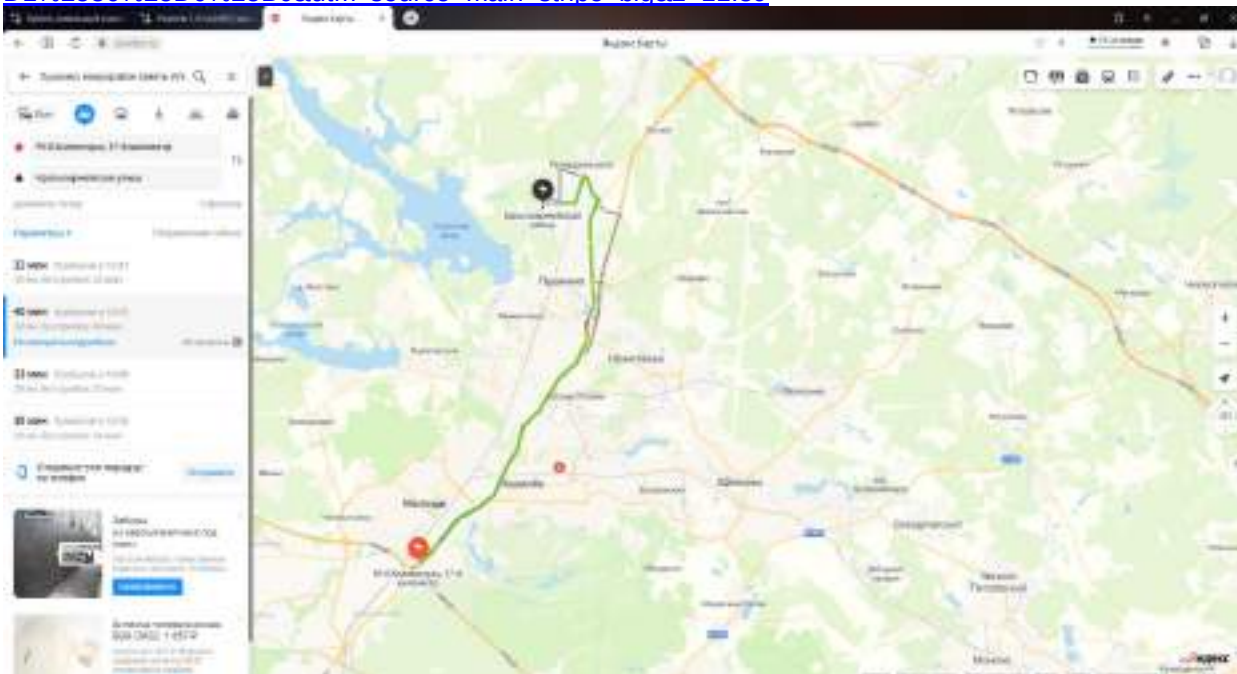


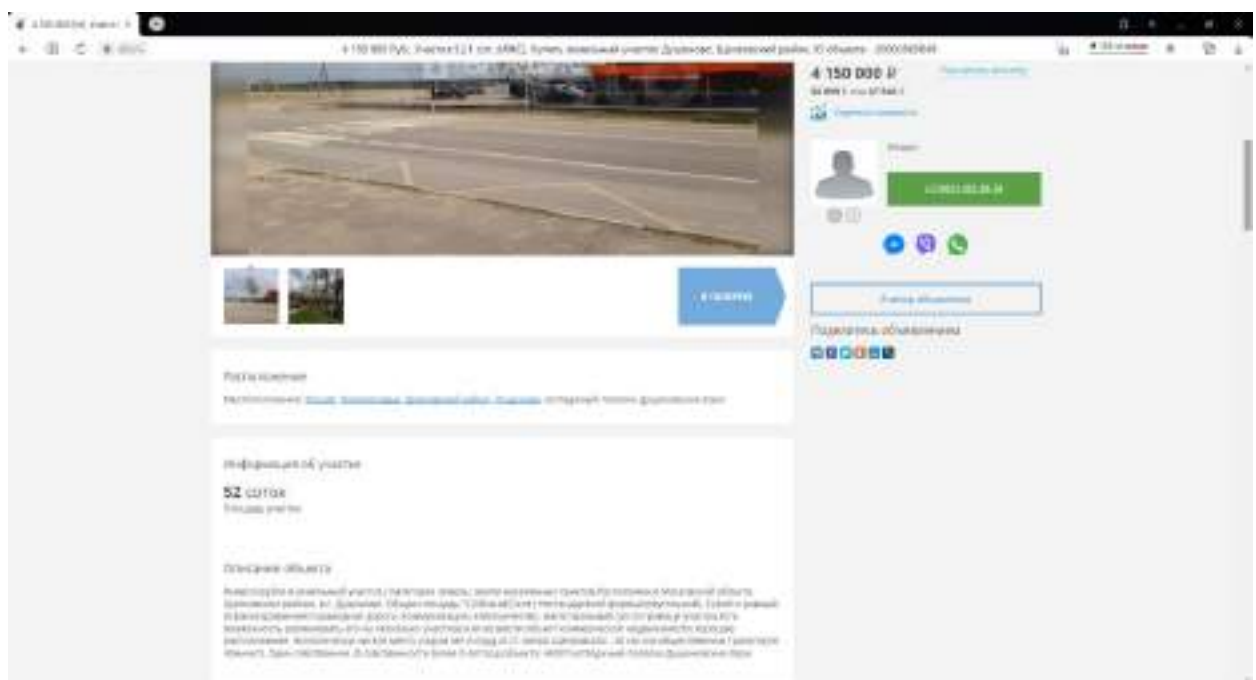


21. https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_izhs_1036435437



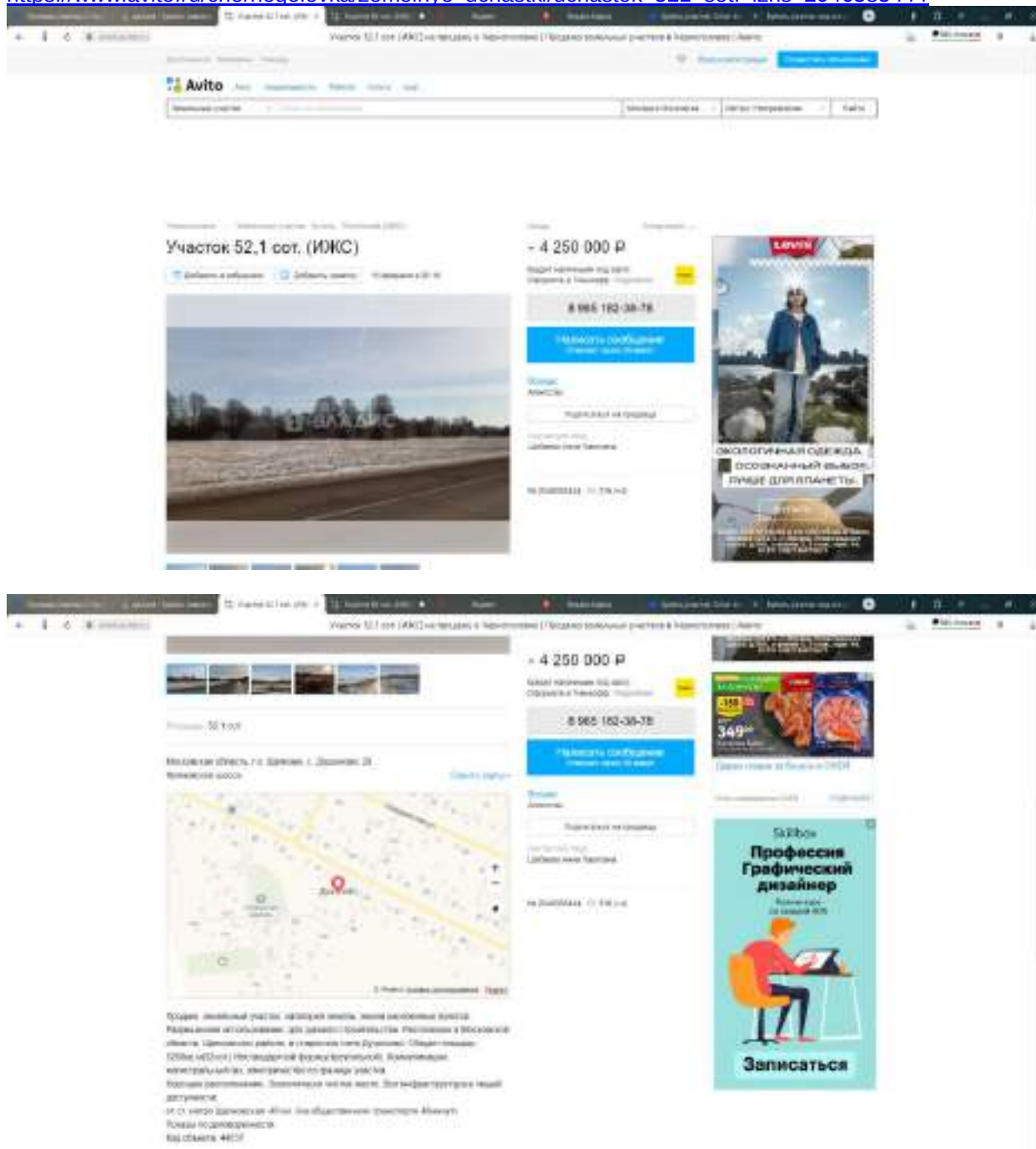
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.000096%2C55.971112&mode=routes&rtext=55.885366%2C37.731245~56.047645%2C37.832315&rtn=1&rtt=auto&ruri=~ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D37.832%252C56.048%26spn%3D0.001%252C0.005%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25BE%25D0%25B1%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D1%258C%252C%2520%25D0%259F%25D1%2583%25D1%2588%25D0%25BA%25D0%25B8%25D0%25BD%25D0%25BE%252C%2520%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BA%25D1%2580%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25B0%25D0%25B9%25D0%25BE%25D0%25BD%2520%25D0%2597%25D0%25B0%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2582%25D1%258B%2520%25D0%2598%25D0%25BB%25D1%258C%25D0%25B8%25D1%2587%25D0%25B0%252C%2520%25D0%259A%25D1%2580%25D0%25B0%25D1%2581%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25B0%25D1%2580%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25B9%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D1%2583%25D0%25BB%25D0%25B8%25D1%2586%25D0%25B0&utm_source=main_stripe_big&z=11.39



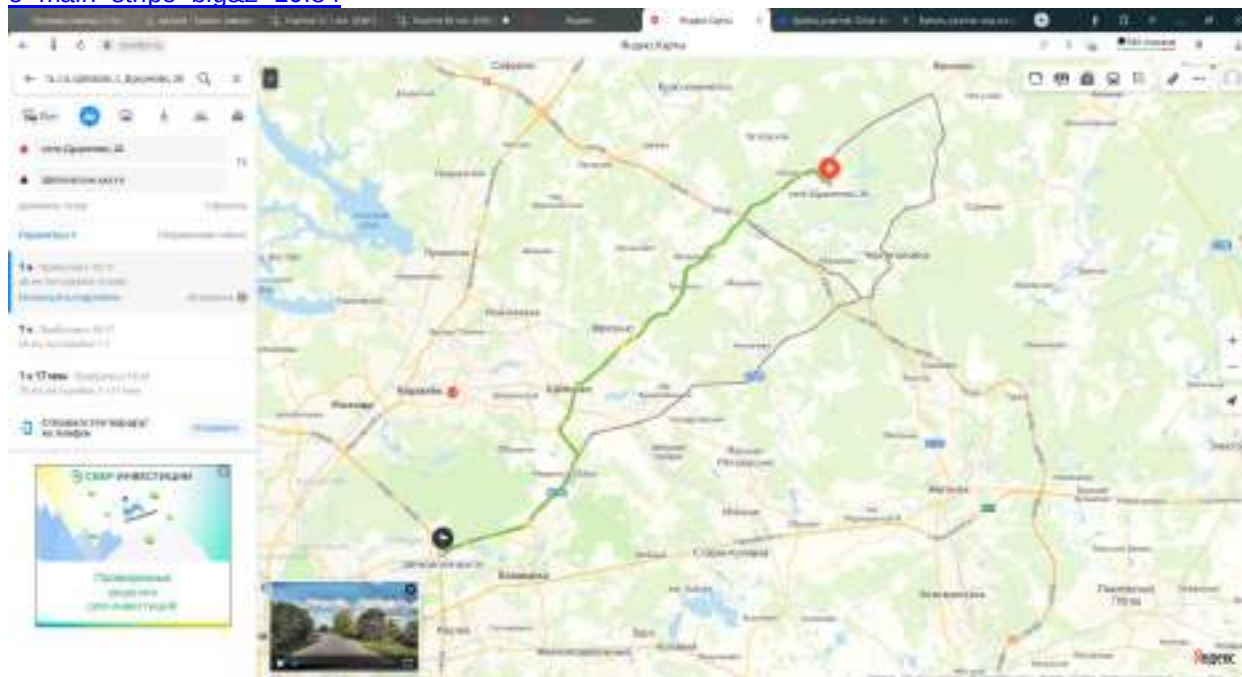
22. <https://afy.ru/shelkovskiy-rayon-dushonovo/kupit-uchastok/20003560049>

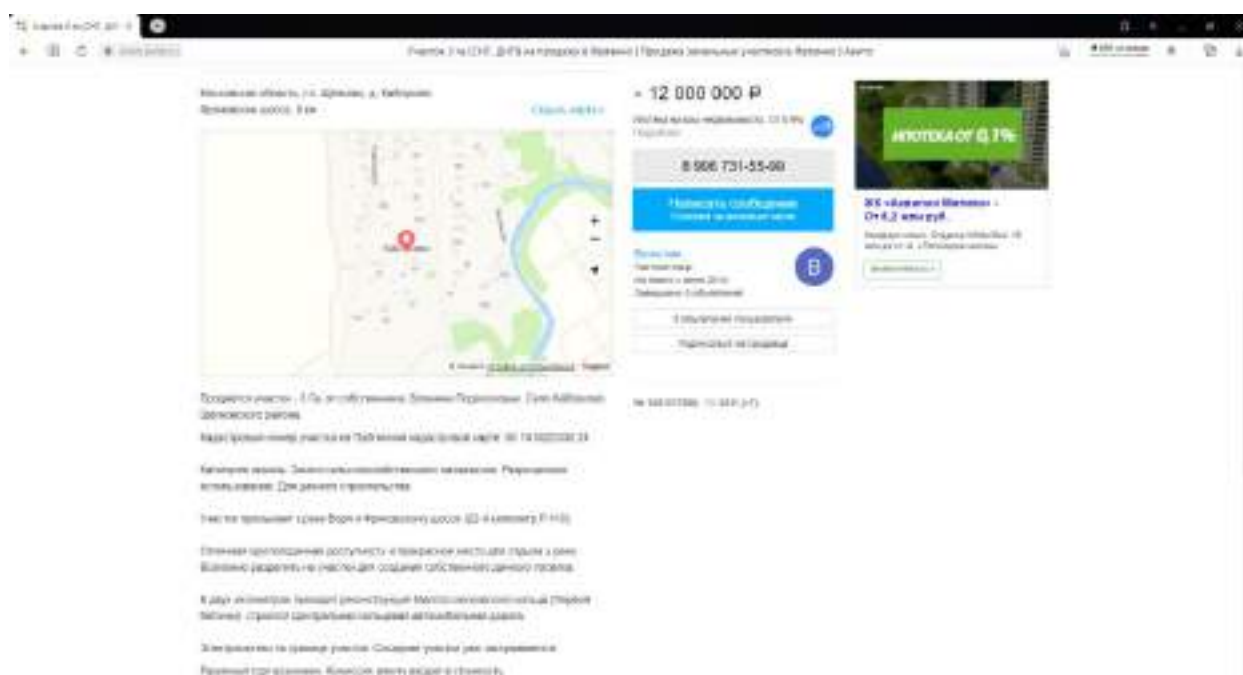
Подтверждение вида разрешенного использования земельного участка (приведен текст объявления, представленном в предыдущем отчете)

https://www.avito.ru/chernogolovka/zemelnye_uchastki/uchastok_521_sot._izhs_2046385444

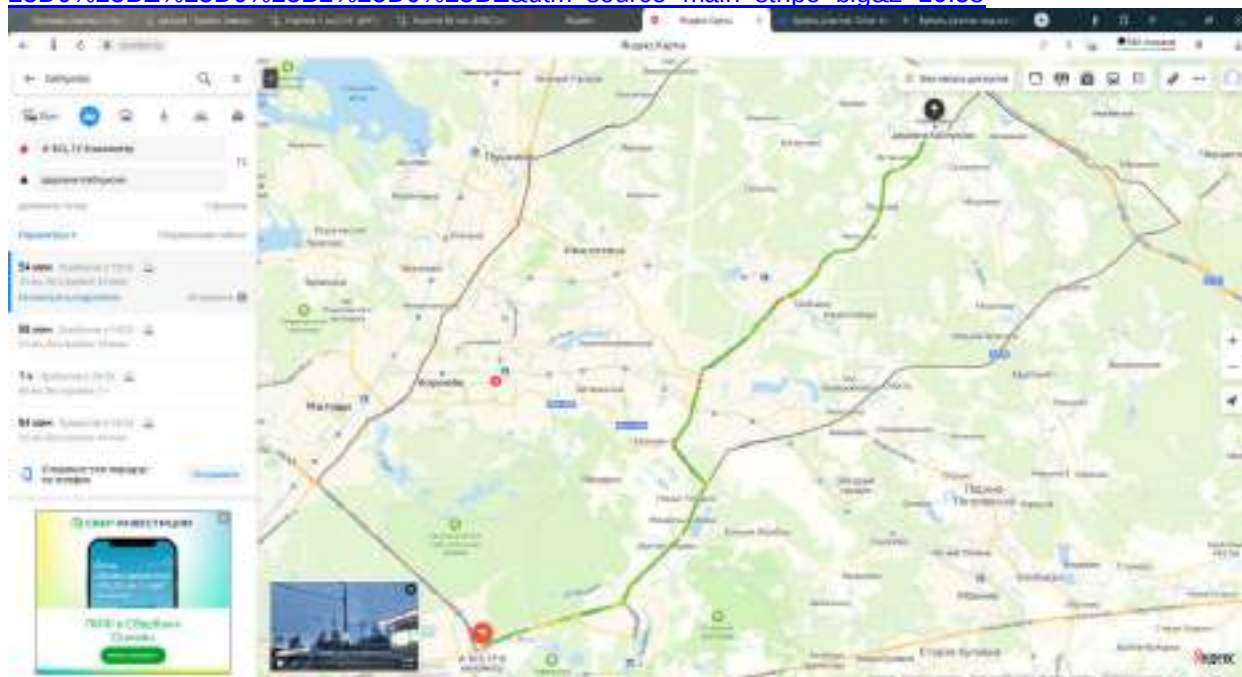


https://yandex.ru/maps/?ll=38.212317%2C55.932363&mode=routes&rtext=56.059810%2C38.300292~55.814849%2C37.842873&rtt=auto&ruri=yandexbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D38.300%252C56.060%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25BE%25D0%25B1%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D1%258C%252C%2520%25D0%25B3%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B4%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B9%2520%25D0%25BE%25D0%25BA%25D1%2580%25D1%2583%25D0%25B3%2520%25D0%25A9%25D1%2591%25D0%25BB%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25BE%252C%2520%25D1%2581%25D0%25B5%25D0%25BB%25D0%25BE%2520%25D0%2594%25D1%2583%25D1%2588%25D0%25BE%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25BE%252C%252028~&utm_source=main_stripe_big&z=10.84

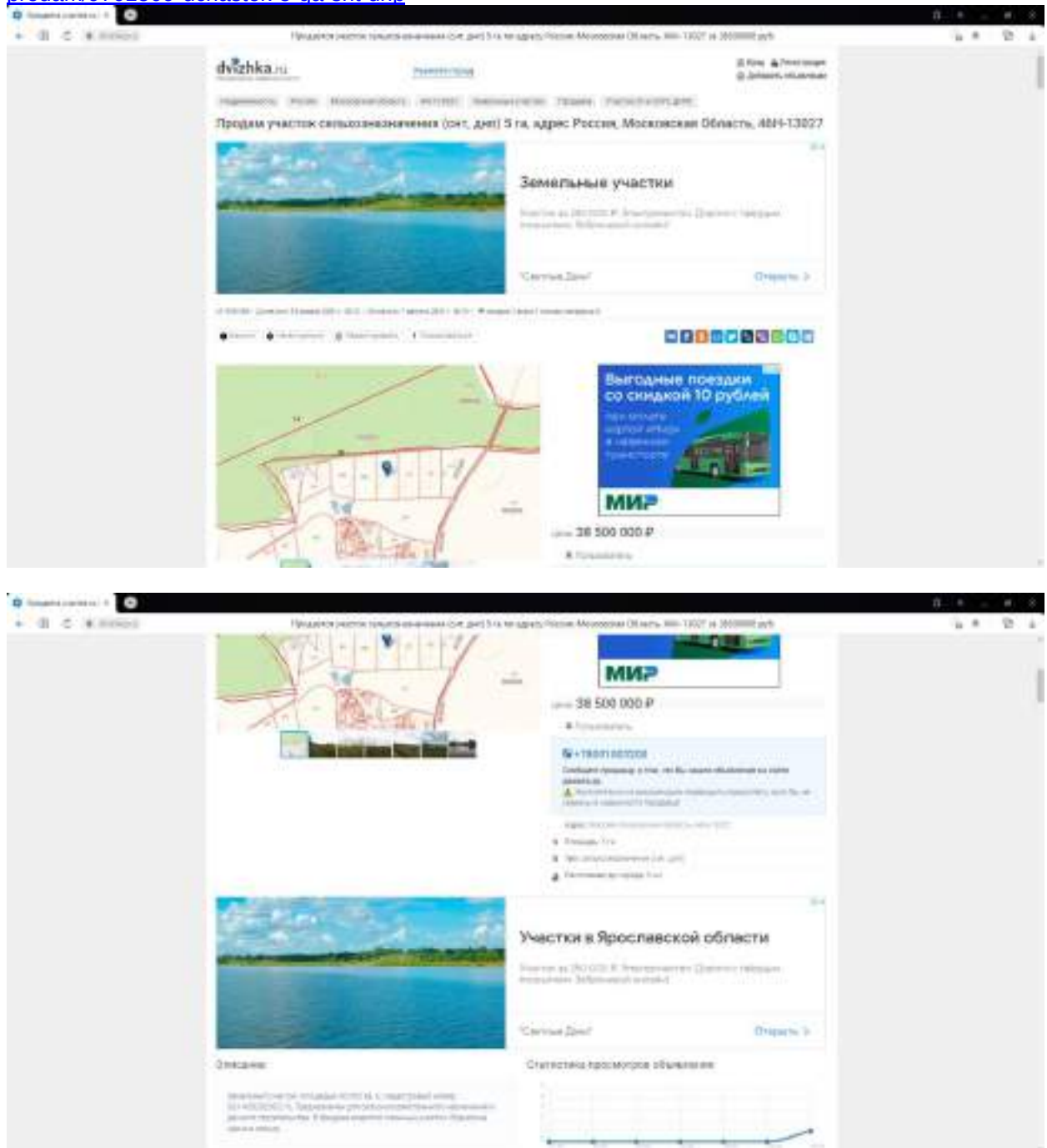




https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.919356%2C55.904952&mode=routes&rtext=55.815550%2C37.845147~56.023651%2C38.164709&rtt=auto&ruri=~ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D38.165%252C56.024%26spn%3D0.018%252C0.015%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25BE%25D0%25B1%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D1%258C%252C%2520%25D0%25B3%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B4%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B9%2520%25D0%25BE%25D0%25BA%25D1%2580%25D1%2583%25D0%25B3%2520%25D0%25A9%25D1%2591%25D0%25BB%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25BE%252C%2520%25D0%25B4%25D0%25B5%25D1%2580%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25BD%25D1%258F%2520%25D0%259A%25D0%25B0%25D0%25B1%25D0%25BB%25D1%2583%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25BE&utm_source=main_stripe_big&z=10.58



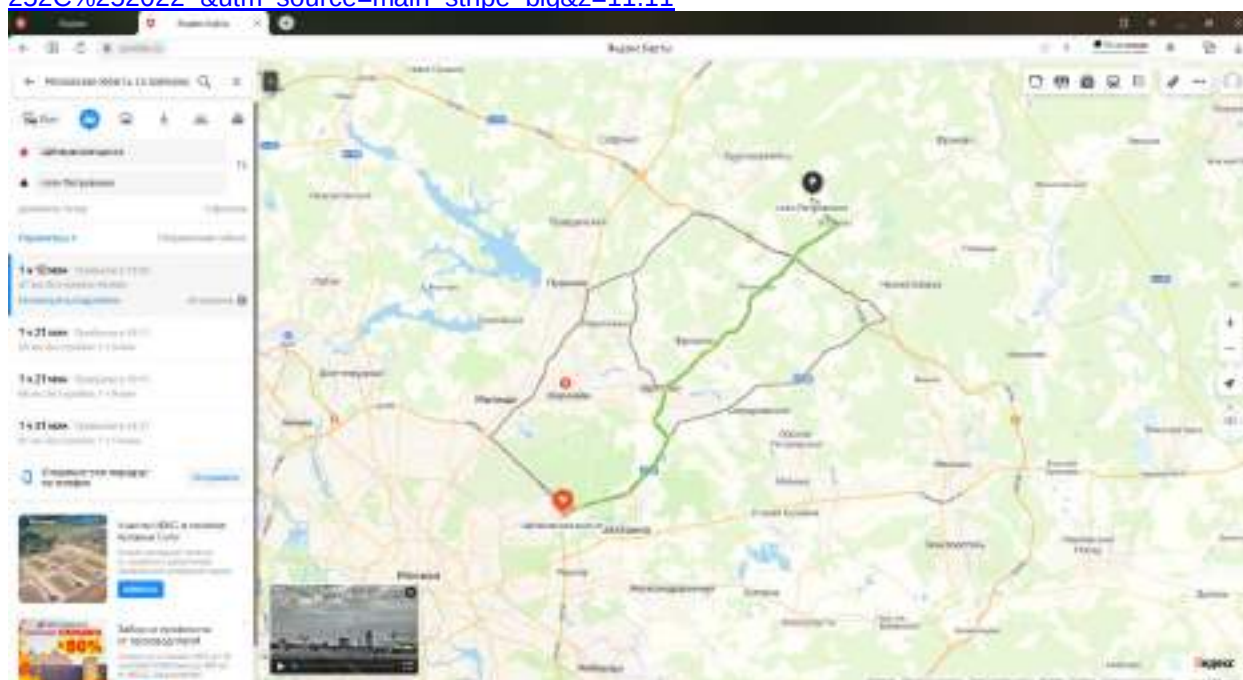
24. <https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-moskovskaya-oblast-42/ul-46n-13027-41592/c-uchastok/t-prodam/9701509-uchastok-5-ga-snt-dnp>



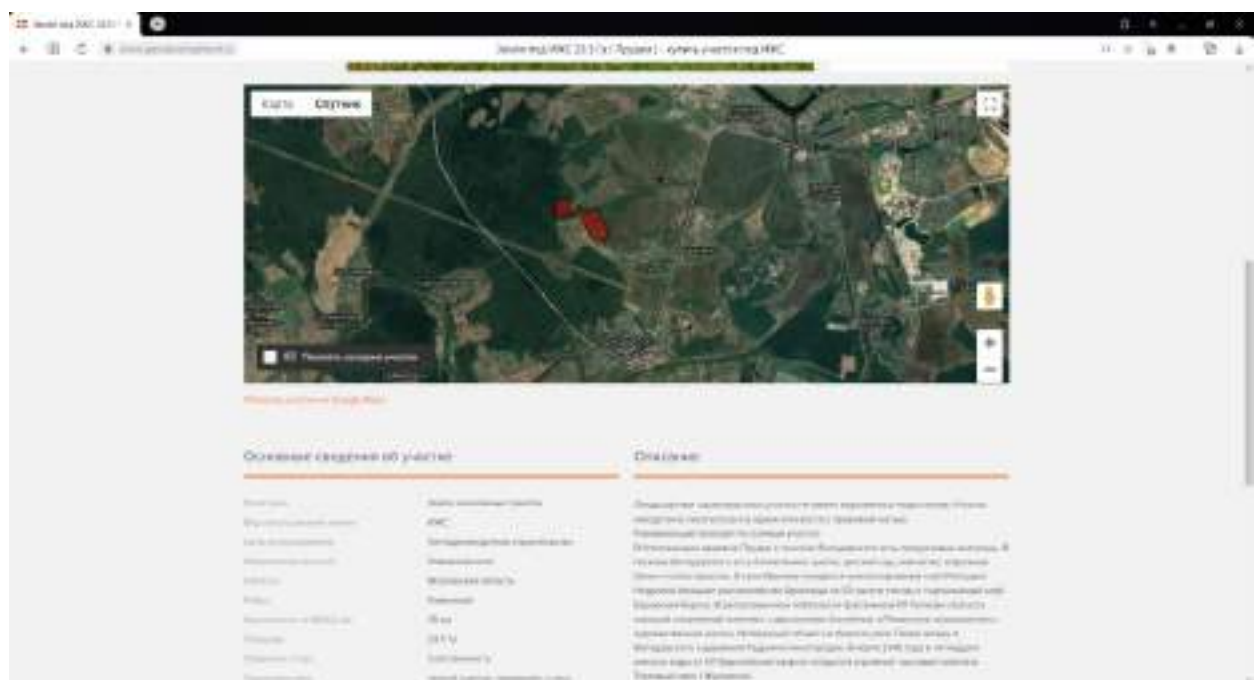
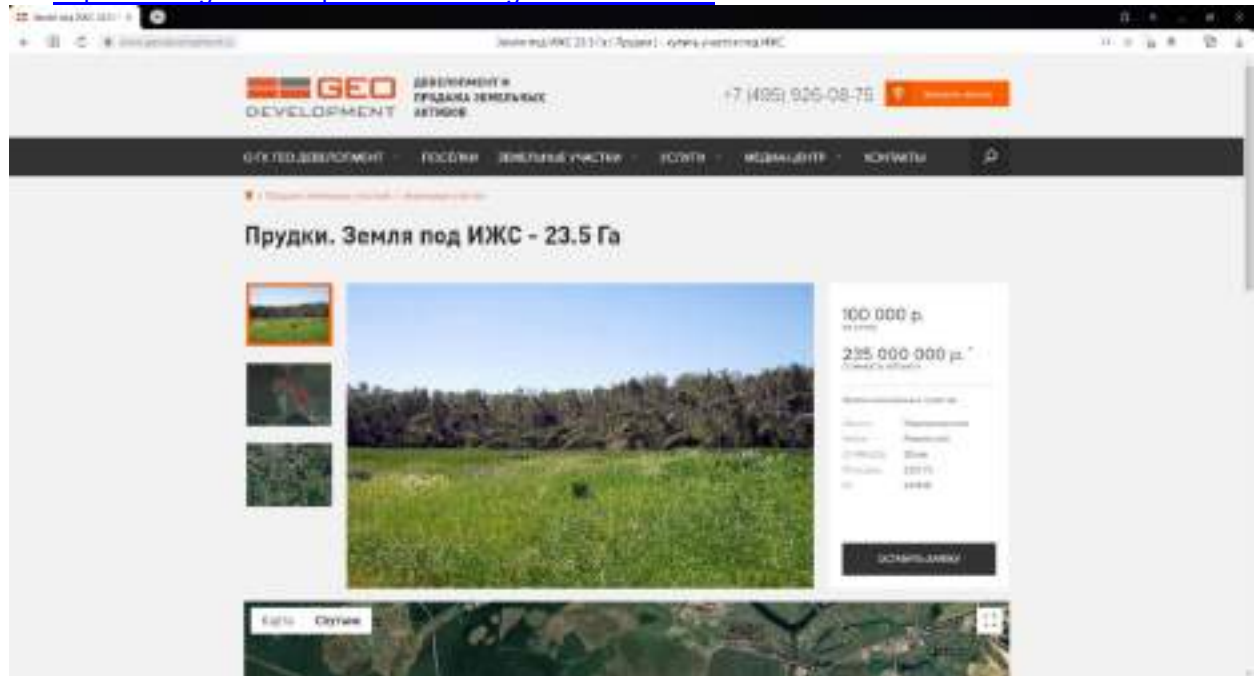
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.101635165835496,38.22572649956656/17/@bs7nhvd51?text=50%3A14%3A0020205%3A210&type=1&opened=50%3A14%3A20205%3A210>



https://yandex.ru/maps/?ll=38.105361%2C55.962241&mode=routes&rttext=56.093847%2C38.225885~55.815163%2C37.843780&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D38.226%252C56.094%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25BE%25D0%25B1%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D1%258C%252C%2520%25D0%25B3%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B4%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B9%2520%25D0%25BE%25D0%25BA%25D1%2580%25D1%2583%25D0%25B3%2520%25D0%25A9%25D1%2591%25D0%25BB%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25BE%252C%2520%25D1%2581%25D0%25B5%25D0%25BB%25D0%25BE%2520%25D0%259F%25D0%25B5%25D1%2582%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B5%252C%252022~&utm_source=main_stripe_biq&z=11.11



25. https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_231518/



26. https://www.geodevelopment.ru/catalog/Aksinino_12984/

Земля под ИЖС, 64,5 Га (Аксинино) - купить участок под ИЖС

GEO DEVELOPMENT ДЕВЕЛОПМЕНТ И ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ +7 (495) 926-06-75

ОТК ПОДВЕШЕНИИ ПОСЛЖИ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОМПЬЮТЕР МОБИЛЬНЫЙ КОНТАКТЫ

Аксинино. Земля под ИЖС - 64,5 Га

85 000 руб./га
548 250 000 руб.
Средняя оценка

Адрес: Московская область
Район: Истринский
Площадь: 64,5 Га
Площадь: 548 250 м²
Ст: 100%

Исключить из поиска

Карта: Египет




Земля под ИЖС, 64,5 Га (Аксинино) - купить участок под ИЖС

Исключить из поиска

Основные сведения об участке

История	История возникновения участка
Информация о владельце	ИЖС
Информация о документах	Сведения о документах
Информация о земле	Сведения о земле
Информация о воде	Сведения о воде
Информация о воздухе	Сведения о воздухе
Информация о почве	Сведения о почве
Информация о растительности	Сведения о растительности
Информация о животном мире	Сведения о животном мире
Информация о культурном наследии	Сведения о культурном наследии
Информация о других объектах	Сведения о других объектах

Описание

Участок расположен в 10 км от МКАД и является отличным местом для строительства загородного дома. Участок находится вблизи лесного массива, что обеспечивает экологическую чистоту и тишину. Участок имеет ровную поверхность, что облегчает строительство и эксплуатацию. Участок находится вблизи всех необходимых объектов инфраструктуры, включая школы, детские сады, магазины и т.д. Участок имеет все необходимые документы для строительства и эксплуатации. Участок находится вблизи всех необходимых объектов инфраструктуры, включая школы, детские сады, магазины и т.д. Участок имеет все необходимые документы для строительства и эксплуатации.

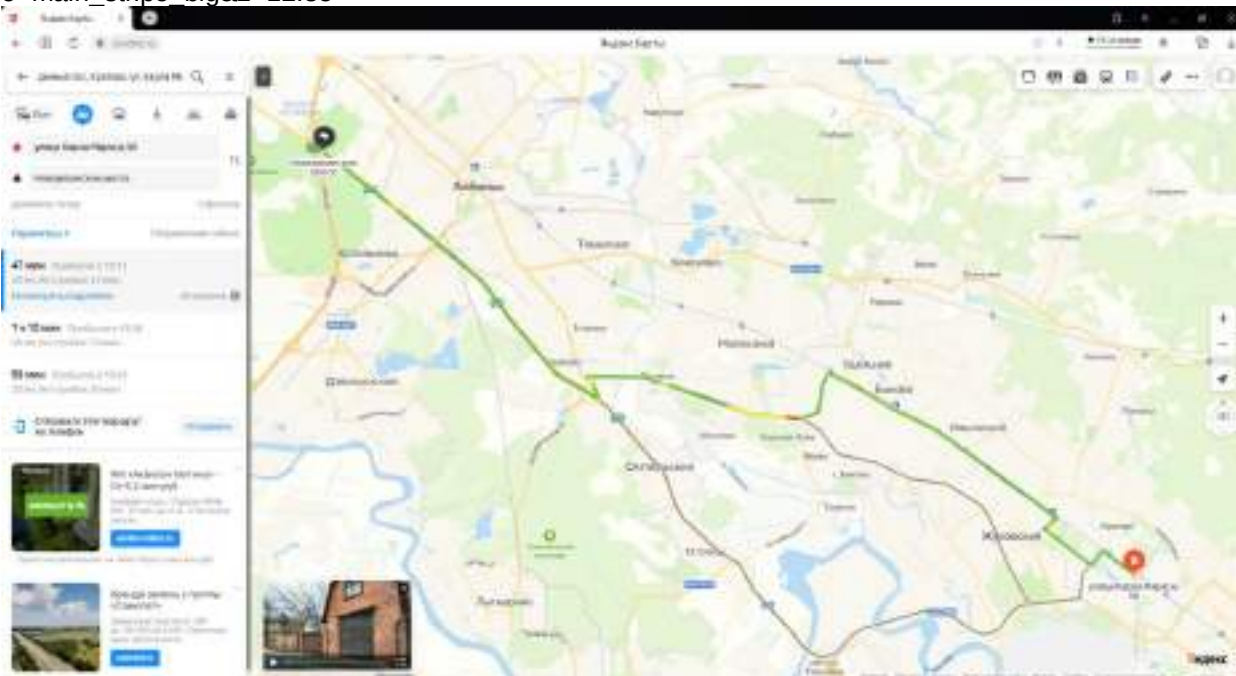
[illegible]

The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there's a navigation bar with a logo and some text. Below that, a row of small thumbnail images shows different views of the property. The main content area is divided into several sections:

- Price:** A large green box displays the price as "9 400 000 Р".
- Contact:** A green box shows the phone number "8 495 995-04-61".
- Map:** A map of the area with a red pin indicating the property location.
- Description:** A text block starting with "Краснодарский район" and "Жилой дом".
- Additional Info:** A section with a green box stating "ЖИТЕЛЬСТВО ОТ 6,1%".
- Agent Info:** A section with a green box stating "Агентство недвижимости".
- Comments:** A section with a green box stating "Комментарии".

The overall layout is clean and professional, typical of a real estate portal.

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.010415%2C55.633706&mode=routes&rtext=55.586573%2C38.170818~55.685948%2C37.834174&rtt=auto&ruri=yandexbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D38.171%252C55.587%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25BE%25D0%25B1%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D1%258C%252C%2520%25D0%25A0%25D0%25B0%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BD%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D0%25B9%2520%25D0%25B3%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B4%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B9%2520%25D0%25BE%25D0%25BA%25D1%2580%25D1%2583%25D0%25B3%252C%2520%25D0%25B4%25D0%25B0%25D1%2587%25D0%25BD%25D1%258B%25D0%25B9%2520%25D0%25BF%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2591%25D0%25BB%25D0%25BE%25D0%25BA%2520%25D0%259A%25D1%2580%25D0%25B0%25D1%2582%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25BE%252C%2520%25D1%2583%25D0%25BB%25D0%25B8%25D1%2586%25D0%25B0%2520%25D0%259A%25D0%25B0%25D1%2580%25D0%25BB%25D0%25B0%2520%25D0%259C%25D0%25B0%25D1%2580%25D0%25BA%25D1%2581%25D0%25B0%252C%252056~&utm_source=main_stripe_big&z=12.35



28. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-360-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy>

KupiZemli

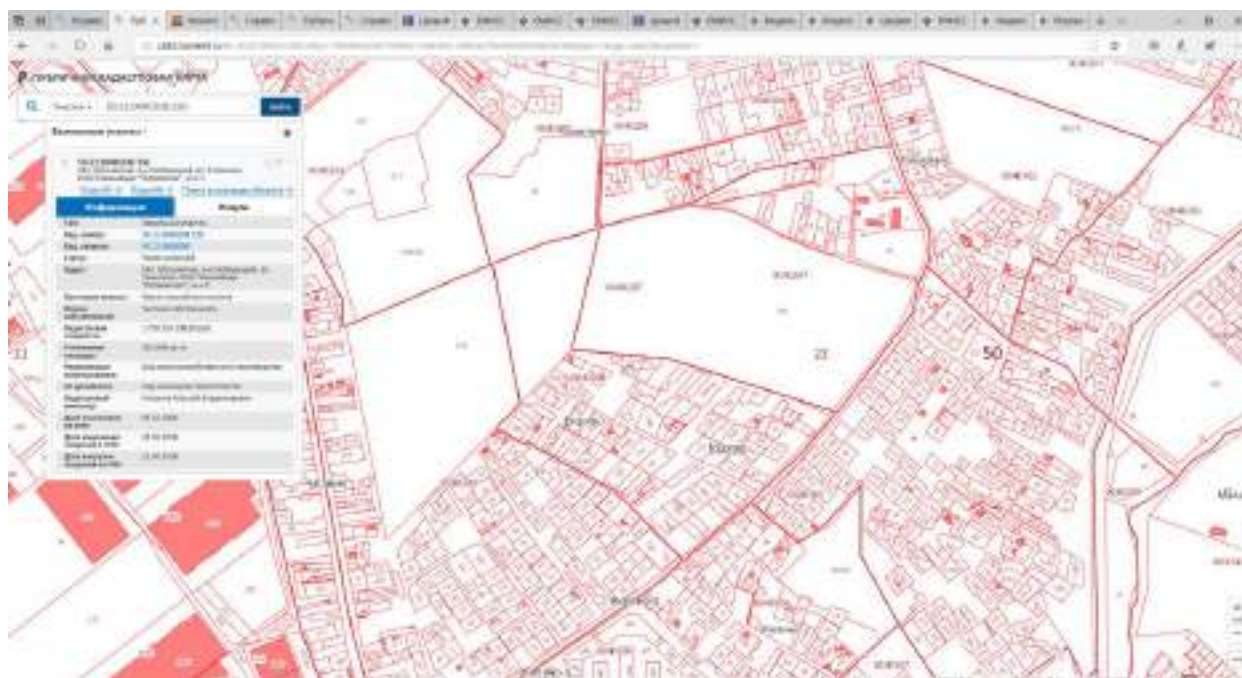
Участок 360 га под жилищное строительство, Томилно, Люберецкий район

Площадь участка: 360 га

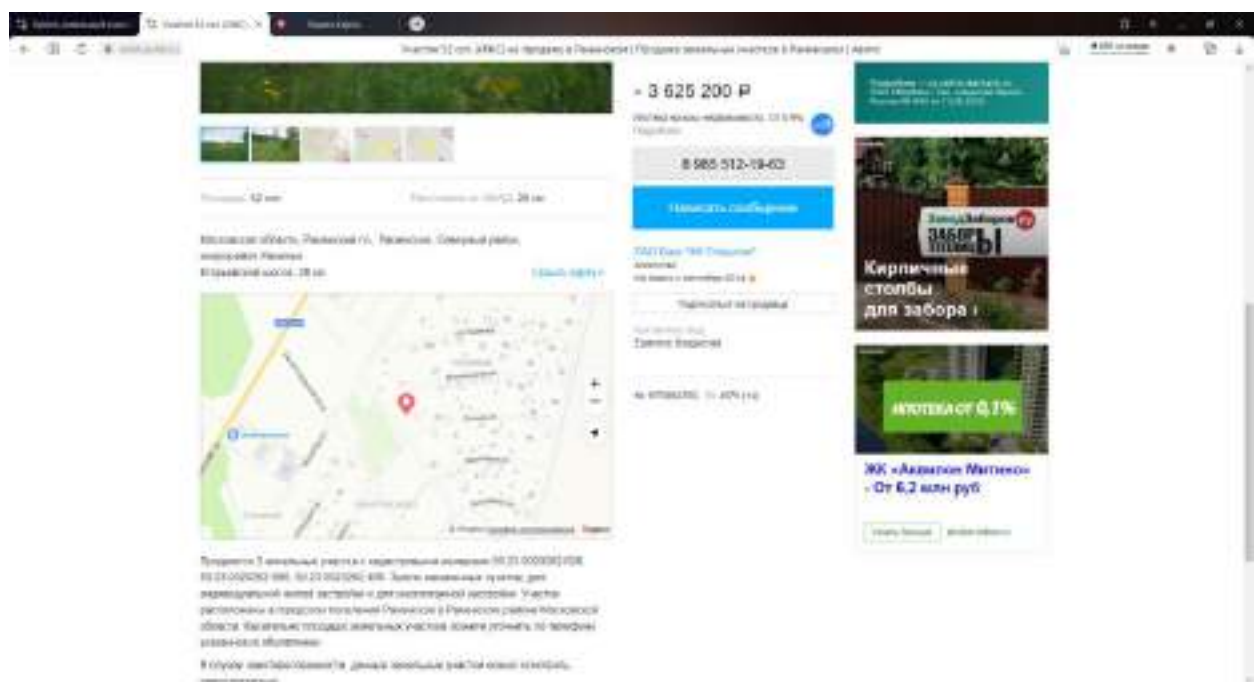
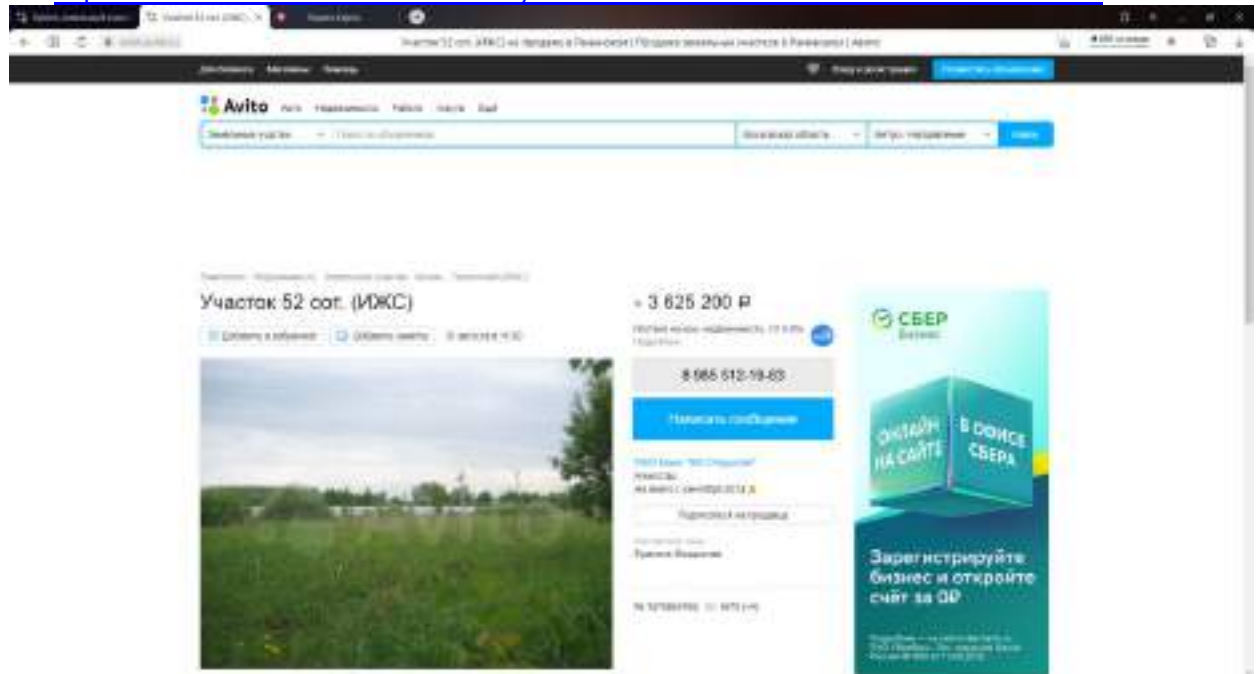
Цена: 1 100 000 000 руб.

Описание: Участок 360 га под жилищное строительство, Томилно, Люберецкий район. Участок расположен вблизи реки и имеет хорошие транспортные связи. Участок подходит для строительства жилого комплекса.

Оставить заявку или Задать вопрос



29. https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot._izhs_1978864765



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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

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

На основании запроса от 01.07.2021 г., поступившего на регистрацию 03.07.2021 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
Сведения об объекте недвижимости				
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
03.03.2021	№ 99/2021/378687695			
Кадастровый номер:			50:15:0040103:34	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0040103
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Балашихинский, Поселение деревни Абрамцево
Площадь:	44000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	153677040
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0040103:29
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	50:15:0040103:48, 50:15:0040103:47
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Лист 1

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

Земельный участок				
Сведения об объекте недвижимости				
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
03.03.2021	№ 99/2021/378687695			
Кадастровый номер:			50:15:0040103:34	

Какой земель:	Земельными участками
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов
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 зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особого значения, значимости, заповедной:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 1

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

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____	Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____	Всего рисунков: _____
03.03.2021 № 99/2021/376687695			
Кадастровый номер:		50:15:0040103:34	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, владельцем в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома с обязательным использованием для жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении 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 для государственных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора и местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные, неосвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования: «Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Мандаринов Мария Александровна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисунок 2

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

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____	Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: _____	Всего рисунков: _____
03.03.2021 № 99/2021/376687695			
Кадастровый номер:		50:15:0040103:34	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Украинская компания "Ресурсы Эко-Менеджмент"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.1. Долевая собственность, № 50:50:15/05/2013-110 от 11.06.2013		
вид:	Адрес, весь объект		
дата государственной регистрации:	11.06.2013		
номер государственной регистрации:	50:50:15/05/2013-196		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.06.2013 по 01.04.2047		
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПилэйКвартал", ИНН: 7703540034		
основание государственной регистрации:	Долевой аренды земельного участка от 01.04.2013, дата регистрации 11.06.2013, №50:50:15/05/2013-196		
3.1.2. вид:	Доверительное управление, Московская область, Балашихинский район, Восточное деревня Абрамцево, кадастр № 50:15:0040103:34, Земельный участок для дачного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 44 000 кв. м		
дата государственной регистрации:	11.06.2013		
номер государственной регистрации:	50:50:15/05/2013-110		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.06.2013 по 30.11.2025		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Украинская компания "Ресурсы Эко-Менеджмент", ИНН: 7703540034		
основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрировано ФСОФ России 06.12.2011 за №2271		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об отчуждении 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 поступления, не не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого 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.

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

Листа 3

Земельный участок				
Генеральный план территории				
Лист №	Листа 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов	Всего листов выписки
ОК В.З.2021 № 99/2021/178687698				
Кадастровый номер		50:15:0040103:34		

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Листа 1.2

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

Земельный участок				
Генеральный план территории				
Лист №	Раздел 1.2	Всего листов раздела 1.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.03.2021 № 99/2021/378487698				
Кадастровый номер:			50:15:0040103:34	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477802.75	22100449.78	данные отсутствуют	7.5
2	477877.60	2210121.27	данные отсутствуют	7.5
3	478046.02	2210028.13	данные отсутствуют	7.5
4	478038.88	2210016.27	данные отсутствуют	0.1
5	477978.25	2209923.15	данные отсутствуют	0.1
6	477979.81	2209919.41	данные отсутствуют	0.1
7	477934.09	2209851.13	данные отсутствуют	0.1
8	477932.13	2209848.01	данные отсутствуют	7.5
9	477923.46	2209853.46	данные отсутствуют	7.5
10	477919.34	2209853.14	данные отсутствуют	7.5
11	477914.47	2209852.77	данные отсутствуют	0.1
12	477910.95	2209855.39	данные отсутствуют	7.5
13	477863.62	2209888.75	данные отсутствуют	7.5
14	477853.02	2209896.82	данные отсутствуют	7.5
15	477847.8	2209893.6	данные отсутствуют	7.5
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Листа 3.2

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

Земельный участок				
Генеральный план территории				
Лист №	Раздел 1.2	Всего листов раздела 1.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.03.2021 № 99/2021/378487698				
Кадастровый номер:			50:15:0040103:34	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	477840.83	2209898.24	данные отсутствуют	7.5
17	477846.45	2209901.94	данные отсутствуют	7.5
18	477743.11	2209978.09	данные отсутствуют	7.5
19	477736.74	2209983.94	данные отсутствуют	7.5
20	477733.60	2209983.80	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

ПОЛУЧЕНО
12.07.13ДОГОВОР
аренды земельного участка

КОПИЯ

Московская область, г. Балашиха

«01» апреля 2013 года

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское» (зарегистрировано «14» октября 2004 года Инспекцией МРС России по г. Балашихе Московской области на основании государственного регистрационного номера 1045000113543, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права серии 50 № 007126313, выданной «14» октября 2004 года Инспекцией МРС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, д. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53, ИНН 5001048269, КПП 500101001, р/с 40703810200000024198 в ОАО АКБ "ПРОБизнесБАНК", к/с 301018100000000980, БИК 044525986), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Злобиной Ольги Витальевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПитыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года на основании государственного регистрационного номера 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 006346478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Центральное (КБ №798) г. Москва, к/с 3010181040000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Серова Павла Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор передает на плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 44 000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для дачного строительства, кадастровый номер: 50:153040103/54, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, принадлежащий Арендатору на праве собственности на основании Протокола общего собрания членов НП «Покровское» №5 от 30.10.2007г. и Акта приема-передачи земельного участка от 30.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50:50:15/069/2007-124, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» февраля 2013 года серия 50-АД № 789993 (выдано, взамен свидетельства: серия 50-НД № 387007, дата выдачи 07.03.2008; серия 50-НД № 921621, дата выдачи 29.04.2010), далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 30 (Тридцать) лет.

1.3. Настоящим Арендатор подтверждает, что Объект никому не продан, не подарен, не заложен, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендатором Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для дачного строительства.

1

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

Представитель по доверенности
Д.В. Горин

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 4000 (Четыре тысячи) рублей. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив,

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское» Место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53; ИНН 5001048269, КПП 500101001, ОГРН 1045000713845 Банковские реквизиты: р/с 40703810200000024198 в ОАО АКБ "ПРОБизнесБАНК", к/с 30101810600000000986, БИК 044525986	ООО «ПятыйКвартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьино-рошиновское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
 Директор _____ /О.В. Злобина/	 Генеральный директор _____ /Л.В. Серов/

**Акт приема-передачи
по договору аренды земельного участка от 01.04.2013г.**

Московская область, г. Балашиха

«01» апреля 2013 года

Некоммерческое партнерство «Соддействие развитию рынка доступного жилья Покровское» (зарегистрировано «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045000713845, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 007126313, выданным «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53, ИНН 5001048269, КПП 500101001, р/с 407038102000000024198 в ОАО АКБ "ПРОБизнесБАНК", к/с 30101810600000000986, БИК 044525986), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Злобиной Ольги Витальевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Росинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Серова Павла Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий акт к договору аренды земельного участка от 01.04.2013, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

- земельный участок общей площадью 44 000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для дачного строительства, кадастровый номер: 50:15:0040103:34, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания членов НП «Покровское» №5 от 30.10.2007г. и Акта приема-передачи земельного участка от 30.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50:50-15/069/2007-124, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «20» февраля 2013 года серия 50-АД № 789993 (новаторное, взамен свидетельства: серия 50-НВ № 387007, дата выдачи 07.03.2008; серия 50-НД № 921621, дата выдачи 29.04.2010), далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с ветоющим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц,

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт оставлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское» Место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53; ИНН 5001048269, КПП 500101001, ОГРН 1045000713845 Банковские реквизиты: р/с 407038102000000024198 в ОАО АКБ "ПРОБИЗНЕСБАНК", к/с 30101810600000000986, БИК 044525986	ООО «ПятыйКвартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьино-рошинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 301018104000000000225 БИК: 044525225
Директор  /О.В. Злобина/	Генеральный директор  /П.В. Серов/

Управление Федеральной службы
по надзору за техническим состоянием
воздушных судов в Московской области

История полетов № 50

Состояние воздушного судна: *норм*

11 ЯНВ 2013

50-50-10/2012/13-156

Подпись: *[подпись]*



экземпляр/counterpart
 ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
 Everest Asset Management LLC

Соглашение о замене стороны
 к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013г.

г. Москва

«30» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00875, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Ендокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское», в лице Директора Злобиной Ольги Витальевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 44 000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для дачного строительства, кадастровый номер: 50:15:0040103:34, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, далее – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «11» июня 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское» зарегистрировано «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045000713845, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 067126343, выданным «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53, ИНН 5001048269, КПП 500101001, р/с 40703810200000024198 в ОАО АКБ "ПРОБизнесБАНК", к/с 30101810660000000986, БИК 044525986

Директор Злобина Ольга Витальевна

Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770761001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Ефимовой М.И., зарегистрированной в реестре по № 111-5)

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Ореховское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович

ПОЛУЧЕНО

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды земельного участка от «01» апреля 2013 г. 24 НОЯ 2016

Московская область, г. Балашиха

«10» октября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линыры Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды земельного участка от «01» апреля 2013 г. (далее по тексту – «Договор»), зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «11» июня 2013 года, номер регистрации 50-50-15/059/2013-196, о нижеследующем:

1. Стороны договорились дополнить Договор пунктом 8.5. следующего содержания:

«8.5. Настоящим Стороны договорились, что Арендатор обязуется выкупить Объект в собственность до момента ввода в эксплуатацию первого из построенных на территории Объекта объектов недвижимости, при этом Цена Объекта по договору о выкупе будет не ниже стоимости Объекта, указанной в отчете оценщика ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», используемом для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и действующем на момент заключения договора о выкупе Объекта.

Цена выкупа Объекта должна быть оплачена Арендатором Арендодателю в срок не позднее чем через три месяца с даты заключения Сторонами договора о выкупе Объекта в собственность Арендатора.

Арендные платежи, уплачиваемые Арендатором по настоящему Договору и цену выкупа Объекта не включаются.»

2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Калкамановой Лилары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данышиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1384

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПитыйКвартал»

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, в лице Генерального директора Митущкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Номер регистрационного документа	дополнительного
Проведена государственная регистрация	
Дата регистрации	15 июля 2015
Номер регистрации	50-007/2015/006/0006-15/11
Регистратор	



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 № 6/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"

Налоговая Федеральная регистрационная служба России в связи с государственным реестром
саморегулируемых организаций от 4 июля 2007 года № 0802

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. человека)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" (полном в профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, удостоверяющего лица

Е.В. Петровская

(Подпись)



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 успешного заключения Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщика», утвержденных Приказом ВАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

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

1. Страховщик	ВАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ВАО «Сбербанк» г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и тем числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам признано и подтверждено договором по оценке, действительное вступившим в силу настоящим Договором и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страховщику и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации;
5. Страховая сумма, Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (полной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п. 5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение определяется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения исключаются: 7.2.1. расходы на упреждение ущерба, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость потерю оказанных оценок услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Вспомогательные положения	8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются сложившимися Правилами страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Билиной.
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела продаж
 Департамента
 страхования ответственности и складского/транспортных рисков



М.П.

Д.И.Полонкин

По условиям Договора № АЗ.02.15.1000-20 с от 01.06.2020 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
№ 200005-035-000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденной Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

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

1. Страховщик	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанка г. Москва к/с 301018104000000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в статье 4 Закона) установленный наступивший в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой неоплаченной равнозначной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся страховым случаем, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и истекли по которым выплаты до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиняемого ущерба предъявлены в Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При уплате (кассовой уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается состоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются по окончании действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение назначается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лишь, чье право нарушено, произошло или должно будет произойти для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для коммуникации приобретенного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Вилиной.
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела продаж
 Департамента
 страхования ответственности и хозяйственных рисков



И.И. Платонов
 На основании Договора № 02-15/00/20-с от 07.06.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
180 (Сто восемьдесят) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко