

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-164

от 28 сентября 2021 года

Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости - 2 (Двух) самостоятельных земельных участков, образованных путем раздела земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0071201:1357, площадью 3009 +- 19 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, 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 объектов оценки
Дата проведения оценки:	03 сентября 2021 г.
Дата составления отчета:	28 сентября 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения.....	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке.....	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	11
1.7. Основные факты и выводы.....	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	12
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	16
2.1. Общие положения.....	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки.....	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	28
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	29
3.1. Общие положения.....	29
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	29
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	29
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	50
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	52
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	66
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	89
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	90
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	90
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	92
5.1. Общие положения.....	92
5.2. Общие понятия оценки.....	92
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков.....	92
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	100
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	101
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	101
6.1.1 Общие положения.....	101
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	101
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом.....	112
6.3. Согласование результатов оценки.....	112
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	113
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	114
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	115
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	188

**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.**

«28» сентября 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 164 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости – 2 (Двух) самостоятельных земельных участков, образованных путем раздела земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0071201:1357, площадью 3009 +/- 19 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

№ п/п	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	1 699,0 +/- 14	50:15:0071201:1514	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
2	1 310,0 +/- 13	50:15:0071201:1515	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Оценка проведена по состоянию на 03 сентября 2021 г.

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

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

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

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться 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 объектов недвижимости – 2 (Двух) самостоятельных земельных участков, образованных путем раздела земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0071201:1357, площадью 3009 +/- 19 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, 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:

3 121 000

*(Три миллиона сто двадцать одна тысяча)
рублей,*

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	697 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	2 424 000

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



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

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 164 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

Объекты недвижимости – 2 (Два) самостоятельных земельных участка, образованные путем раздела земельного участка, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (далее – Фонд), а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0071201:1357, площадью 3009 +/- 19 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха.

Объекты оценки планируются к включению в состав активов Фонда.

Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены в Приложении № 1 «Задание на оценку» к настоящему Соглашению (Таблица 1).

Таблица 1.

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

№ п/п	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	1699 +/- 14	50:15:0071201:1514	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
2	1310 +/- 13	50:15:0071201:1515	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики 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 Решения о разделе от 03.08.2021;
- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0071201:1514;
- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0071201:1515;
- 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 объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости 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 **03 сентября 2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **28 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.

Учитывая вид объекта (объектов) оценки, 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 Указанию Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

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

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

(«Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты производятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки имеют следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:

- подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения;
- оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
- из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения не выявлено;
- состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	<p>Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>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.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
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 оценщике

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 № 164 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	28 сентября 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-164

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объекты недвижимости – 2 (Два) самостоятельных земельных участка, образованные путем раздела земельного участка, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (далее – Фонд), а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового,

общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0071201:1357, площадью 3009 +/- 19 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха.

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

Таблица 2.

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки					
№ п/п	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	1699 +/- 14	50:15:0071201:1514	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
2	1310 +/- 13	50:15:0071201:1515	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	не применяется	697 000	не использовался	697 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	не применяется	2 424 000	не использовался	2 424 000
Итого						3 121 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на каждый земельный участок	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Решение о разделе от 03.08.2021	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
3	Письмо Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»	Исх. № СЛХ-080921-01 от 08.09.2021	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 3), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

- (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (б) 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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости – 2 (Два) самостоятельных земельных участка, образованные путем раздела земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0071201:1357, площадью 3009 +/- 19 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

Таблица 4.

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

№ п/п	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	1 699,0 +/- 14	50:15:0071201:1514	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
2	1 310,0 +/- 13	50:15:0071201:1515	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0071201:1357, в результате раздела которого образованы оцениваемые земельные участки, входил в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Исходя из этого, целесообразно предположить, что вновь образованные оцениваемые земельные участки, также будут входить в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах»

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

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

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены ранее в табл. 1.

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

Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0071201:1357, в результате раздела которого образованы оцениваемые земельные участки, имел обременение в виде доверительного управления.

Исходя из этого, целесообразно предположить, что вновь образованные оцениваемые земельные участки, также будут иметь обременения в виде доверительного управления.

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверяемые ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде ипотеки и договоров аренды не учитывались по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у Оценщика информации о данных обременениях.

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

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 3.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
	Все объекты, указанные в задании на оценку	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

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

В табл. 6 представлено сопоставление кадастровых номеров земельных участков с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка.

Таблица 6.

Сопоставление кадастровых номеров земельных участков с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка
1	50:15:0071201:1514	1 699,0	на схеме номера нет
2	50:15:0071201:1515	1 310,0	на схеме номера нет

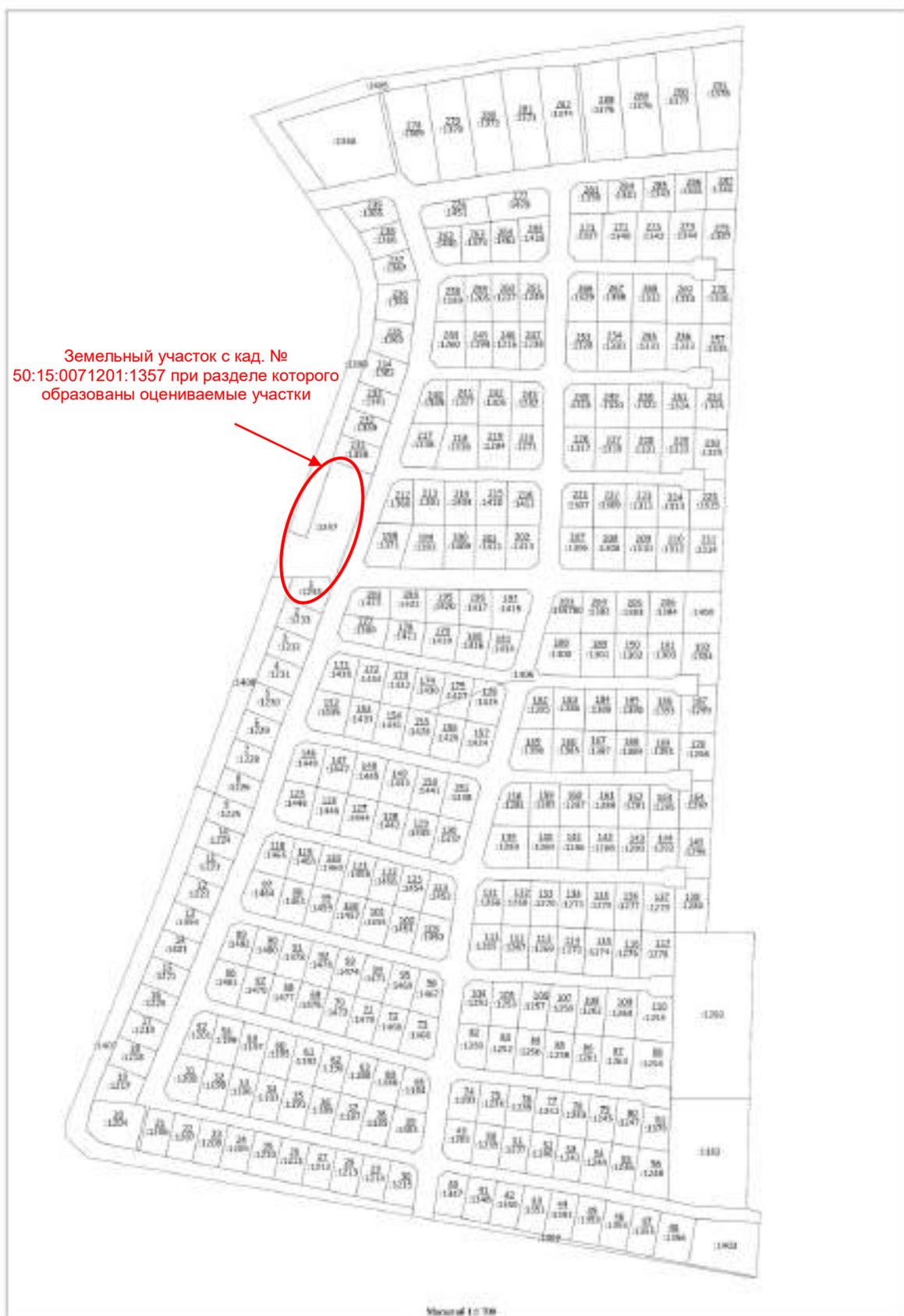
Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 3. 2. Данные Заказчика.

Генеральный план поселка «Купавна Сити», в состав которого входят оцениваемые объекты, представлен на рис. 1.



Рис. 1. Генеральный план поселка.

Межевой план поселка «Купавна Сити» с кадастровыми номерами земельных участков представлен на рис. 2.



Земельный участок с кад. №
50:15:0071201:1357 при разделе которого
образованы оцениваемые участки

Рис. 2. Межевой план поселка.

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на

локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

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

Таблица 6

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

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

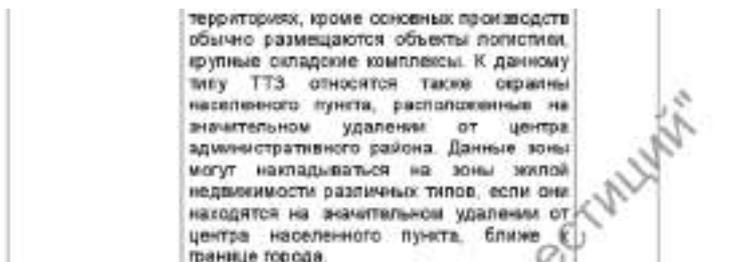
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться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

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

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

	<p>такие 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.</p>	
Центры деловой активности	<p>Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.</p>	II
Зоны автомагистралей	<p>Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоположающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.) 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.</p>	III
Индивидуальные жилые дома	<p>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.</p>	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	<p>Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «госпичеки» 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.</p>	V
Окраины города, промзоны	<p>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</p>	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. 7.

Таблица 7.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

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

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

Оцениваемые земельные участки входят в состав коттеджного поселка «Купавна Сити».

Коттеджный поселок «Купавна Сити» - это отличное место для загородного жилья для себя и своей семьи, вблизи столицы, с хорошей транспортной доступностью и многофункциональной окружающей инфраструктурой. Коттеджный посёлок «Купавна Сити» расположен в Балашихинском районе в 17 км от МКАД по Носовихинскому шоссе.

Общая площадь коттеджного поселка составляет 35 Га, разделенный на 350 участок от 6 до 12 соток. Покупая участок, Вы получаете возможность строительства собственного загородного дома в поселке, расположенном в получасе езды на автомобиле до Москвы.

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

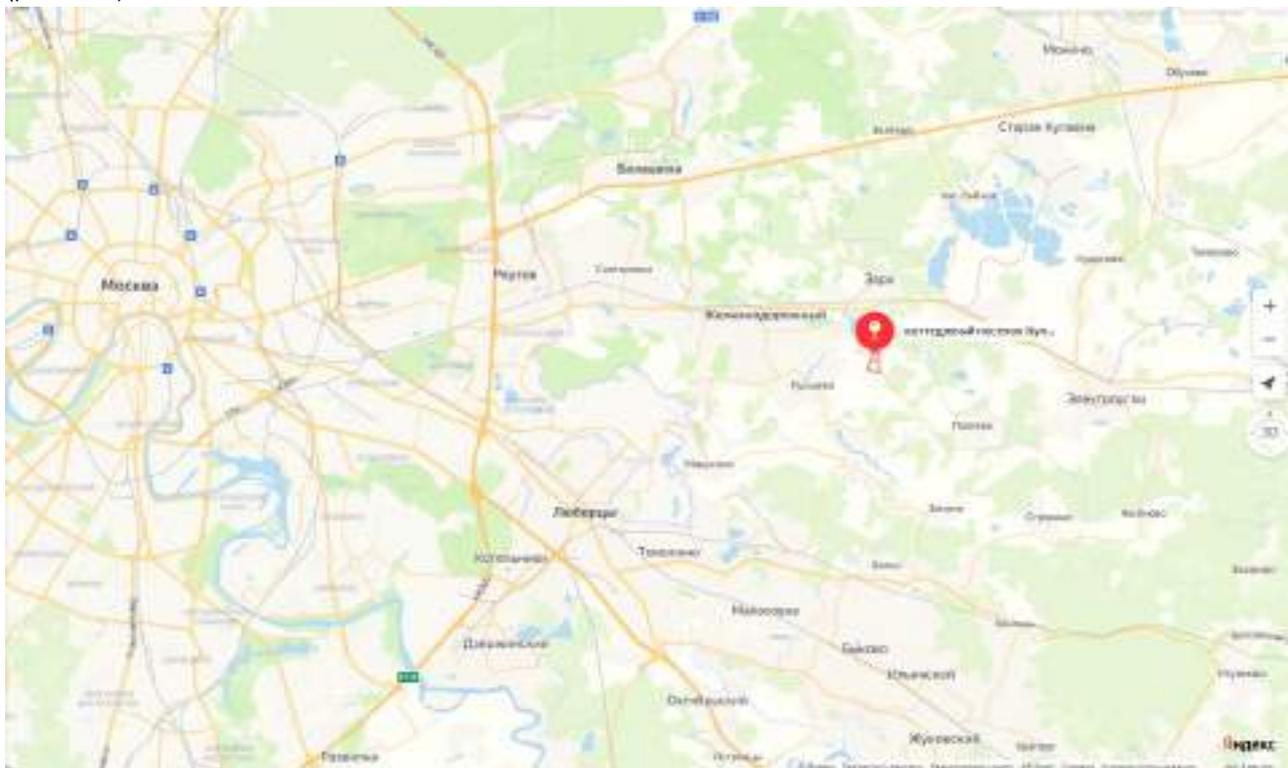


Рис. 3. Местоположение объектов оценки.

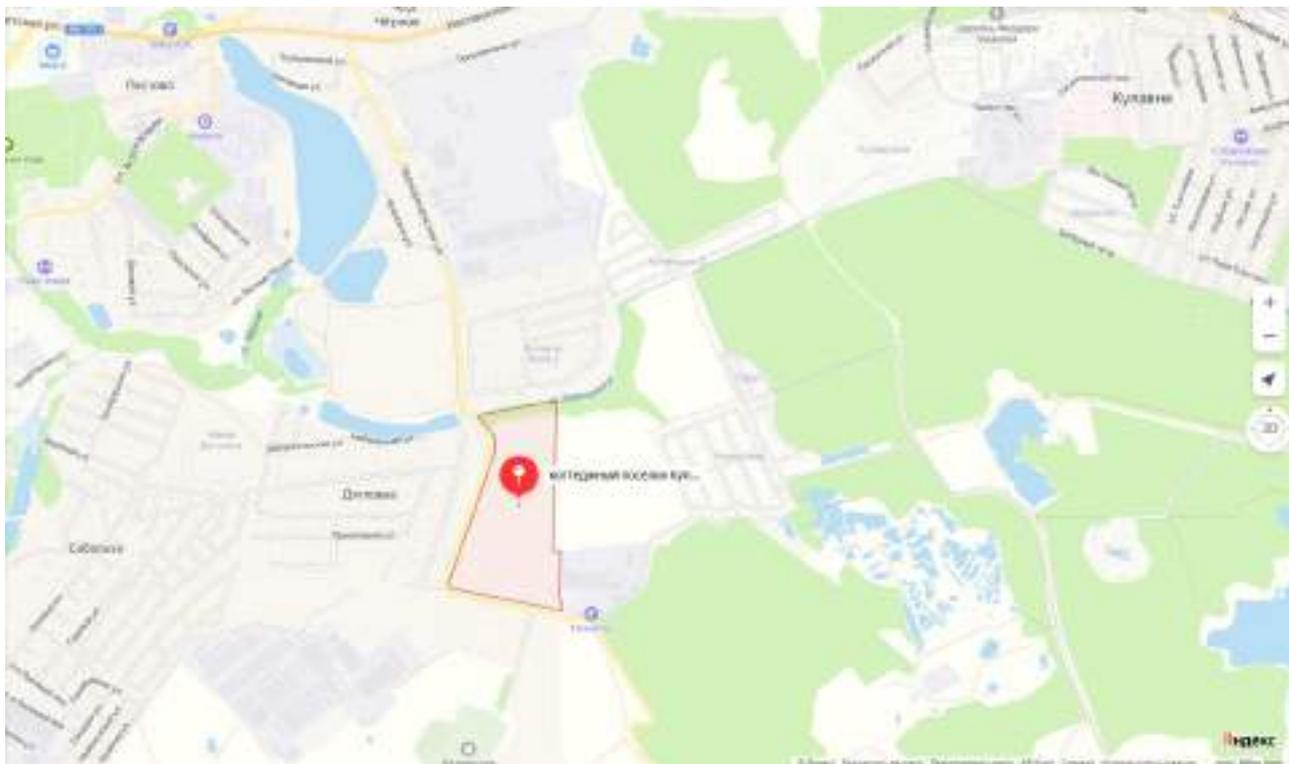


Рис. 4. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 8.

В рамках настоящего отчета оцениваемые земельные участки были поделены на группы, в зависимости от площади земельного участка, а именно:

- группа 1 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «до 1 500 кв. м»;
- группа 2 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м».

В свою очередь, установлено, что цены предложений к продаже земельных участков в данном поселке зависят от расположения земельных участков внутри поселка.

В связи с этим, Оценщиком были выделены подгруппы в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные на первой линии (по периметру поселка);
- подгруппа 2 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в нижней части – ниже КПП);
- подгруппа 3 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в верхней части – выше КПП);
- подгруппа 4 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру (в том числе и КПП).

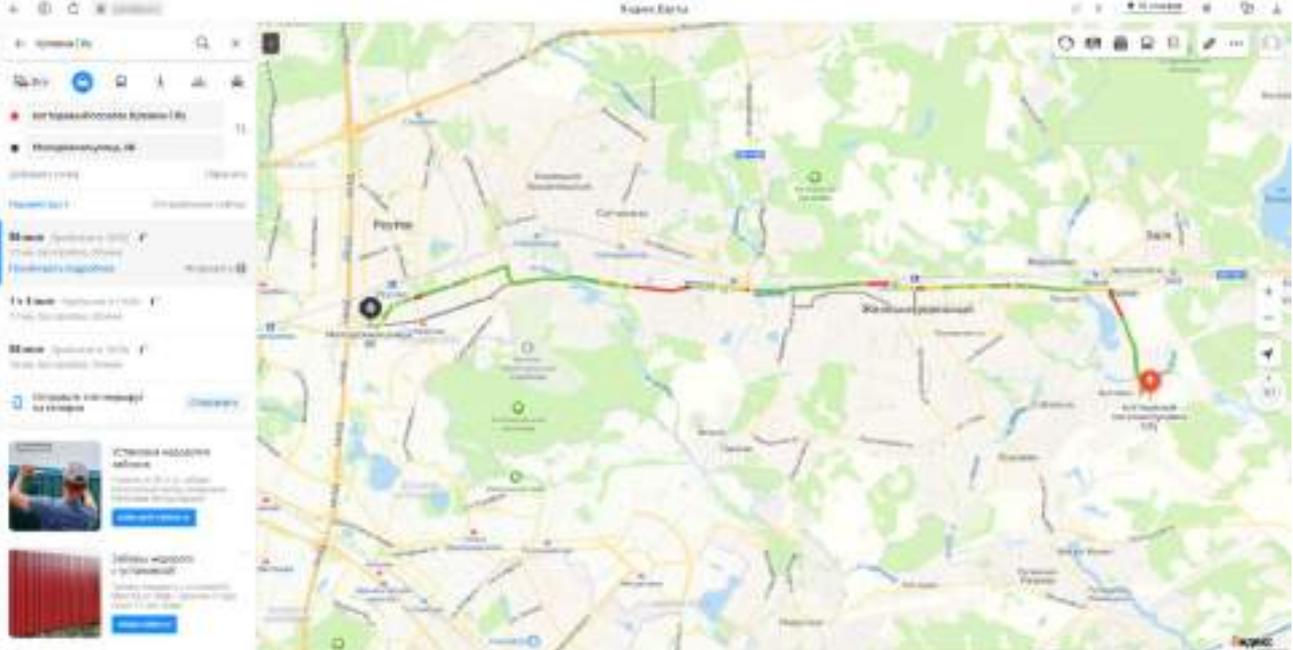
Таблица 8.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Группа по площади	Расположение внутри поселка (подгруппа по местоположению / назначению)
1	50:15:0071201:1514	1 699,0	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	4
2	50:15:0071201:1515	1 310,0	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1

Подтверждение информации об удалении поселка от МКАД

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Группа по площади	Расположение внутри посёлка (подгруппа по местоположению / назначению)
-------	-------------------	----------------	--------------------	---	--	------------------	-------------------	--



Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 3.
 2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
 3. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики, в части свойств земельных участков и иных характеристик.

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

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

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

Таблица 9.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м (согласно Выписке из ЕГРН)	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный		выделен под въездную группу (КПП) посёлка
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный		выделен под реализацию (продажу)

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

Фотографии КП «Купавна City» представлены на фото 1-11.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.

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

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

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 13.

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

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	99,8
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	100,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	100,7
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	94,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	96,5
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	95,9
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	82,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73

Источник: 1. <http://www.gks.ru>. 2. https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm (https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stg/d01/1-0.doc). 3. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>. 4. <https://www.interfax.ru/business/744016>

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;

- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%.

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

Картина деловой активности. Июль 2021 года

Экономическая активность

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

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

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

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

Рынок труда

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

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

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением **численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения**. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

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

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 5.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	Экономическая активность												
	май 21	апр. 21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	Г/кв20	Икв20	Якв20	Икв20	2019		
ВВП	16,9*	10,9*	-8,7	1,2*	-3,0*	-3,8	-1,6*	-3,8	-1,6	-3,5	-7,0	1,4	2,8
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,8	0,7	1,8	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3	
Строительство	7,7	8,9	0,2	0,4	0,9	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1	
Розничная торговля	37,2	36,1	-1,4	-3,3	-1,2	0,6	-3,2	-1,7	-0,8	-16,1	4,9	1,8	
Платные услуги населению	52,0	54,4	-5,0	2,7	-7,0	-19,8	-14,0	-16,6	-14,5	-24,4	0,4	0,8	
Грузооборот транспорта	11,1	8,4	0,8	-4,1	-8,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7	
Промышленное производство	11,0	7,6	-6,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4	
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	3,4	
добыча сырой нефти и природного газа	11,3	7,1	0,8	12,2	10,1	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,3	
добыча бурого угля и торфяного угля	11,7	-3,8	-8,3	-7,8	-11,8	-8,9	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2	
добыча металлических руд	-0,3	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	3,7	1,5	3,0	2,2	2,1	
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,8	3,0	3,9	14,3	-19,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-6,5	3,6	
Обрабатывающее производство	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,8	3,8	
текстильная промышленность	4,8	5,1	1,0	2,9	-6,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7	
легкая промышленность	13,1	43,2	0,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1	
лесная промышленность	25,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,8	
производство кокша и нефтепродуктов	19,2	4,0	-7,2	-4,1	-8,6	-6,1	-3,9	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,8	
химический конгломерат	19,8	11,5	12,6	0,8	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0	
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-0,1	2,8	-4,4	-8,4	-4,4	0,0	
металлургия	13,9	11,5	-3,0	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7	
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-16,3	3,5	3,9	
прочие производства	25,2	40,9	12,3	25,3	9,0	-1,8	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5	
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,7	4,0	0,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8	
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,0	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-9,9	-11,9	-1,8	2,8	

Рис. 5. Показатели деловой активности

Показатели рынка труда

Показатели рынка труда представлены на рис. 6.

в % к соотв. периоду предыдущего года	Рынок труда												
	май 21	апр. 21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	Г/кв20	Икв20	Якв20	Икв20	2019		
Реальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,8	7,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	0,2	4,8	
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,9	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-	
Номинальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,9	7,3	7,7	7,8	5,3	7,3	8,7	5,4	3,0	8,8	9,6	
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-	
Численность рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,6	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0	
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,8	74,8	75,4	
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-	
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,8	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8	
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,6	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9	
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-	
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-0,1	21,4	18,4	23,9	24,0	24,7	31,4	41,3	30,3	-4,1	-5,3	
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5	
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-	
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,0	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-	
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе (SA)*	4,9	5,2	5,8	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,8	4,8	
SA*	5,1	5,2	5,3	5,3	5,3	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-	

*Оценки Минэкономразвития России
Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели рынка труда

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5210630.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 крупы 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

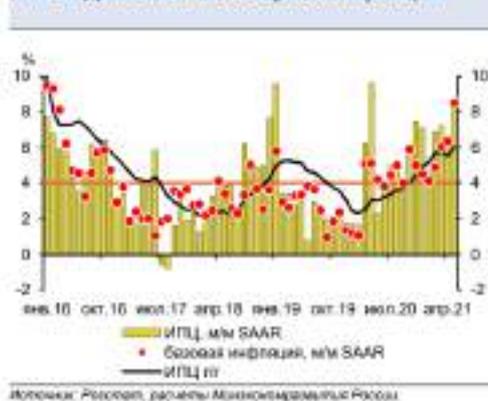


Рис. 2. Ускорение инфляции наблюдалось в большинстве сегментов

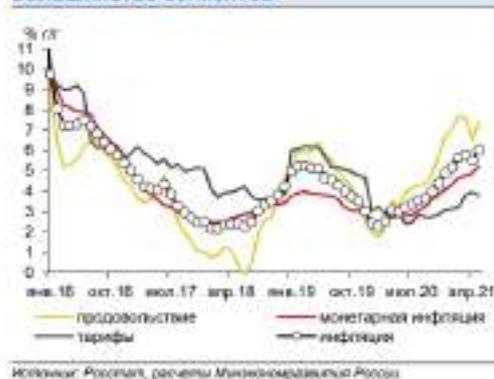


Рис. 7. Динамика инфляции

Индикаторы инфляции представлены на рис. 8.

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

Рис. 8. 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_inflyacii_iyun_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. 9.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.21	июл.21 / июл.19	июл.21	июл.21	авг.21	авг.21	сент.21	сент.21	окт.21	ноя.21	2020
Промышленное производство	6,8	0,7	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,8	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	11,6	-3,9	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,8	-8,2	-7,4	-8,8
добыча угля	4,9	2,3	7,9*	3,2	10,7	7,9	9,8	12,3	8,1	8,2	-4,3
добыча сырой нефти и природного газа	11,0	-6,2	5,5*	13,0	11,5	-5,9	-9,3	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	-0,1	3,0	-0,8*	-1,4	-0,2	-0,4	-0,3	2,8	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	32,5	-14,8	58,5*	54,9	38,0	95,4	3,0	2,8	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	19,7	10,6	20,1*	19,3	14,6	5,7	1,1	5,1	-8,0	-4,9	3,6
Обработка промышленности	3,4	3,6	11,1	7,8	11,8	14,2	0,9	-4,8	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	5,9	7,7	3,9*	2,2	3,9	3,9	1,0	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.											
пищевые продукты	6,7	4,3	3,9*	2,3	4,5	3,5	-0,6	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	10,1	25,4	4,1*	3,9	2,9	1,3	8,8	7,1	9,8	5,0	1,5
табачные изделия	-3,9	13,2	2,1*	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность	-3,4	2,8	20,0*	8,0	12,1	40,4	9,1	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.											
текстильные изделия	2,4	11,6	20,9*	6,0	21,2	20,9	16,2	10,5	14,0	10,7	9,7
обувь	-11,5	-1,8	14,0*	3,8	1,9	43,3	9,0	7,2	-2,1	-0,8	0,3
швей и изделия швей	6,8	-3,0	35,2*	12,0	23,4	70,0	-4,5	6,7	-8,7	-15,4	-12,8
деревообрабатывающий комплекс	9,7	9,4	18,4*	10,9	20,1	16,2	3,8	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	6,2	3,9	20,7*	9,5	20,4	26,9	5,2	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	0,5	13,4	14,7*	10,6	20,2	12,4	4,6	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность по сборке мебели и производству компьютеров и периферийных устройств	19,6	11,2	13,7*	15,4	18,8	-0,3	-3,1	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	4,1	-6,0	7,9*	9,8	9,8	4,8	-7,2	-3,7	-4,5	-8,1	-5,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.21	июл.21 / июл.19	авг.21	сент.21	окт.21	ноя.21	дека.21	январ.21	февр.21	март.21	2020
химический комплекс	5,0	13,8	10,9*	8,9	10,7	10,1	12,0	7,8	7,5	10,8	9,0
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,0	11,3	9,5*	8,6	9,1	7,6	8,9	4,5	3,6	8,8	7,1
пластмассовые изделия и медицинские материалы	16,2	32,4	3,3*	9,9	3,5	-0,4	42,7	21,2	30,3	62,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,9	8,9	22,5*	5,4	22,9	27,6	10,3	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	7,1	4,3	17,4*	9,5	14,8	19,1	0,3	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс	2,0	-0,1	8,8*	4,8	12,4	11,0	-3,8	-3,3	-4,5	-2,9	-0,8
в т.ч.											
металлургия	1,1	0,8	1,8*	2,0	3,2	2,2	-2,8	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
остальные металлургические изделия	4,8	-2,9	30,3*	13,8	40,9	38,3	-8,5	-5,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	-1,8	5,3	30,9*	12,2	23,0	68,6	16,8	28,6	0,3	3,8	2,4
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	-10,9	8,5	27,7*	17,0	5,8	40,8	11,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
аэрокосмические средства и оборудование	3,6	-0,2	16,3*	-1,4	12,3	38,0	8,1	15,6	3,2	-1,3	-0,8
автомобильные, тракторные, сельскохозяйственные, прочие и прочие транспортные средства и оборудование	13,5	21,9	22,8*	7,8	15,9	27,6	7,9	9,7	5,0	-8,8	10,9
прочие транспортные средства и оборудование	9,7	7,7	75,2*	30,7	70,9	156,3	16,8	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие производства	-5,7	7,7	24,8*	2,8	17,8	51,3	12,3	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.											
мебель	8,0	22,9	66,1*	22,3	65,7	79,0	24,0	30,0	15,5	16,4	8,8
прочие деревянные изделия	-8,9	1,8	16,3*	-9,6	10,0	59,0	17,1	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,2	-5,3	17,8*	0,5	10,6	16,3	8,9	11,8	-4,6	-15,6	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	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,7	11,3	30,1	30,5	26,4	30,2	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отрасли промышленности будут опубликованы Росстатом после 1 сентября

Рис. 9. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
<https://www.economy.gov.ru/material/file/955426b8bfe7dbd19f61b924525fa099/20210826.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. 14.

Таблица 14.

**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⁾	x	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	x	x	117,6	x	x	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, %	x	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	x	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-июль 2021 г. к январю-июню 2020 г., январь-июль 2020 г. к январю-июню 2019 г.

⁷⁾ Данные приведены за июль 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.

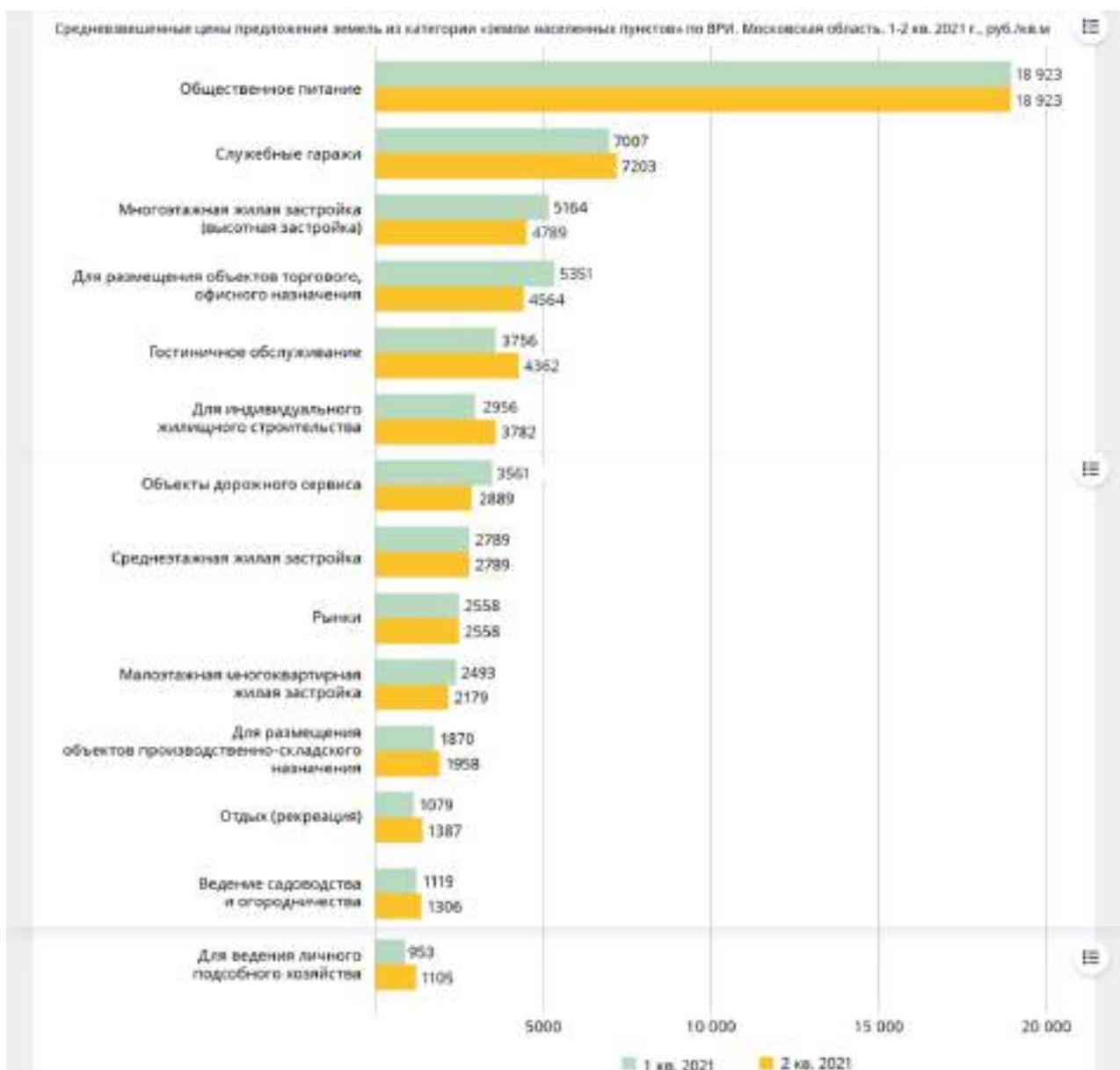
Исследование статьи избранное подписка

Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

Цены предложения по ВРИ

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

Наименование категории объектов	Максимальная цена	Минимальная цена	Средневзвешенная цена	Динамика цен с предыдущим кварталом
Земельные участки для жилищного строительства	55	44 980	1308	16,7%
Для индивидуального жилищного строительства	22	85 630	1702	27,0%
Для ведения личного подсобного хозяйства	31	18 060	1100	15,0%
Жилой застроенный земельный участок	401	14 341	2171	-1,8%
Среднеплотная жилая застройка	1808	11 100	2789	0,0%
Многоэтапная жилая застройка (высотная застройка)	702	20 960	4789	-3,2%
Для размещения объектов торговли, офисного назначения	88	58 790	4566	-16,7%
Лесной	2304	2021	3504	0,0%
Общественный пользования	300	38 474	18 003	0,0%
Государственное образование	1708	11 029	4392	16,1%
Специальный назначения	200	3803	1387	28,0%
Служебный назначения	68	14 266	7209	-3,9%
Объекты культурного наследия	525	29 497	3889	-16,7%
Для размещения объектов производственного назначения	39	28 231	1904	6,7%



Цены предложения по муниципальным образованиям

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	Ведение садоводства и огородничества		Для размещения объектов складского назначения		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
Велюровский г.п.	813	27,0%	1180	-17,7%	952	-15,7%
Волоколамский г.п.	418	21,0%	502	16,6%	627	16,0%
Г.п. Бакланово	487	-12,2%	589	-0,9%	945	-25,7%
Г.п. Бронницы	88	15,2%	870	-20,9%	-	-
Г.п. Волоколамск	59	-16,3%	49	-13,0%	407	-10,8%
Г.п. Дзержинский	589	-12,5%	583	-0,9%	752	14,9%
Г.п. Дзержинский	909	13,6%	1057	6,3%	1397	-22,5%
Г.п. Дубна	513	23,0%	193	31,0%	1201	16,1%
Г.п. Истринский	66	9,4%	78	17,2%	38	-17,3%
Г.п. Клинский	2107	0,1%	183	-27,3%	-	-

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	Земельные участки и строения на них		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении
г.о. Борок	58	0,9%	38	-24,2%	232	-34,4%
г.о. Истринское	241	25,9%	143	-31,6%	-	-
г.о. Истринский	2132	12,0%	3017	-28,7%	2050	-5,8%
г.о. Кашира	361	-0,2%	254	-29,4%	328	-3,4%
г.о. Звениковский	42	12,8%	54	13,3%	418	12,1%
г.о. Коровинское	453	-2,3%	528	-4,4%	-	-
г.о. Солнечногорский	-	-	5217	-15,6%	-	-
г.о. Красногорский	1852	11,0%	2474	16,7%	-	-
г.о. Краснознаменский	3028	18,8%	11221	31,8%	4097	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	Земельные участки и строения на них		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении
г.о. Абрамцево	218	90,0%	324	33,7%	-	-
г.о. Алашино-Петровский	111	-34,8% (1)	123	3,3%	-	-
г.о. Алашино	-	-	467	1,9%	328	13,3%
г.о. Дубинское	44	-0,3%	47	1,4%	284	-13,4%
г.о. Виноградное	245	-24,5%	343	3,2%	-	-
г.о. Люблино	404	9,6%	491	-0,2%	1448	14%
г.о. Мытищинский	2707	22,1%	584	16,2%	2707	-22,7%
г.о. Шаховской	84	12,5%	87	-17,8%	88	-15,0%
г.о. Павловский Посад	67	10,7%	92	-3,7%	514	-0,9%
г.о. Подольский	2122	-0,3%	258	1,1%	2004	1,4%
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	Земельные участки и строения на них		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении
г.о. Провальское	271	13,0%	28	-11,4%	827	14%
г.о. Пушкинский	77	-24,5%	35	-22,9%	58	14%
г.о. Серебряные Пруды	22	17,7%	22	-27,8%	227	-6,9%
г.о. Солнечногорский	84	-14,4%	59	34,1%	523	-14,0%
г.о. Солнечногорский	1018	-6,8%	1213	30,1%	1916	17,3%
г.о. Ступинский	274	-13,1%	244	14,2%	499	-25,1%
г.о. Фряновское	-	-	192	20,1%	-	-
г.о. Успенский	385	-34,7% (1)	615	-24,7%	3027	50,9% (2)
г.о. Черноголовский	-	-	87	16,6%	1227	-21,1%
г.о. Чеховский	84	-15,2%	182	-3,8%	227	-16,7%

Муниципальное образование	Земельные участки (за и от градостроительств)		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду
г.о. Щелково	179	-0,7%	292	-0,8%	58	-27,8%
г.о. Шаховское	179	-7,7%	292	21,8% [58	-23,0%
г.о. Ценово	3189	18,5%	1932	-7,7%	1695	-18,8%
г.о. Истринский	375	-15,0%	939	-25,1%	-	-
г.о. Истринский	636	6,8%	803	-4,4%	803	25,1%
Дзержинский г.о.	540	-18,7%	1944	71,2%	540	5,4%
ЗАО Краснознаменск	-	-	5848	+4	-	-
Коломенский г.о.	448	-15,4%	527	-4,8%	208	-13,0%
Луховицкий г.о.	3027	-11,2%	1258	-11,2%	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	Земельные участки и градостроительств		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду
Истринский г.о.	413	-15,7%	534	7,5%	407	-24,0%
Наро-Фоминский г.о.	801	24,0%	2144	28,8%	1231	11,8%
Одесский г.о.	4072	9,2%	9018	-9,2%	3660	22,4%
Средне-Люблинский г.о.	298	-11,7%	776	-0,8%	478	-13,6%
Пушкинский г.о.	2897	23,1%	1288	7,2%	1920	-12,8%
Раменский г.о.	871	0,1%	1418	1,0%	1203	-13,0%
Рузский г.о.	947	-0,2%	893	1,2%	912	14,7%
Сергиево-Посадский г.о.	402	-1,5%	537	-14,0%	488	-22,7%
Талдомский г.о.	86	4,4%	285	-13,9%	381	-24,2%

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	Муниципальные предприятия и организации		Государственные организации		Муниципальные учреждения культуры, образования, здравоохранения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду
Воскресенский г.о.	-	-	-	-	9525	-10,8%
Воскресенский г.о.	-	-	1380	6,0%	-	-
г.о. Верея	690	0,0%	-	-	12186	-0,9%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	2584	2,5%	-	-	8259	0,2%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Максимальная рыночная стоимость участка		Средневзвешенная стоимость участка		Минимальная стоимость участка (высшая стоимость участка)	
	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в процентном соотношении	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в процентном соотношении	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в процентном соотношении
г.о. Балашиха	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	3128	44,1%	-	-	1448	49,4%
г.о. Каширский	-	-	-	-	-	-
г.о. Коломенский	-	-	-	-	-	-
г.о. Королевский	6641	(1 000%)	-	-	-	-
г.о. Котельниковский	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорский	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорский	5928	3,0%	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Максимальная рыночная стоимость участка		Средневзвешенная стоимость участка		Минимальная стоимость участка (высшая стоимость участка)	
	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в процентном соотношении	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в процентном соотношении	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в процентном соотношении
г.о. Алабинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Люблинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберецкий	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберецкий	-	-	-	-	2432	46,5%
г.о. Мытищинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Мытищинский	3080	49,4%	-	-	2147	1,2%
г.о. Мытищинский	470	23,0%	-	-	-	-
г.о. Сергиево-Посадский	49	4,4%	-	-	-	-
г.о. Подольский	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольский	791	2,8%	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Максимальная рыночная стоимость участка		Средневзвешенная стоимость участка		Минимальная стоимость участка (высшая стоимость участка)	
	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в процентном соотношении	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в процентном соотношении	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в процентном соотношении
г.о. Протвинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Пушкинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Сергиево-Посадский	-	-	-	-	-	-
г.о. Сергиево-Посадский	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорский	7121	4,2%	-	-	648	1,1%
г.о. Ступинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязинский	-	-	1708	0,8%	-	-
г.о. Черноголовский	-	-	-	-	-	-
г.о. Чеховский	348	0,0%	-	-	301	4,4%

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	Максимальная рыночная цена застройки		Средняя рыночная цена застройки		Максимальная цена застройки с учетом застройки	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода
г.о. Щелков	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховской	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховы	-	-	-	-	-	-
г.о. Шатура	-	-	-	-	-	-
г.о. Шатурский	-	-	-	-	-	-
Дзержинский г.о.	502	25%	-	-	-	-
ЗАО «Дорожники»	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	808	н/д	-	-	-	-
Лыковский г.о.	1108	40,5%	-	-	-	-

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

Муниципальное образование	Максимальная рыночная цена застройки		Средняя рыночная цена застройки		Максимальная цена застройки с учетом застройки	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1323	20,1%	-	-	327	н/д
Остринский г.о.	700	3,7%	-	-	18 700	0,0%
Сергиево-Завидский г.о.	-	-	-	-	400	0,0%
Пушкинский г.о.	2001	60,9%	-	-	20 000	0,0%
Раменский г.о.	-	-	-	-	3881	20,2%
Рязанский г.о.	314	0,0%	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	608	н/д	-	-	5102	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 производственного назначения		Рынок		Объекты неопределенного назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода
Воскресенский г.о.	1814	20,9%	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	2413	14,7%	-	-	-	-
г.о. Вязьма	973	14,0%	-	-	-	-
г.о. Вязьминский	80	31,0%	-	-	-	-
г.о. Доломатовский	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодеховский	3721	20,4%	-	-	-	-
г.о. Дубинский	702	12,7%	-	-	-	-
г.о. Егорьевский	10143	30,0%	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	11 714	<0	-	-	-	-
г.о. Истринский	208	0,0%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, офисного назначения		Резерв		Индустриально-складские	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
г.о. Балашиха	13,207	3,0%	-	-	-	-
г.о. Бронницы	2641	4,1%	-	-	15,300	0,2%
г.о. Видное	0,34	4,2	-	-	-	-
г.о. Волоколамск	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	15,888	0,7%	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Думинское	702	1,7%	-	-	-	-
г.о. Люберецкий	3733	-24,0%	-	-	-	-
г.о. Мытищи	5227	4,3%	-	-	-	-
г.о. Павлово-Посадский	666	4,9	-	-	-	-
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, офисного назначения		Резерв		Индустриально-складские	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
г.о. Подольск	4703	4,8%	-	-	-	-
г.о. Серпухов	7603	4,1	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	3807	15,8%	2725	0,9%	3005	0,8%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Удольский	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	1775	9,0%	-	-	-	-
г.о. Шатура	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелковский	2571	-12,8%	-	-	-	-
г.о. Электросталь	3702	10,0%	-	-	-	-
Долгопрудный г.о.	3814	20,3%	-	-	-	-
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, офисного назначения		Резерв		Индустриально-складские	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
Коломенский г.о.	11,914	0,8%	-	-	-	-
Ленинский г.о.	6205	24,7%	-	-	-	-
Можайский г.о.	2019	0,8%	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1707	-12,2%	-	-	-	-
Одинцовский г.о.	12,444	-24,0%	-	-	30,474	0,8%
Сергиево-Посадский г.о.	4711	3,2%	-	-	-	-
Тучковский г.о.	3885	-20,1%	-	-	-	-

Калужской г.о.	1871	22,8%	-	-	-	-
Кузнецкой г.о.	2281	22,8%	-	-	-	-
Серебряно-Позданинск. г.о.	788	22,7%	1314	10%	-	-
Талдомской г.о.	1852	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	Государственные образования		Оценки предложения		Средневзвешенные	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
Белгородской г.о.	-	-	-	-	-	-
Волоколамской г.о.	-	-	248	6,0%	-	-
г.о. Вязьмы	-	-	1384	6,0%	7647	6,0%
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	1536	4%
г.о. Дмитровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	4384	3%	-	-	-	-
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	40	0,0%
г.о. Железнодорожный	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-

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

Муниципальное образование	Государственные образования		Оценки предложения		Средневзвешенные	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-
г.о. Коломенский	-	-	-	-	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорский	-	-	-	-	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицкий	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберецкий	-	-	-	-	19 288	4%
г.о. Мытищинский	-	-	178	0,0%	-	-
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Густонаселенные образования		Площа (рекреация)		Средней плотности	
	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.о. Подольск	-	-	-	-	8782	н/д
г.о. Серпухов	-	-	860	0,0%	10 000	н/д
г.о. Солнечногорск	3120	0,0%	1518	н/д	-	-
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Талдом	-	-	-	-	14 000	75,0%
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховской	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	3300	0,0%
Дзержинский г.о.	2460	н/д	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Густонаселенные образования		Площа (рекреация)		Средней плотности	
	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
Колomensкий г.о.	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	-	-	880	1,0%	-	-
Мухоморовский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	-	-
Одесский г.о.	10 000	н/д	-	-	4884	н/д
Серебряно-Прудский г.о.	-	-	-	-	-	-
Пущинский г.о.	3280	0,0%	-	-	-	-
Рязанский г.о.	-	-	-	-	-	-
Рославльский г.о.	-	-	1080	0,0%	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	8000	46,7%	900	-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 доминирующего назначения		Дополнительные объекты преимущественно складового назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Доля цены в процентном соотношении
Воскресенский г.о.	790	-6,8%	1314	-23,3%
Волоколамский г.о.	-	-	936	-1,3%
г.о. Бельяны	20 940	-0,7%	4270	16,2%
г.о. Воскресенск	-	-	404	-21,1%
г.о. Дзержинский	-	-	3800	-22,0%
г.о. Дзержинский	1179	18,0%	2207	-16,7%
г.о. Дубна	-	-	-	-
г.о. Наро-Фоминск	-	-	-	-
г.о. Раменский	-	-	4207	н/д
г.о. Шатура	-	-	960	-10,8%

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	Объемы земельного оборота		Дисперсионный коэффициент предложения земельного оборота	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предшествующий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предшествующий период
г.о. Алашино	-	-	804	+5%
г.о. Балашиха	4012	+4%	403	-154%
г.о. Бронницы	-	-	1012	473%[1]
г.о. Восточный	-	-	11 307	+5%
г.о. Дзержинский	3322	-23,7%	-	-
г.о. Дубна	-	-	4327	60,7%[2]
г.о. Думинское	-	-	214	22,7%[3]
г.о. Додохово	-	-	1706	6,5%
г.о. Истринский	3200	-5,2%	302	-25,2%
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	Объемы земельного оборота		Дисперсионный коэффициент предложения земельного оборота	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предшествующий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предшествующий период
г.о. Подольск	-	-	1877	-12,3%
г.о. Серпухов	-	-	398	-8,0%
г.о. Солнечногорск	2552	-28,6%	2507	-15,3%
г.о. Ступино	-	-	546	7,8%
г.о. Талдом	11 404	-7,7%	4327	-21,4%
г.о. Троицк	1482	75,0%[1]	596	-25,3%
г.о. Шаховское	-	-	159	+6%
г.о. Шаховы	3207	+6%	915	-25,3%
г.о. Щелковский	-	-	1134	12,5%
Дмитровский г.о.	-	-	1542	8,7%

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	Объемы земельного оборота		Дисперсионный коэффициент предложения земельного оборота	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предшествующий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предшествующий период
Воскресенский г.о.	-	-	322	-16,3%
Дзержинский г.о.	3653	-14,2%	2698	-20,7%
Истринский г.о.	-	-	389	-26,8%
Истринский г.о.	4725	+6%	1855	-2,7%
Серпуховский г.о.	-	-	3679	-21,2%
Серпуховский г.о.	-	-	-	-
Щелковский г.о.	-	-	3294	-25,7%
Щелковский г.о.	467	-12,3%	1628	-24,2%
Яхромский г.о.	-	-	876	-26,4%
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	179	0,5%
Талдомский г.о.	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Диапазон площадей, кв.м	Высокая категория земель (земли населенных пунктов)		Для размещения объектов складского назначения		Для размещения объектов складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода
«3	260	23,8%	84%	11,9%	323	27,6%
+ 5 x 10	140	23,0%	17%	8,8%	164	21,8%
+ 10 x 10	138	17,4%	184	18,0%	120	21,2%
+ 15 x 20	140	24,0%	371	24,7%	60	21,2%
+ 30 x 30	272	5,4%	1853	5,3%	107	17,6%
+ 50 x 50	331	12,3%	1503	17,1%	133	15,7%
+ 100 x 100	41	12,8%	825	27,7%	87	20,6%
+ 300 x 300	83	14,7%	397	25,7%	117	23,3%
+ 500 x 500	71	40,9% ⁽¹⁾	161	16,2%	168	31,6% ⁽²⁾
+ 1000	60	12,7%	137	8,3%	110	«3

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Диапазон площадей, кв.м	Исключенная категория земель (земли населенных пунктов)		Средствосберегающая категория		Исключенная категория (земли населенных пунктов)	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода
«3	-	-	-	-	-	-
+ 5 x 10	260	24,0%	-	-	-	-
+ 10 x 10	160	0,3%	-	-	-	-
+ 15 x 20	410	13,1% ⁽¹⁾	-	-	812	25,2%
+ 30 x 30	410	«3	17 600	0,8%	673	«3
+ 50 x 50	362	18,7%	-	-	714	18,7%
+ 100 x 100	270	18,8%	-	-	121	1,0%
+ 300 x 300	416	11,8% ⁽²⁾	100	0,8%	212	11,7%
+ 500 x 500	338	12,2%	-	-	152	0,7%
+ 1000	187	21,7%	-	-	460	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						
Диапазон площадей, кв.м	Для размещения объектов торговли, объектов общественного назначения		Розничная торговля		Исключенная категория	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода	Цена, руб./кв.м	Доля цены с превышением периода
«3	14312	21,8%	-	-	11 000	0,0%
+ 5 x 10	743	27,4%	-	-	-	-
+ 10 x 10	676	28,1%	-	-	-	-
+ 15 x 20	777	25,4%	234	0,2%	13 054	0,0%
+ 30 x 30	480	28,8%	278	0,0%	-	-
+ 50 x 50	582	6,3%	-	-	-	-
+ 100 x 100	568	-2,0%	-	-	-	-
+ 300 x 300	338	-0,7%	-	-	-	-
+ 500 x 500	448	-26,4%	-	-	-	-
+ 1000	340	-12,8%	-	-	-	-

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

Диапазон площадей, кв.м	Полностью освоенные		Одноразовые		Свободные участки	
	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	0,0%
<5 < 10	-	-	3600	1,2%	19 280	<2
<10 < 15	3604	14,8%	-	-	-	-
<15 < 20	10 435	<1	-	-	6 000	<4
<20 < 30	4 750	<4	-	-	3 800	10,0%
<30 < 500	1 759	0,2%	344	<4	400	10,0%
<50 < 100	4 177	12,2%	1 126	25,1%	6 782	<4
<100 < 500	890	0,8%	-	-	-	-
<500 < 1000	-	-	-	-	7 547	0,0%
>1000	-	-	1420	24,0%	-	-

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

Диапазон площадей, кв.м	Объекты, застроенные строениями		Для размещения объектов для размещения объектов не предназначенных	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
<5	6 483	-20,5%	3 112	-12,7%
<5 < 10	5 324	-25,2%	2 381	-20,0%
<10 < 15	3 059	1,4%	2 047	-0,2%
<15 < 20	4 033	-1,7%	2 821	-1,8%
<20 < 50	3 716	0,8%	2 770	24,8%
<30 < 100	4 327	20,0%	2 009	-2,8%
<50 < 100	8 113	-26,4%	2 648	-21,0%
<100 < 500	-	-	1 726	-1,0%
<500 < 1000	-	-	2 111	20,8%
>1000	7 711	1,8%	1 810	10,5%

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

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 принадлежат оцениваемые объекты

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

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;

- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 15.

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 15 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа для улучшений

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)

Наименование показателя	Значение показателя
ценовая зона в пределах области	в пределах от 16 до 30 км от МКАД
типовая зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	17 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций и улучшений	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовалось
форма объекта	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт: <https://www.asterra.ru>.

На указанном выше ресурсе актуальны 143 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 продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 17 – 24. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Все объекты анализа	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение внутри поселка
Все объекты анализа	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 17 км от МКАД	представлено выше на схеме поселка

Источник: 1. Анализ Оценщик

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	615,0	11	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	ровный	относительно правильная
Объект 2	628,0	13	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	ровный	относительно правильная
Объект 3	617,0	14	коммуникации: электричество и газификация;	ровный	относительно

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта
			улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки		правильная

* - для данных объектов значения площади на схеме поселка отличаются от площади, указанной в Выписках из ЕГРН. В таблице указаны значения площади в соответствии с данными, указанными в Выписках из ЕГРН.

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 22.

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 Оценка

Таблица 23.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Цена лота - объекта анализа, руб.	Удельная цена лота - объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	615,0	11	2 152 500	3 500
Объект 2	628,0	13	2 198 000	3 500
Объект 3	617,0	14	2 159 500	3 500
Объект 4	626,0	21	2 191 000	3 500
Объект 5	621,0	22	2 173 500	3 500
Объект 6	616,0	23	2 156 000	3 500
Объект 7	627,0	24	2 194 500	3 500
Объект 8	622,0	25	2 177 000	3 500
Объект 9	622,0	26	2 177 000	3 500
Объект 10	615,0	27	2 152 500	3 500
Объект 11	614,0	28	2 149 000	3 500
Объект 12	614,0	29	2 149 000	3 500
Объект 13	764,0*	31	2 444 800	3 200
Объект 14	648,0	32	2 430 000	3 750
Объект 15	640,0	33	2 400 000	3 750
Объект 16	648,0	34	2 430 000	3 750
Объект 17	638,0*	35	2 392 500	3 750
Объект 18	627,0	36	2 351 250	3 750
Объект 19	614,0	37	2 302 500	3 750
Объект 20	607,0	38	2 276 250	3 750
Объект 21	705,0	39	2 643 750	3 750
Объект 22	640,0	40	2 240 000	3 500
Объект 23	623,0	41	2 180 500	3 500
Объект 24	635,0	42	2 222 500	3 500
Объект 25	647,0	43	2 264 500	3 500
Объект 26	660,0	44	2 310 000	3 500
Объект 27	670,0	45	2 345 000	3 500
Объект 28	670,0	46	2 345 000	3 500

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Цена лота - объекта анализа, руб.	Удельная цена лота - объекта анализа, руб./кв. м
Объект 29	612,0	50	2 295 000	3 750
Объект 30	614,0*	51	2 302 500	3 750
Объект 31	606,0	52	2 272 500	3 750
Объект 32	613,0	53	2 298 750	3 750
Объект 33	621,0	54	2 328 750	3 750
Объект 34	640,0	55	2 400 000	3 750
Объект 35	607,0	57	2 276 250	3 750
Объект 36	652,0	58	2 445 000	3 750
Объект 37	644,0	59	2 415 000	3 750
Объект 38	650,0	60	2 437 500	3 750
Объект 39	638,0	61	2 392 500	3 750
Объект 40	625,0	62	2 343 750	3 750
Объект 41	611,0	63	2 291 250	3 750
Объект 42	603,0*	64	2 261 250	3 750
Объект 43	607,0	65	2 276 250	3 750
Объект 44	603,0	67	2 261 250	3 750
Объект 45	608,0*	68	2 280 000	3 750
Объект 46	601,0*	69	2 253 750	3 750
Объект 47	607,0	70	2 276 250	3 750
Объект 48	609,0	71	2 283 750	3 750
Объект 49	617,0	72	2 313 750	3 750
Объект 50	736,0	73	2 760 000	3 750
Объект 51	614,0	74	2 302 500	3 750
Объект 52	602,0	75	2 257 500	3 750
Объект 53	609,0	76	2 283 750	3 750
Объект 54	607,0	77	2 276 250	3 750
Объект 55	619,0	78	2 321 250	3 750
Объект 56	631,0	79	2 366 250	3 750
Объект 57	639,0	80	2 396 250	3 750
Объект 58	622,0	81	2 332 500	3 750
Объект 59	685,0	82	2 568 750	3 750
Объект 60	662,0*	83	2 482 500	3 750
Объект 61	674,0	84	2 527 500	3 750
Объект 62	686,0	85	2 572 500	3 750
Объект 63	697,0	86	2 613 750	3 750
Объект 64	778,0	87	2 917 500	3 750
Объект 65	609,0	89	2 283 750	3 750
Объект 66	606,0*	90	2 272 500	3 750
Объект 67	609,0	92	2 283 750	3 750
Объект 68	613,0	94	2 298 750	3 750
Объект 69	620,0	95	2 325 000	3 750
Объект 70	608,0	96	2 280 000	3 750
Объект 71	766,0	97	2 872 500	3 750
Объект 72	605,0	100	2 268 750	3 750
Объект 73	607,0	101	2 276 250	3 750
Объект 74	610,0*	102	2 287 500	3 750
Объект 75	748,0	103	2 805 000	3 750
Объект 76	644,0	104	2 415 000	3 750
Объект 77	667,0	105	2 501 250	3 750

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Цена лота - объекта анализа, руб.	Удельная цена лота - объекта анализа, руб./кв. м
Объект 78	686,0	106	2 572 500	3 750
Объект 79	696,0	107	2 610 000	3 750
Объект 80	704,0	108	2 640 000	3 750
Объект 81	782,0	109	2 932 500	3 750
Объект 82	706,0	111	2 647 500	3 750
Объект 83	647,0	112	2 426 250	3 750
Объект 84	650,0	113	2 437 500	3 750
Объект 85	662,0	114	2 482 500	3 750
Объект 86	674,0	115	2 527 500	3 750
Объект 87	685,0	116	2 568 750	3 750
Объект 88	790,0	117	2 962 500	3 750
Объект 89	653,0	118	2 448 750	3 750
Объект 90	611,0	120	2 291 250	3 750
Объект 91	606,0	123	2 272 500	3 750
Объект 92	636,0	124	2 385 000	3 750
Объект 93	749,0*	125	2 808 750	3 750
Объект 94	684,0	126	2 565 000	3 750
Объект 95	684,0	127	2 565 000	3 750
Объект 96	698,0	128	2 617 500	3 750
Объект 97	712,0	129	2 670 000	3 750
Объект 98	706,0	130	2 647 500	3 750
Объект 99	662,0	133	2 482 500	3 750
Объект 100	670,0	134	2 512 500	3 750
Объект 101	661,0	140	2 478 750	3 750
Объект 102	663,0	141	2 486 250	3 750
Объект 103	663,0	142	2 486 250	3 750
Объект 104	674,0	146	2 527 500	3 750
Объект 105	698,0	147	2 617 500	3 750
Объект 106	702,0	148	2 632 500	3 750
Объект 107	701,0	149	2 628 750	3 750
Объект 108	796,0	152	2 985 000	3 750
Объект 109	629,0	154	2 310 000	3 672
Объект 110	653,0	156	2 448 750	3 750
Объект 111	663,0	157	2 486 250	3 750
Объект 112	682,0*	158	2 557 500	3 750
Объект 113	657,0	159	2 463 750	3 750
Объект 114	659,0*	160	2 471 250	3 750
Объект 115	639,0*	162	2 396 250	3 750
Объект 116	773,0*	163	2 898 750	3 750
Объект 117	676,0*	166	2 535 000	3 750
Объект 118	658,0*	168	2 467 500	3 750
Объект 119	688,0	169	2 580 000	3 750
Объект 120	664,0	171	2 490 000	3 750
Объект 121	620,0	172	2 325 000	3 750
Объект 122	622,0	173	2 332 500	3 750
Объект 123	625,0*	180	2 343 750	3 750
Объект 124	677,0	183	2 538 750	3 750
Объект 125	674,0	185	2 527 500	3 750
Объект 126	746,0	189	2 797 500	3 750

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Цена лота - объекта анализа, руб.	Удельная цена лота - объекта анализа, руб./кв. м
Объект 127	748,0	190	2 805 000	3 750
Объект 128	621,0	212	2 452 950	3 950
Объект 129	707,0	213	2 792 650	3 950
Объект 130	711,0	214	2 808 450	3 950
Объект 131	724,0	215	2 859 800	3 950
Объект 132	865,0	218	3 416 750	3 950
Объект 133	703,0	221	2 776 850	3 950
Объект 134	618,0	232	2 163 000	3 500
Объект 135	631,0	240	2 492 450	3 950
Объект 136	735,0	241	2 903 250	3 950
Объект 137	750,0	244	2 962 500	3 950
Объект 138	637,0	247	2 516 150	3 950
Объект 139	614,0	258	2 425 300	3 950
Объект 140	656,0*	259	2 591 200	3 950
Объект 141	666,0*	260	2 630 700	3 950
Объект 142	857,0	276	3 385 150	3 950
Объект 143	864,0	277	3 412 800	3 950
			мин	3 200
			макс	3 950
			среднее	3 732
			медиана	3 750
			стандартное отклонение	122

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 3 200 руб./кв. м до 3 950 руб./кв. м.

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

- затраты на услуги по заключению сделки (Договор брони Астерра) – 100 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на инфраструктуру и подключение к коммуникациям (электричество) поселка – 750 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на подключение к коммуникациям (газ) поселка – 70 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

В Договоре купли-продажи земельного участка указывается его цена, определенная как: цена лота за вычетом всех указанных выше затрат.

Данная информация получена от представителя отдела продаж КП «Купавна Сити» (тел. +7 (495) 152-42-03, +7 (915) 226-97-59 Юрий).

Кроме того, данная информация подтверждена письмом от Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», копия которого представлена в Приложении 2 настоящего отчета.

Скорректированные (уменьшенные) стоимости объектов анализа на величину указанных дополнительных затрат (платежей) представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Данные о скорректированных ценах объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	615,0	11	2 152 500	920 000	1 232 500	2 004
Объект 2	628,0	13	2 198 000	920 000	1 278 000	2 035
Объект 3	617,0	14	2 159 500	920 000	1 239 500	2 009
Объект 4	626,0	21	2 191 000	920 000	1 271 000	2 030
Объект 5	621,0	22	2 173 500	920 000	1 253 500	2 019

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 6	616,0	23	2 156 000	920 000	1 236 000	2 006
Объект 7	627,0	24	2 194 500	920 000	1 274 500	2 033
Объект 8	622,0	25	2 177 000	920 000	1 257 000	2 021
Объект 9	622,0	26	2 177 000	920 000	1 257 000	2 021
Объект 10	615,0	27	2 152 500	920 000	1 232 500	2 004
Объект 11	614,0	28	2 149 000	920 000	1 229 000	2 002
Объект 12	614,0	29	2 149 000	920 000	1 229 000	2 002
Объект 13	764,0*	31	2 444 800	920 000	1 524 800	1 996
Объект 14	648,0	32	2 430 000	920 000	1 510 000	2 330
Объект 15	640,0	33	2 400 000	920 000	1 480 000	2 313
Объект 16	648,0	34	2 430 000	920 000	1 510 000	2 330
Объект 17	638,0*	35	2 392 500	920 000	1 472 500	2 308
Объект 18	627,0	36	2 351 250	920 000	1 431 250	2 283
Объект 19	614,0	37	2 302 500	920 000	1 382 500	2 252
Объект 20	607,0	38	2 276 250	920 000	1 356 250	2 234
Объект 21	705,0	39	2 643 750	920 000	1 723 750	2 445
Объект 22	640,0	40	2 240 000	920 000	1 320 000	2 063
Объект 23	623,0	41	2 180 500	920 000	1 260 500	2 023
Объект 24	635,0	42	2 222 500	920 000	1 302 500	2 051
Объект 25	647,0	43	2 264 500	920 000	1 344 500	2 078
Объект 26	660,0	44	2 310 000	920 000	1 390 000	2 106
Объект 27	670,0	45	2 345 000	920 000	1 425 000	2 127
Объект 28	670,0	46	2 345 000	920 000	1 425 000	2 127
Объект 29	612,0	50	2 295 000	920 000	1 375 000	2 247
Объект 30	614,0*	51	2 302 500	920 000	1 382 500	2 252
Объект 31	606,0	52	2 272 500	920 000	1 352 500	2 232
Объект 32	613,0	53	2 298 750	920 000	1 378 750	2 249
Объект 33	621,0	54	2 328 750	920 000	1 408 750	2 269
Объект 34	640,0	55	2 400 000	920 000	1 480 000	2 313
Объект 35	607,0	57	2 276 250	920 000	1 356 250	2 234
Объект 36	652,0	58	2 445 000	920 000	1 525 000	2 339
Объект 37	644,0	59	2 415 000	920 000	1 495 000	2 321
Объект 38	650,0	60	2 437 500	920 000	1 517 500	2 335
Объект 39	638,0	61	2 392 500	920 000	1 472 500	2 308
Объект 40	625,0	62	2 343 750	920 000	1 423 750	2 278
Объект 41	611,0	63	2 291 250	920 000	1 371 250	2 244
Объект 42	603,0*	64	2 261 250	920 000	1 341 250	2 224
Объект 43	607,0	65	2 276 250	920 000	1 356 250	2 234
Объект 44	603,0	67	2 261 250	920 000	1 341 250	2 224
Объект 45	608,0*	68	2 280 000	920 000	1 360 000	2 237
Объект 46	601,0*	69	2 253 750	920 000	1 333 750	2 219
Объект 47	607,0	70	2 276 250	920 000	1 356 250	2 234
Объект 48	609,0	71	2 283 750	920 000	1 363 750	2 239
Объект 49	617,0	72	2 313 750	920 000	1 393 750	2 259
Объект 50	736,0	73	2 760 000	920 000	1 840 000	2 500
Объект 51	614,0	74	2 302 500	920 000	1 382 500	2 252
Объект 52	602,0	75	2 257 500	920 000	1 337 500	2 222
Объект 53	609,0	76	2 283 750	920 000	1 363 750	2 239
Объект 54	607,0	77	2 276 250	920 000	1 356 250	2 234

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 55	619,0	78	2 321 250	920 000	1 401 250	2 264
Объект 56	631,0	79	2 366 250	920 000	1 446 250	2 292
Объект 57	639,0	80	2 396 250	920 000	1 476 250	2 310
Объект 58	622,0	81	2 332 500	920 000	1 412 500	2 271
Объект 59	685,0	82	2 568 750	920 000	1 648 750	2 407
Объект 60	662,0*	83	2 482 500	920 000	1 562 500	2 360
Объект 61	674,0	84	2 527 500	920 000	1 607 500	2 385
Объект 62	686,0	85	2 572 500	920 000	1 652 500	2 409
Объект 63	697,0	86	2 613 750	920 000	1 693 750	2 430
Объект 64	778,0	87	2 917 500	920 000	1 997 500	2 567
Объект 65	609,0	89	2 283 750	920 000	1 363 750	2 239
Объект 66	606,0*	90	2 272 500	920 000	1 352 500	2 232
Объект 67	609,0	92	2 283 750	920 000	1 363 750	2 239
Объект 68	613,0	94	2 298 750	920 000	1 378 750	2 249
Объект 69	620,0	95	2 325 000	920 000	1 405 000	2 266
Объект 70	608,0	96	2 280 000	920 000	1 360 000	2 237
Объект 71	766,0	97	2 872 500	920 000	1 952 500	2 549
Объект 72	605,0	100	2 268 750	920 000	1 348 750	2 229
Объект 73	607,0	101	2 276 250	920 000	1 356 250	2 234
Объект 74	610,0*	102	2 287 500	920 000	1 367 500	2 242
Объект 75	748,0	103	2 805 000	920 000	1 885 000	2 520
Объект 76	644,0	104	2 415 000	920 000	1 495 000	2 321
Объект 77	667,0	105	2 501 250	920 000	1 581 250	2 371
Объект 78	686,0	106	2 572 500	920 000	1 652 500	2 409
Объект 79	696,0	107	2 610 000	920 000	1 690 000	2 428
Объект 80	704,0	108	2 640 000	920 000	1 720 000	2 443
Объект 81	782,0	109	2 932 500	920 000	2 012 500	2 574
Объект 82	706,0	111	2 647 500	920 000	1 727 500	2 447
Объект 83	647,0	112	2 426 250	920 000	1 506 250	2 328
Объект 84	650,0	113	2 437 500	920 000	1 517 500	2 335
Объект 85	662,0	114	2 482 500	920 000	1 562 500	2 360
Объект 86	674,0	115	2 527 500	920 000	1 607 500	2 385
Объект 87	685,0	116	2 568 750	920 000	1 648 750	2 407
Объект 88	790,0	117	2 962 500	920 000	2 042 500	2 585
Объект 89	653,0	118	2 448 750	920 000	1 528 750	2 341
Объект 90	611,0	120	2 291 250	920 000	1 371 250	2 244
Объект 91	606,0	123	2 272 500	920 000	1 352 500	2 232
Объект 92	636,0	124	2 385 000	920 000	1 465 000	2 303
Объект 93	749,0*	125	2 808 750	920 000	1 888 750	2 522
Объект 94	684,0	126	2 565 000	920 000	1 645 000	2 405
Объект 95	684,0	127	2 565 000	920 000	1 645 000	2 405
Объект 96	698,0	128	2 617 500	920 000	1 697 500	2 432
Объект 97	712,0	129	2 670 000	920 000	1 750 000	2 458
Объект 98	706,0	130	2 647 500	920 000	1 727 500	2 447
Объект 99	662,0	133	2 482 500	920 000	1 562 500	2 360
Объект 100	670,0	134	2 512 500	920 000	1 592 500	2 377
Объект 101	661,0	140	2 478 750	920 000	1 558 750	2 358
Объект 102	663,0	141	2 486 250	920 000	1 566 250	2 362
Объект 103	663,0	142	2 486 250	920 000	1 566 250	2 362

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 104	674,0	146	2 527 500	920 000	1 607 500	2 385
Объект 105	698,0	147	2 617 500	920 000	1 697 500	2 432
Объект 106	702,0	148	2 632 500	920 000	1 712 500	2 439
Объект 107	701,0	149	2 628 750	920 000	1 708 750	2 438
Объект 108	796,0	152	2 985 000	920 000	2 065 000	2 594
Объект 109	629,0	154	2 310 000	920 000	1 390 000	2 210
Объект 110	653,0	156	2 448 750	920 000	1 528 750	2 341
Объект 111	663,0	157	2 486 250	920 000	1 566 250	2 362
Объект 112	682,0*	158	2 557 500	920 000	1 637 500	2 401
Объект 113	657,0	159	2 463 750	920 000	1 543 750	2 350
Объект 114	659,0*	160	2 471 250	920 000	1 551 250	2 354
Объект 115	639,0*	162	2 396 250	920 000	1 476 250	2 310
Объект 116	773,0*	163	2 898 750	920 000	1 978 750	2 560
Объект 117	676,0*	166	2 535 000	920 000	1 615 000	2 389
Объект 118	658,0*	168	2 467 500	920 000	1 547 500	2 352
Объект 119	688,0	169	2 580 000	920 000	1 660 000	2 413
Объект 120	664,0	171	2 490 000	920 000	1 570 000	2 364
Объект 121	620,0	172	2 325 000	920 000	1 405 000	2 266
Объект 122	622,0	173	2 332 500	920 000	1 412 500	2 271
Объект 123	625,0*	180	2 343 750	920 000	1 423 750	2 278
Объект 124	677,0	183	2 538 750	920 000	1 618 750	2 391
Объект 125	674,0	185	2 527 500	920 000	1 607 500	2 385
Объект 126	746,0	189	2 797 500	920 000	1 877 500	2 517
Объект 127	748,0	190	2 805 000	920 000	1 885 000	2 520
Объект 128	621,0	212	2 452 950	920 000	1 532 950	2 469
Объект 129	707,0	213	2 792 650	920 000	1 872 650	2 649
Объект 130	711,0	214	2 808 450	920 000	1 888 450	2 656
Объект 131	724,0	215	2 859 800	920 000	1 939 800	2 679
Объект 132	865,0	218	3 416 750	920 000	2 496 750	2 886
Объект 133	703,0	221	2 776 850	920 000	1 856 850	2 641
Объект 134	618,0	232	2 163 000	920 000	1 243 000	2 011
Объект 135	631,0	240	2 492 450	920 000	1 572 450	2 492
Объект 136	735,0	241	2 903 250	920 000	1 983 250	2 698
Объект 137	750,0	244	2 962 500	920 000	2 042 500	2 723
Объект 138	637,0	247	2 516 150	920 000	1 596 150	2 506
Объект 139	614,0	258	2 425 300	920 000	1 505 300	2 452
Объект 140	656,0*	259	2 591 200	920 000	1 671 200	2 548
Объект 141	666,0*	260	2 630 700	920 000	1 710 700	2 569
Объект 142	857,0	276	3 385 150	920 000	2 465 150	2 876
Объект 143	864,0	277	3 412 800	920 000	2 492 800	2 885
					мин	1 996
					макс	2 886
					среднее	2 330
					медиана	2 328
					стандартное отклонение	182

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Анализ данных представленных в табл. 25, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится (без учета цены дополнительных платежей (затрат)) в интервале от 1 996 руб./кв. м до 2 886 руб./кв. м.

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

- затраты на услуги по заключению сделки (Договор брони Астерра) – 100 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на инфраструктуру и подключение к коммуникациям (электричество) поселка – 750 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на подключение к коммуникациям (газ) поселка – 70 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне от «средняя» до «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 26).

Таблица 26.

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. 27.

Таблица 27.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, но имеются участки, отведенные под дорожную инфраструктуру	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	17	17	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- расположение внутри поселка	различное: - первая линия (по периметру поселка); - внутри поселка (в нижней части); - внутри поселка (в верхней части);	различное: - первая линия (по периметру поселка); - внутри поселка (в нижней части); - внутри поселка (в верхней части);	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

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
	- прилегающая территория к дороге	- прилегающая территория к дороге			
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 600 до 54 176 («до 1 500 кв. м»; «от 1500 кв.м до 3 000 кв. м»; «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»; «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»; «более 10 000 кв. м»)	от 601 до 2 422 («до 1 500 кв. м»; «от 1500 кв.м до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, требуется корректировка, так как объекты относятся к различным диапазонам площади	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 и улучшений	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная); вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза) для участков, отведенных под дорожную инфраструктуру	относительно правильная (трапециевидная)	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.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 27 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- разрешенное использование объекта (в части земельных участков, отведенных под дорожную инфраструктуру);
- местоположение (в части расположения внутри поселка);
- площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций и улучшений (физическая характеристика);
- форма объекта (физическая характеристика).

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 143 оферты. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

Ввиду того, что, согласно полученной информации от представителя отдела продаж КП «Купавна Суі» (тел. +7 (495) 152-42-03, +7 (915) 226-97-59 Юрий), для оцениваемых земельных участков основным ценообразующим фактором является из расположение внутри посёлка, то проведение дальнейшего корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения – площади (ценообразующего фактора) не целесообразно.

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. 28.

Таблица 28.

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 сентябрь 2020 г.

В.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 11

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	0,79
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	0,78

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

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности		0,83	0,84
Земельные участки под ИОС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИОС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИОС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности		0,78	0,79
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности		0,78	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. 29.

Таблица 29.

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

Сравнительная оценка 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 99

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

Сравнительная оценка 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 промышленную 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%	8,8%
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	11,2%	7,2%

Сравнительная оценка 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

Скидки на 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	9,3%	6,9%

Сравнительная оценка 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%	10,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	9,3%
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	14,2%	9,1%

Сравнительная оценка 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)	12,6%	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	10,8%	7,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7%

Сравнительная оценка 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	8,4%	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 Б. Земельные участки под объекты устрояемые			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,7%	9,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,4%	10,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,4%	10,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,2%	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 Б. Земельные участки под объекты производственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	7,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,9%

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. 30.

Таблица 30.

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 значение	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%	14,9%	17,4%
6. Земельные участки под объекты производственного назначения	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	13,1%	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%	8,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	7,8%
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%	12,3%
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	17,4%	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	11,8%	9,3%	14,3%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,9%	8,6%	16,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	9,5%	14,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,1%	15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	8,9%	16,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,4%	8,6%	14,2%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 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%	7,4%	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%	12,6%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты 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%	16,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	10,3%	14,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	9,3%	16,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,5%	9,7%	16,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,8%	14,8%

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 28, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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	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)	8-10 (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. 32.

Таблица 32.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.			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 территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			Максимумы коэффициентов					
Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	индекс					
			I	II	III	IV	V	
Под индивидуальную застройку								
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Районы в районной провинциальности	0,71	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Районы сельско-освоенных районов	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Под общинно-торговую застройку								
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Районы в районной провинциальности	0,72	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Районы сельско-освоенных районов	0,61	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47
Под жилищную застройку								
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Районы в районной провинциальности	0,72	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Районы сельско-освоенных районов	0,61	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Под объекты размещения								
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Районы в районной провинциальности	0,71	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Районы сельско-освоенных районов	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.			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 территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			Максимумы коэффициентов					
Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	индекс					
			I	II	III	IV	V	VI
Под индивидуальную застройку								
Центр города	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Зоны активной торговли	0,60	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Районы с развитой жилой застройкой	0,75	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Микрорайоны с жилой застройкой	0,75	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Остатки города, провинция	0,75	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Под общинно-торговую застройку								
Центр города	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Зоны активной торговли	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Районы с развитой жилой застройкой	0,72	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Микрорайоны с жилой застройкой	0,77	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Остатки города, провинция	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Под жилищную застройку								
Центр города	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Зоны активной торговли	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Районы с развитой жилой застройкой	0,75	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Микрорайоны с жилой застройкой	0,75	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Остатки города, провинция	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Земельные участки для жилищного строительства в городах

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,73
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,43
3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,11	1,25
6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,13
10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00
>20000	0,50	0,63	0,74	0,80	0,93

Таблица 32

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты размещения складского назначения в городах

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,25	1,37	1,52	1,73
1500-3000	0,87	1,00	1,15	1,19	1,32
3000-6000	0,76	0,91	1,00	1,06	1,20
6000-10000	0,72	0,84	0,92	1,00	1,11
10000-20000	0,66	0,78	0,87	0,90	1,00
>20000	0,55	0,72	0,79	0,86	0,93

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,86
1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,50
3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
6000-10000	0,63	0,78	0,90	1,00	1,15
>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Таблица 34

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

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

Земельные участки в Санкт-Петербурге

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,60
1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,34
3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,10	1,12
6000-10000	0,71	0,83	0,93	1,00	1,05
>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 38

Земельные участки в городах индустриального назначения

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,81
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16
6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04
>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах с жилищным назначением

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,82
1500-3000	0,85	1,00	1,14	1,27	1,33
3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16
6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,04
>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00

Таблица 40

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

Таблица 35

Земельные участки для ИЖС. Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,17	1,26	1,42	1,47
1500-3000	0,80	1,00	1,11	1,21	1,25
3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,09	1,13
6000-10000	0,70	0,83	0,90	1,00	1,03
>10000	0,65	0,81	0,88	0,97	1,00

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

Земельные участки в Москве

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,17	1,26	1,40	1,45
1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,20	1,24
3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,09	1,12
6000-10000	0,71	0,83	0,90	1,00	1,03
>10000	0,65	0,81	0,88	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки в Московской области

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,44
3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
6000-10000	0,66	0,81	0,90	1,00	1,15
>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

Таблица 37

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

Справочник инвестора 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

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в Москве

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,22	1,40	1,55	1,83
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,28	1,33
3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,12	1,17
6000-10000	0,64	0,78	0,90	1,00	1,06
>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах индустриального назначения

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,87
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33
3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16
6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04
>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00

Таблица 42

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Оценка
вводил в состав с 01 октября 2020 г.

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

Таблица 43

Площадь, кв. м	численность населения, чел.			
	<1000	1000-2000	2000-4000	>4000
офис	1,00	1,25	1,20	1,20
торговля	0,80	1,00	1,10	1,20
рекреация	0,71	0,81	1,00	1,20
среднее	0,84	0,97	1,10	1,20

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

Таблица 44

Площадь, кв. м	численность населения, чел.			
	<1000	1000-2000	2000-4000	>4000
офис	1,00	1,15	1,20	1,20
торговля	0,80	0,90	1,10	1,10
рекреация	0,71	0,81	1,00	1,10
среднее	0,74	0,87	1,00	1,10
ИЖС	0,72	0,82	0,90	1,00

Таблица 45

Площадь, кв. м	численность населения, чел.			
	<1000	1000-2000	2000-4000	>4000
офис	1,00	1,15	1,20	1,20
торговля	0,80	0,90	1,10	1,10
рекреация	0,71	0,81	1,00	1,10
среднее	0,74	0,87	1,00	1,10
ИЖС	0,68	0,78	0,80	0,90

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

Наличие коммуникаций

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

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

В табл. 35 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 35.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Оценка
вводил в состав с 01 октября 2020 г.

Значения корректировки, усредненные по городам России, и границы доверительного интервала

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельный участок под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,18	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,14	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,12	1,19
Земельный участок под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,14	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,13	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,15	1,20

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Оценка
вводил в состав с 01 октября 2020 г.

Таблица 40 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельный участок под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,18	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,20	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,13	1,21
Земельный участок под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,14	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,13	1,24

Справочник ценных бумаг - 2020. Земельный участок. Часть II. Полное
именование 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 электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	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	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,15	1,12	1,19
Земельные участки под объекты производственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	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 - теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,15	1,12	1,18

11/2

Справочник ценных бумаг - 2020. Земельный участок. Часть II. Полное
именование по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
I. Москва и Московская область			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,18	1,07	1,28
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,04	1,38
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,25	1,08	1,34
II. Санкт-Петербург и Ленинградская область			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,18	1,06	1,20
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 - теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,20	1,08	1,34

11/2

Справочник ценных бумаг - 2020. Земельный участок. Часть II. Полное
именование по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Города с населением более 1 млн. чел (Яросль, Москва и г. Санкт-Петербург)			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	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 - теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,20	1,14	1,34
Города с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующий уровень			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,19	1,07	1,33
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,03	1,40
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,22	1,10	1,37

11/2

Справочник ценных бумаг - 2020. Земельный участок. Часть II. Полное
именование по состоянию на октябрь 2020 г.

В таблицах 52 - 55 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных составов коммуникаций на оценяемых 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	Базис							
	Однотипный урб	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	Э, В, К, Т, Кома	В, К, Т, Э, Г, В, К	В, К, Т, Кома
Объект-аналог	Э	0%	-16%	-16%	-17%	-20%	-20%	-21%
	Г	19%	0%	0%	-1%	-2%	-17%	-26%
	В, К, Т, Кома	20%	1%	1%	0%	-12%	-16%	-26%
Объект-аналог	Э, Г	42%	18%	19%	-5%	0%	-1%	-17%
	Э, В, К, Т, Кома	43%	20%	20%	10%	1%	0%	-16%
	Г, В, К, Т, Кома	43%	20%	20%	10%	1%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Кома	17%	-27%	-25%	4%	20%	19%	8%

Справочник ценника недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Санкт-Петербург (по состоянию на октябрь 2020 г.)

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

Таблица 53

Коммуникация	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	ЭГ	Э, В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп
Отсутствует	0%	-15%	-18%	-17%	-21%	-20%	-20%	-20%
Э	18%	0%	-4%	-2%	-18%	-17%	-20%	-20%
Г	22%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-17%	-20%
В, К, Т, Кооп	25%	2%	2%	0%	-1%	-1%	-18%	-21%
ЭГ	48%	20%	18%	21%	8%	2%	-2%	-1%
Э, В, К, Т, Кооп	42%	20%	18%	18%	2%	2%	-2%	-18%
Г, В, К, Т, Кооп	48%	20%	20%	20%	2%	4%	0%	-10%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	71%	40%	40%	40%	20%	27%	18%	0%

Справочник ценника недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Санкт-Петербург (по состоянию на октябрь 2020 г.)

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

Таблица 54

Коммуникация	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	ЭГ	Э, В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп
Отсутствует	0%	-18%	-22%	-17%	-24%	-24%	-22%	-24%
Э	22%	0%	-2%	2%	-18%	-17%	-18%	-20%
Г	24%	2%	0%	3%	-15%	-15%	-17%	-22%
В, К, Т, Кооп	28%	-2%	-3%	0%	-21%	-2%	-18%	-24%
ЭГ	57%	24%	22%	20%	0%	2%	2%	-1%
Э, В, К, Т, Кооп	46%	20%	18%	20%	2%	0%	2%	-1%
Г, В, К, Т, Кооп	48%	22%	22%	24%	2%	2%	8%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	62%	40%	40%	40%	20%	24%	22%	0%

Справочник ценника недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Санкт-Петербург (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

Коммуникация	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	ЭГ	Э, В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-18%	-20%	-20%	-20%	-20%
Э	18%	0%	-1%	-2%	-17%	-18%	-20%	-20%
Г	20%	1%	0%	2%	-15%	-15%	-18%	-21%
В, К, Т, Кооп	22%	3%	2%	0%	-10%	-10%	-17%	-20%
ЭГ	45%	20%	19%	17%	0%	2%	3%	-1%
Э, В, К, Т, Кооп	45%	22%	21%	18%	10%	8%	-1%	-1%
Г, В, К, Т, Кооп	48%	23%	20%	20%	2%	1%	8%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	74%	40%	40%	40%	22%	28%	19%	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. 36 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 36.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Тип индивидуальной застройки	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	ЭГ	Э, В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп
Отсутствует	0%	-15%	-14%	-2%	-23%	-22%	-24%	-24%
Э	18%	0%	1%	0%	-14%	-8%	0%	-22%
Г	18%	-1%	0%	0%	-15%	-17%	-8%	-23%
В, К, Т, Кооп	18%	-4%	5%	0%	-10%	-15%	-14%	-27%
ЭГ	32%	18%	18%	24%	8%	0%	0%	-9%
Э, В, К, Т, Кооп	30%	15%	12%	12%	5%	0%	1%	-5%
Г, В, К, Т, Кооп	32%	0%	10%	10%	-8%	-1%	0%	-10%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	50%	28%	30%	37%	10%	10%	10%	0%

¹⁶ В таблице использованы следующие обозначения: Э – застройка ЭГ, Г – застройка Г, В – застройка В, К – застройка К, Т – застройка Т, Кооп – застройка Кооп

Справочник ценника недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Санкт-Петербург (по состоянию на октябрь 2020 г.)

Таблица 60¹⁷

Под тип индивидуальной застройки	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	ЭГ	Э, В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-1%	-25%	-22%	-22%	-22%
Э	12%	0%	1%	4%	-13%	-10%	0%	-22%
Г	18%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
В, К, Т, Кооп	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-10%	-22%
ЭГ	34%	18%	18%	24%	8%	4%	4%	-10%
Э, В, К, Т, Кооп	28%	17%	12%	18%	-4%	0%	1%	-12%
Г, В, К, Т, Кооп	28%	12%	17%	12%	-4%	-1%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	48%	38%	38%	38%	10%	18%	18%	0%

Таблица 61

Под тип индивидуальной застройки	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	ЭГ	Э, В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп
Отсутствует	0%	-12%	-10%	-10%	-27%	-22%	-22%	-24%
Э	17%	0%	0%	0%	-13%	-10%	-10%	-22%
Г	17%	0%	0%	0%	-13%	-10%	-10%	-22%
В, К, Т, Кооп	11%	-4%	-4%	0%	-19%	-14%	-10%	-27%
ЭГ	34%	17%	17%	24%	8%	4%	4%	-10%
Э, В, К, Т, Кооп	28%	17%	10%	17%	-8%	0%	0%	-18%
Г, В, К, Т, Кооп	28%	17%	17%	17%	-8%	0%	0%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	52%	38%	38%	37%	11%	17%	17%	0%

¹⁷ В таблице использованы следующие обозначения: Э – застройка ЭГ, Г – застройка Г, В – застройка В, К – застройка К, Т – застройка Т, Кооп – застройка Кооп

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

Таблица 62¹⁸

Плюс ИМО	Ассеты								
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кошары	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кошары			
Отрицательная оценка	Отсутствует	0%	-14%	-20%	-11%	-20%	-22%	-26%	-24%
	З	0%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-20%
	Г	17%	1%	18%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
	В, К, Т, Кошары	10%	3%	4%	2%	1%	10%	10%	20%
	З, Г	30%	1%	10%	21%	8%	9%	9%	-11%
	З, В, К, Т, Кошары	30%	2%	11%	3%	4%	8%	-1%	-15%
	Г, В, К, Т, Кошары	11%	2%	2%	1%	-3%	7%	3%	-14%
	З, Г, В, К, Т, Кошары	11%	31%	30%	3%	1%	10%	10%	3%

Таблица 63

Плюс объекты недвижимости	Ассеты								
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кошары	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кошары			
Отрицательная оценка	Отсутствует	0%	-3%	-3%	-10%	-2%	-2%	-2%	-3%
	З	17%	0%	-1%	3%	-15%	-12%	-11%	-20%
	Г	17%	1%	18%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
	В, К, Т, Кошары	10%	3%	4%	2%	1%	10%	10%	20%
	З, Г	30%	1%	10%	21%	8%	9%	9%	-11%
	З, В, К, Т, Кошары	30%	2%	11%	3%	4%	8%	-1%	-15%
	Г, В, К, Т, Кошары	11%	2%	2%	1%	-3%	7%	3%	-14%
	З, Г, В, К, Т, Кошары	11%	31%	30%	3%	1%	10%	10%	3%

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

Таблица 64¹⁹

Плюс объекты недвижимости	Ассеты								
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кошары	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кошары			
Отрицательная оценка	Отсутствует	0%	-14%	-17%	-10%	-20%	-24%	-25%	-23%
	З	18%	0%	-1%	3%	-17%	-12%	-12%	-20%
	Г	20%	1%	8%	3%	-10%	-8%	-18%	-24%
	В, К, Т, Кошары	11%	4%	-1%	0%	-22%	-15%	-15%	-28%
	З, Г	42%	2%	18%	20%	0%	8%	8%	-18%
	З, В, К, Т, Кошары	32%	1%	18%	18%	1%	0%	1%	-1%
	Г, В, К, Т, Кошары	34%	12%	1%	20%	4%	7%	8%	18%
	З, Г, В, К, Т, Кошары	52%	34%	22%	42%	20%	18%	18%	8%

¹⁸ В таблицах использованы следующие обозначения: З – эквипотенциал, Г – плодородие, В – водоемы, К – канализация, Т – транспорт, Кошары – комбинированные поля

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

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 37.

Таблица 37.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объектами торговой застройки			
Оценочная удельная цена земельных участков под объектами торговой застройки с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъятием рельефа (налогленность, овраги и т.д.)	1,28	1,25	1,32
Земельные участки под ИМО			
Оценочная удельная цена земельных участков под ИМО с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъятием рельефа (налогленность, овраги и т.д.)	1,19	1,17	1,21
Земельные участки под объектами рекреации			
Оценочная удельная цена земельных участков под объектами рекреации с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъятием рельефа (налогленность, овраги и т.д.)	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объектами пригородного сервиса			
Оценочная удельная цена земельных участков под объектами пригородного сервиса с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъятием рельефа (налогленность, овраги и т.д.)	1,14	1,11	1,16

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под объектами торговой застройки			
Оценочная удельная цена земельных участков под объектами торговой застройки с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъятием рельефа (налогленность, овраги и т.д.)	1,25	1,14	1,39
Земельные участки под ИМО			
Оценочная удельная цена земельных участков под ИМО с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъятием рельефа (налогленность, овраги и т.д.)	1,19	1,06	1,31
Земельные участки под объектами рекреации			
Оценочная удельная цена земельных участков под объектами рекреации с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъятием рельефа (налогленность, овраги и т.д.)	1,24	1,12	1,35
Земельные участки под объектами пригородного сервиса			
Оценочная удельная цена земельных участков под объектами пригородного сервиса с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъятием рельефа (налогленность, овраги и т.д.)	1,14	1,05	1,24

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия
 утверждено постановлением 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 изломным рельефом (слабопокатность, склоне 1%)

№	Категория города	Среднее значение	Разрешенный интервал	
1	Москва	1,17	1,05	1,29
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08	1,32
3	города с населенностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07	
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.statielt.ru (см. табл. 38).

Таблица 38.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию		1,00
	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91
2			0,82
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,25
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,05	1,38

Подтверждение информации

Таблица 39.

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

Значения корректировок, учтенных по городам России, в границах доверительных интервалов			
Таблица 109			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты размещения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под объекты складского назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты складского назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,90	0,91	0,93

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 корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов

Таблица 111			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных 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 - 0,91
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 земельных 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	0,82	0,80 - 0,87

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. 40.

Таблица 40.

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. Последняя версия составлена на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 113

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,24	1,19	1,29
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	1,23	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. 41.

Таблица 41.

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. Последняя версия составлена 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. в составе на сентябрь 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. в составе на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, 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. 42.

Таблица 42.

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



Узнать об услугах | Мои услуги | **Как пользоваться** | Статистика | Для клиентов | Запросы на работу | Эксперты в работе | Наши рынки | Контакты | О нас | Отзывы в Google

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

Категория: Благоустройство земельной собственности земельных участков (субъекты) (01.07.2021)

Исследование рынка земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для разных категорий земель находится в пределах незначительной вариации и весьма устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земель участка. "Обремененность" участка означает наличие права собственности (или безвозмездного пользования) данными землями (благоустройство).

Корректировки определяются коэффициентами, представленными в таблице коэффициентов.

Итого рынок StatRealty на основе актуальной рыночной информации в отчетный период

№	Описание участка (категория земель, принадлежность для застройки в целях (реализация/без учета реализации))	Минимум	Максимум	Среднее значение
1	не обремененные дорогами и благоустройством, не обремененные на охраняемой			1,00
2	три колонны Tables (сделано по базе StatRealty)			
3	Обремененные подвидом автомобильной дороги (взаимоотношения к твердым покрытиям (в зависимости от качества, материала и материалоемкости участка)	1,08	1,17	1,12
4	Обремененные собственными внутренними автодорожками и пешеходными с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,02	1,15	1,08
5	Обремененные подвидом автомобильной дороги (взаимоотношения к твердым покрытиям (в зависимости от качества, материала и материалоемкости участка) (в зависимости от материала и качества, типа, формы, размера или назначения)	1,07	1,20	1,13
6	Определяется по параметру на качество покрытия (в зависимости от материала и качества, формы, размера или назначения)	1,08	1,23	1,15
7	Определяется по параметру дорожных или мостовых сооружений (в зависимости от материала и качества, формы, размера или назначения)	1,03	1,08	1,05
8	Обремененные подвидом автомобильной территории (формы, размера - в зависимости от участка)	1,08	1,04	1,02

При достижении аргументации и обоснования заинтересованной стороны сделки размер корректировки может быть сопоставлен приравн к границе нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, количественной составляющей, особенностей объектов благоустройства.

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные и локальные коэффициенты по категориям застройки. Планов версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

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

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

Таблица 102

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную 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

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные и локальные коэффициенты по категориям застройки. Планов версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

№	Категория городов	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неограниченной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,82 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79 - 0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81 - 0,93
4	города с населением менее 1 млн. человек	-	-

Таблица 105

№	Категория городов	Отношение удельной цены земельных участков на неограниченной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,78	0,74 - 0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77 - 0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,84	0,78 - 0,90

В случае, когда по категориям городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако для удобства пользования, указанные категории не исключены. При оценке объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

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

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

Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2021 г. представлены на рис. 10.

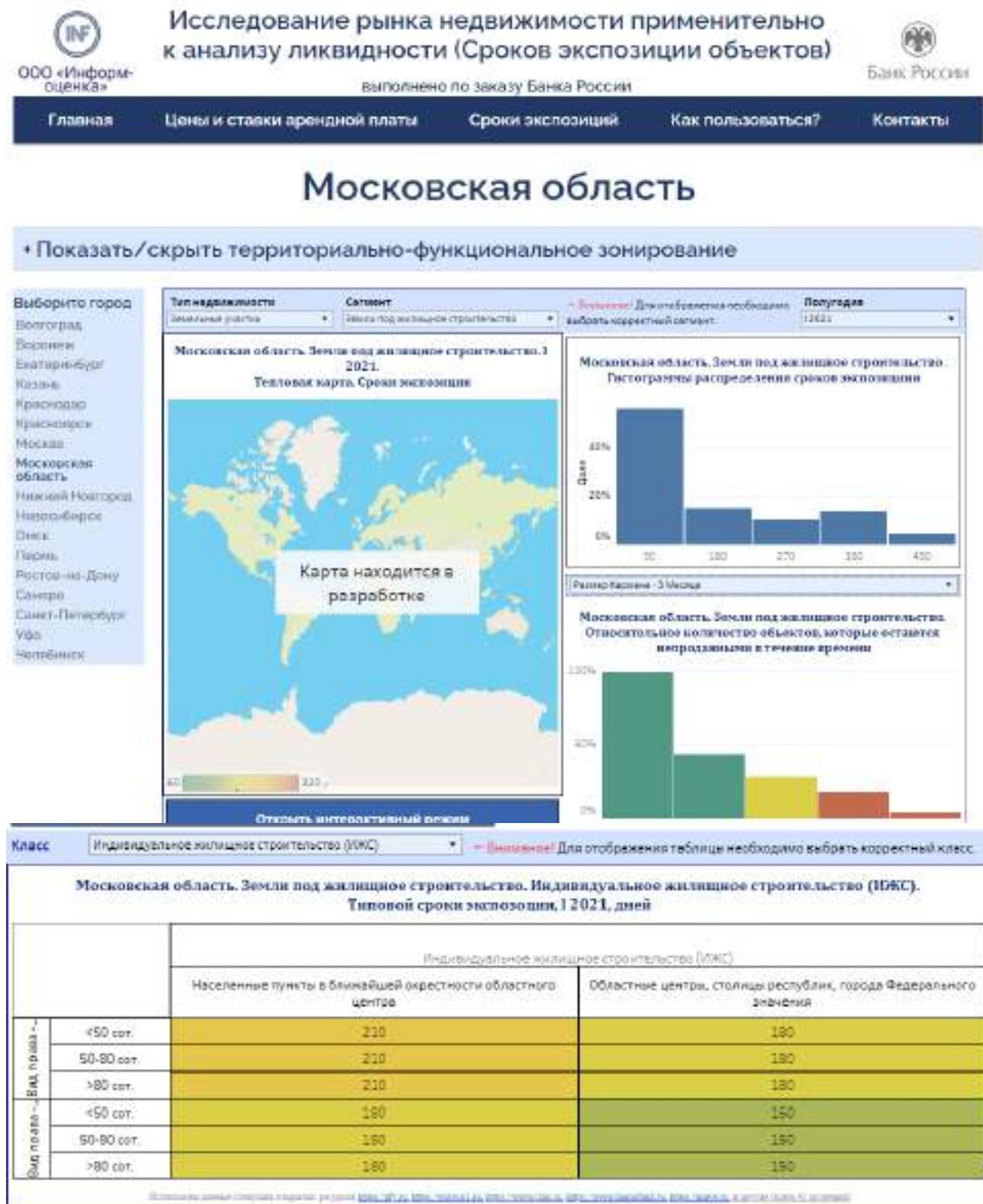


Рис. 10. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2021 г.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 43.

Таблица 43.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с индивидуальным жилищным строительством и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Деятельность, не связанная с индивидуальным жилищным строительством и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

В рамках 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 единица сравнения объекта аналога;

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании

денежных потоков и капитализации дохода.

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного 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 простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 44.

Таблица 44.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

В рамках настоящего отчета оцениваемые земельные участки были поделены на группы, в зависимости от площади земельного участка, а именно:

- группа 1 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «до 1 500 кв. м»;
- группа 2 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м».

В свою очередь, установлено, что цены предложений к продаже земельных участков в данном поселке зависят от расположения земельных участков внутри поселка.

В связи с этим, Оценщиком были выделены подгруппы в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения:

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

- подгруппа 3 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в верхней части – выше КПП);
- подгруппа 4 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру (в том числе и КПП).

В сводном виде, распределение оцениваемых объектов по группам и подгруппам, в зависимости от их площади и расположения внутри поселка/назначения, представлено в табл. 45.

Таблица 45.
Распределение оцениваемых объектов по группам и подгруппам, в зависимости от их площади и расположения внутри поселка/назначения

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению
1	50:15:0071201:1514	1 699,0	на схеме номера нет	2	4
2	50:15:0071201:1515	1 310,0	на схеме номера нет	1	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

Выбор объектов-аналогов проводился с учетом следующих критериев:

1. Соответствие объектов-аналогов критерию «площадь». Отбирались объекты-аналоги в рамках соответствующего диапазона площади, но с различными площадями.

Необходимо отметить, что среди оцениваемых объектов есть земельные участки площадью, находящейся в диапазонах «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м», в то время, как площадь всех объектов анализа находится в диапазоне «до 1 500 кв. м». Исходя из этого, площадь выбранных объектов-аналогов также будет находиться в диапазоне «до 1 500 кв. м», т.к. объектов-аналогов с большей площадью в данном коттеджном поселке, на дату оценки, не представлено.

2. Соответствие объектов-аналогов критерию «расположение внутри поселка».

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 46, 47.

Таблица 46.
Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка))

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций и улучшений), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 12	2 149 000	614,0	3 500
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	2 173 500	621,0	3 500
Объект-аналог 3	Объект анализа 22	2 240 000	640,0	3 500
Объект-аналог 4	Объект анализа 26	2 310 000	660,0	3 500
Объект-аналог 5	Объект анализа 28	2 345 000	670,0	3 500

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 47.
Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка))

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 12	2 149 000	614,0	3 500
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	2 173 500	621,0	3 500
Объект-аналог 3	Объект анализа 22	2 240 000	640,0	3 500
Объект-аналог 4	Объект анализа 26	2 310 000	660,0	3 500
Объект-аналог 5	Объект анализа 28	2 345 000	670,0	3 500

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

$S_{3У}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 48, 49.

Таблица 48.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка))

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	1 310,0 («до 1 500 кв. м»)	614,0 («до 1 500 кв. м»)	621,0 («до 1 500 кв. м»)	640,0 («до 1 500 кв. м»)	660,0 («до 1 500 кв. м»)	670,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие коммуникаций и улучшений	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
дорог							корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источники: 1. Анализ Оценка.

Таблица 49.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка))

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	под дорожную инфраструктуру (въездная группа (КПП))	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	от 1 699,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	614,0 («до 1 500 кв. м»)	621,0 («до 1 500 кв. м»)	640,0 («до 1 500 кв. м»)	660,0 («до 1 500 кв. м»)	670,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций и улучшений	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	коммуникации: электричество и газификация; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличный нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапецевидная)	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличный нет, корректировка не проводилась					
- условия аренды	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась					
- состав арендаторов	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась					
- иные характеристики	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью							
	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличный нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 48 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений).

Анализ данных представленных в табл. 49 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на вид использования (в части разрешенного использования);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений).

Описание проведенных корректировок.

Поправка на наличие коммуникаций – дополнительные затраты (платежи).

С учетом того, что в указанную цену предложений объектов-аналогов входят:

- затраты на услуги по заключению сделки (Договор брони Астерра) – 100 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на инфраструктуру и подключение к коммуникациям (электричество) поселка – 750 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на подключение к коммуникациям (газ) поселка – 70 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади,

то необходимо данные затраты вычесть из цены предложений, так как оцениваемые земельные участки оцениваются без учета дополнительных платежей (затрат).

В Договоре купли-продажи земельного участка указывается его цена, определенная как: цена лота за вычетом всех указанных выше затрат.

Данная информация получена от представителя отдела продаж КП «Купавна Сути» (тел. +7 (495) 152-42-03, +7 (915) 226-97-59 Юрий).

Таким образом, значение данной поправки для всех объектов-аналогов составляет (минус) 920 000 руб.

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

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, представленных в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 28, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	4-5 (4,5)	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.

Поправка на вид использования (разрешенное использование объекта).

Ввиду того, что среди оцениваемых земельных участков есть земельный участок (кадастровый номер: № 50:15:0071201:1514), который предполагается использовать в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (въездная группа (КПП) поселка), то необходимо скорректировать стоимость этого участка на его разрешенное использование, т.к. этот участок будет находиться в общем пользовании собственников остальных участков.

Ниже приводятся коэффициенты соотношения земельных участков с различными категориями по отношению к участкам с видом разрешенного использования: Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

← <http://statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zem>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

вид использования	коэффициент	коэффициент	коэффициент	коэффициент
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2,4	0,50	1,60	1,00

← <http://statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zem>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

вид использования	коэффициент	коэффициент	коэффициент	коэффициент
Размещение жилого дома (индивидуальное жилищное строительство), не предназначенного для разделения на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); высадка плодовых, плодовых, овощных, багровых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подземных сооружений		0,22	0,67	0,43

← <http://statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zem>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

вид использования	коэффициент	коэффициент	коэффициент	коэффициент
Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения поста органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7,2	0,05	0,18	0,11

Источник: <https://statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Примечание: использованы данные по итогам 1 кв.2019 г., т.к. аналогичные данные за более поздние периоды отсутствуют (не опубликован коэффициент для вида использования «размещение автомобильных дорог»).

Таким образом, к объекту, используемому в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (въездная группа (КПП) поселка), необходимо применять корректирующий коэффициент $0,11/0,43=0,26$, что эквивалентно (минус) 74%.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную

стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Так как оцениваемые земельные участки по площади делятся на 2 группы, а именно:

- группа 1 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «до 1 500 кв. м»;
- группа 2 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»,

в то время, как площадь всех объектов-аналогов находится в диапазоне «до 1 500 кв. м», то Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

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.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

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

Значение поправки на площадь определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от диапазона площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого объекта, относящегося по площади к группе 1 не вводилась (равна 0), т.к. оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся в соответствующих одинаковых диапазонах площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого объекта, относящегося по площади к группе 2 (площадь от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м), представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого объекта, относящегося к группе 2 (площадь от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)

Объект-аналог	Диапазон площади оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	от 1 500 до 3 000	614,0 (до 1 500 кв. м)	-15
Объект-аналог 2	от 1 500 до 3 000	621,0 (до 1 500 кв. м)	-15

Объект-аналог	Диапазон площади оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 3	от 1 500 до 3 000	640,0 (до 1 500 кв. м)	-15
Объект-аналог 4	от 1 500 до 3 000	660,0 (до 1 500 кв. м)	-15
Объект-аналог 5	от 1 500 до 3 000	670,0 (до 1 500 кв. м)	-15

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 53, 54.

Таблица 53.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельного участка с кад. № 50:15:0071201:1515, классифицируемого как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	614,0	621,0	640,0	660,0	670,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	2 149 000	2 173 500	2 240 000	2 310 000	2 345 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-920 000	-920 000	-920 000	-920 000	-920 000
Скорректированная цена, руб.	1 229 000	1 253 500	1 320 000	1 390 000	1 425 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	2 002	2 019	2 063	2 106	2 127
Поправка на уторгование, %	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 792	1 807	1 846	1 885	1 904
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 792	1 807	1 846	1 885	1 904

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 54.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельного участка с кад. № 50:15:0071201:1514, классифицируемого как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 4 (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	614,0	621,0	640,0	660,0	670,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	2 149 000	2 173 500	2 240 000	2 310 000	2 345 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-920 000	-920 000	-920 000	-920 000	-920 000
Скорректированная цена, руб.	1 229 000	1 253 500	1 320 000	1 390 000	1 425 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	2 002	2 019	2 063	2 106	2 127
Поправка на уторгование, %	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 792	1 807	1 846	1 885	1 904
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	466	470	480	490	495
Поправка на площадь, %	-15	-15	-15	-15	-15
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	396	400	408	417	421

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 55, 56.

Таблица 55.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для земельного участка с кад. № 50:15:0071201:1515, классифицируемого как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	2 002	2 019	2 063	2 106	2 127
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 792	1 807	1 846	1 885	1 904
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	210	212	217	221	223
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 083				
Весы	0,2015	0,2011	0,1999	0,199	0,1985
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	361	363	369	375	378
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 850				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 56.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для земельного участка с кад. № 50:15:0071201:1514, классифицируемого как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 4 (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	2 002	2 019	2 063	2 106	2 127
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	396	400	408	417	421
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 606	1 619	1 655	1 689	1 706
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 275				
Весы	0,2015	0,2011	0,2	0,199	0,1985
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	80	80	82	83	84
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	410				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета удельной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета удельной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0071201:1514	1 699,0	на схеме номера нет	2	4	410
2	50:15:0071201:1515	1 310,0	на схеме номера нет	1	1	1 850

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 58.

Таблица 94.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0	на схеме номера нет	410	697 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0	на схеме номера нет	1 850	2 424 000
Итого					3 121 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости – 2 (Двух) самостоятельных земельных участков, образованных путем раздела земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0071201:1357, площадью 3009 +/- 19 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, 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:

3 121 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	697 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	2 424 000

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости – 2 (Двух) самостоятельных земельных участков, образованных путем раздела земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0071201:1357, площадью 3009 +/- 19 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, 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:

3 121 000
(Три миллиона сто двадцать одна тысяча)
рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	697 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	2 424 000

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

Оценщик



И.А. Чужмаков

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

2. Справочная литература

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

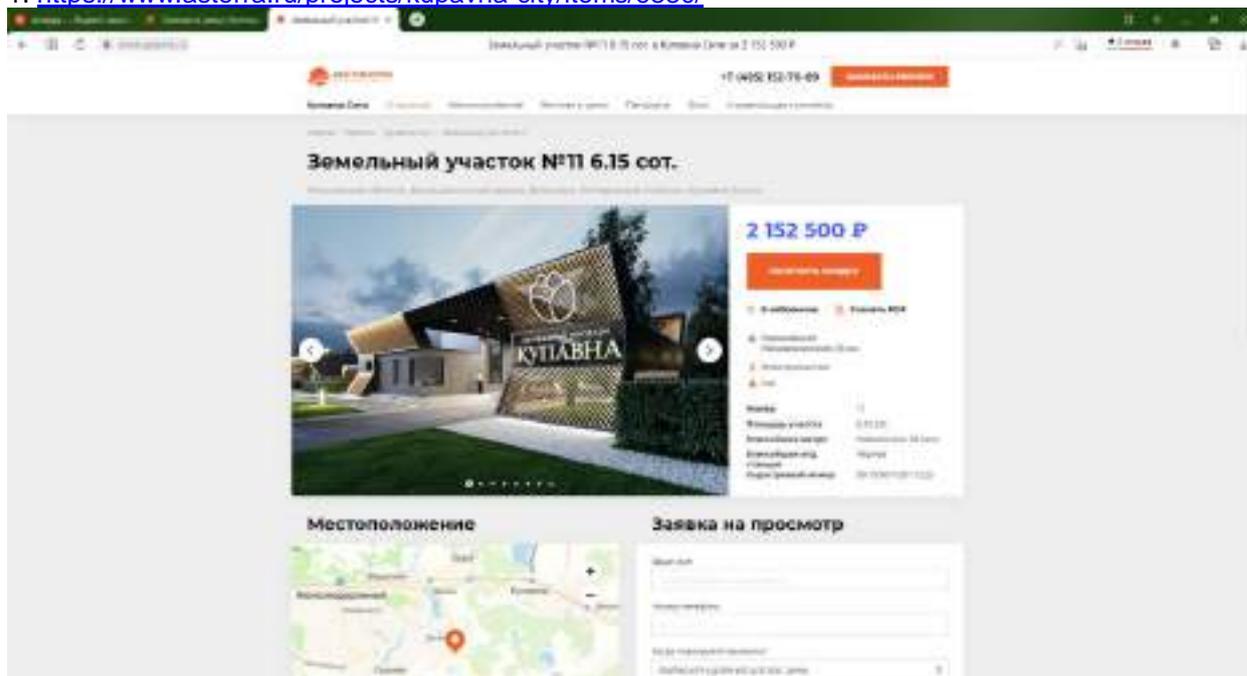
3. Методическая литература

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

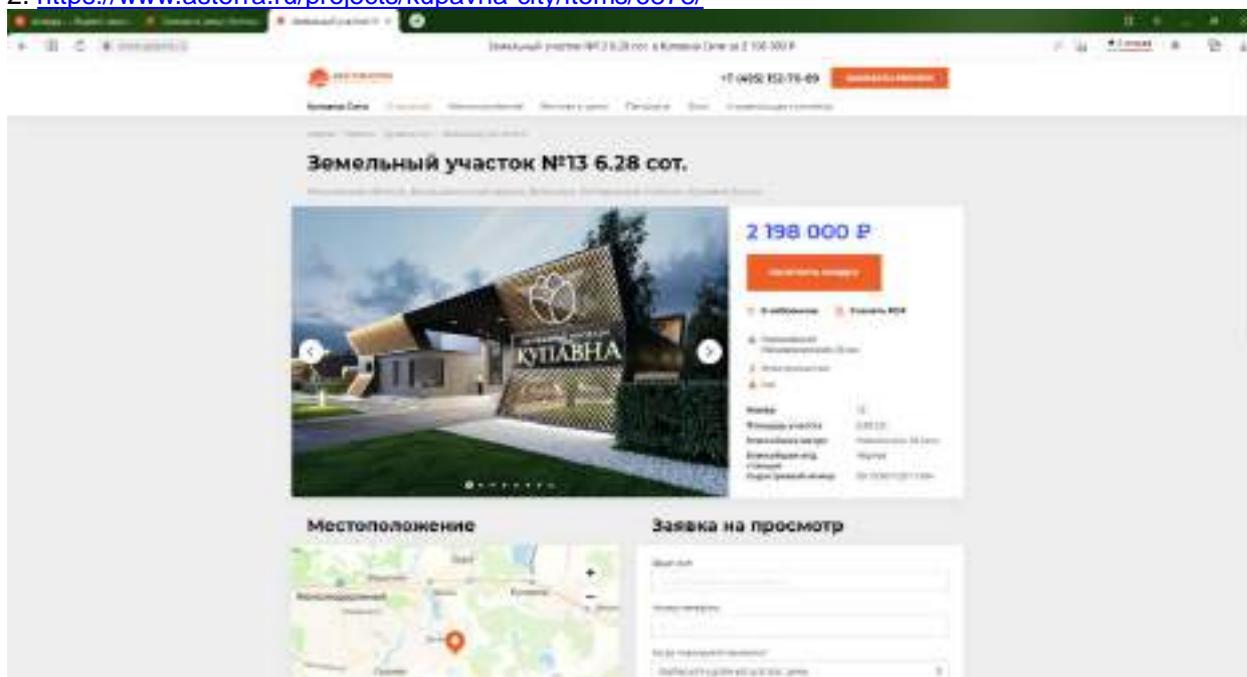
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

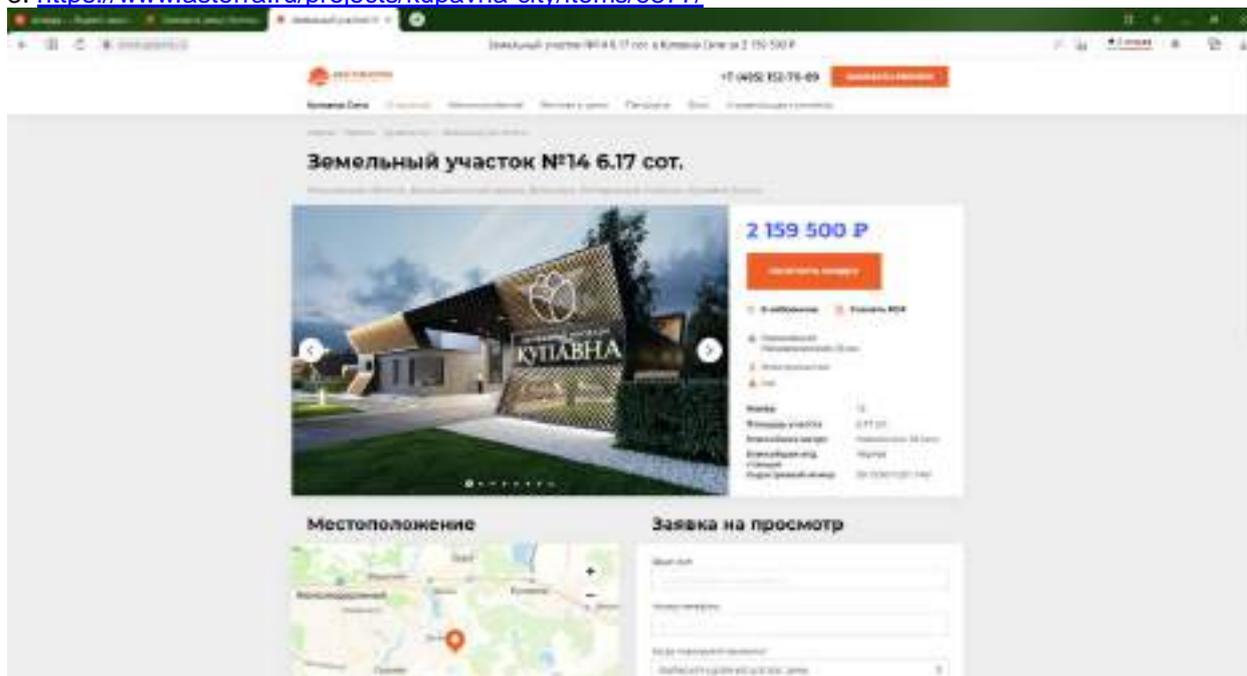
1. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6880/>



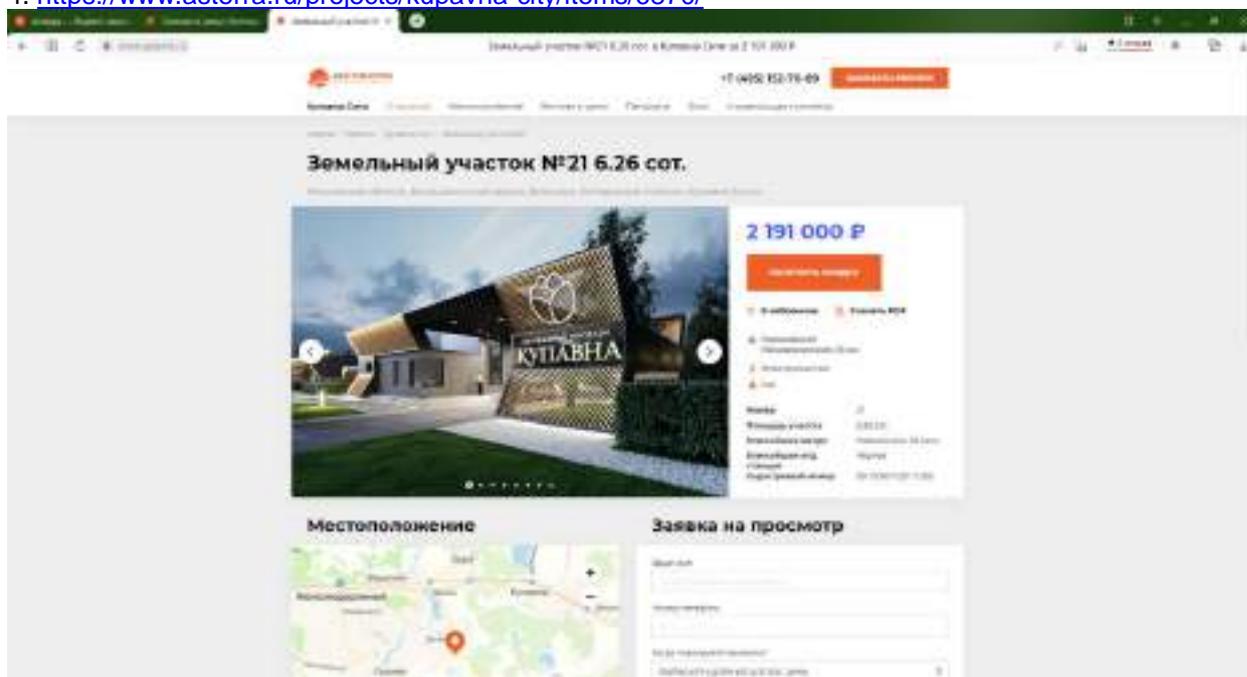
2. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6878/>



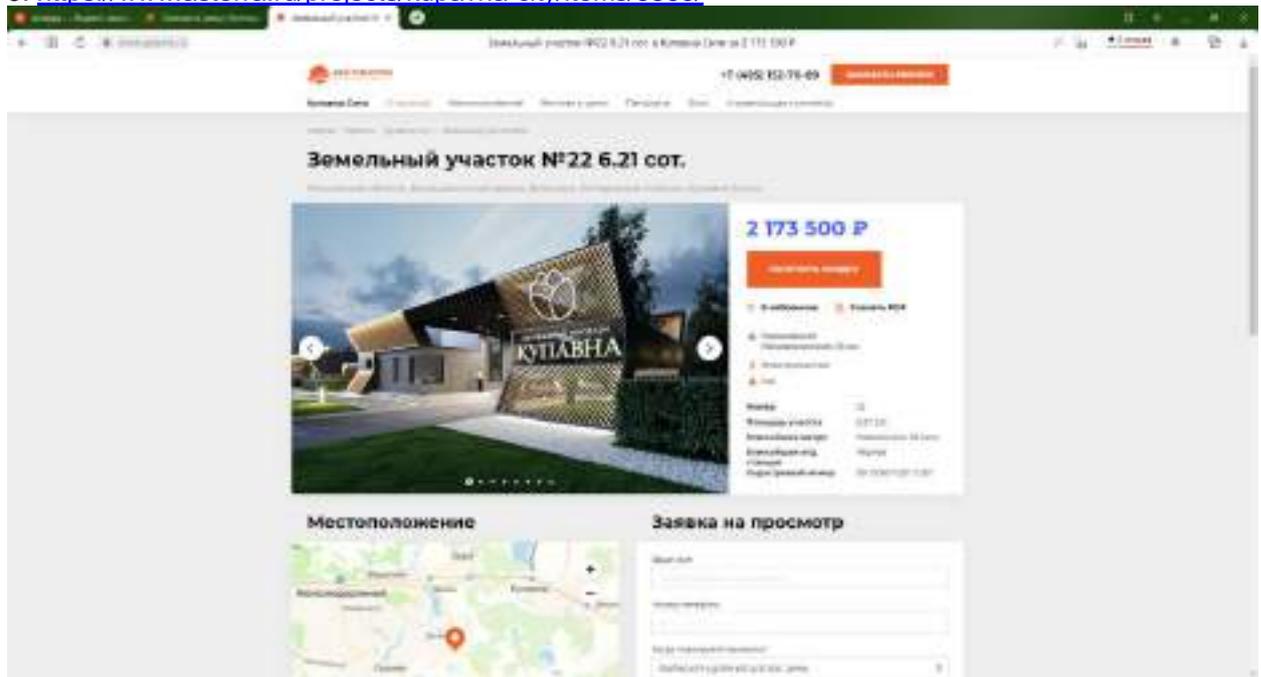
3. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6877/>



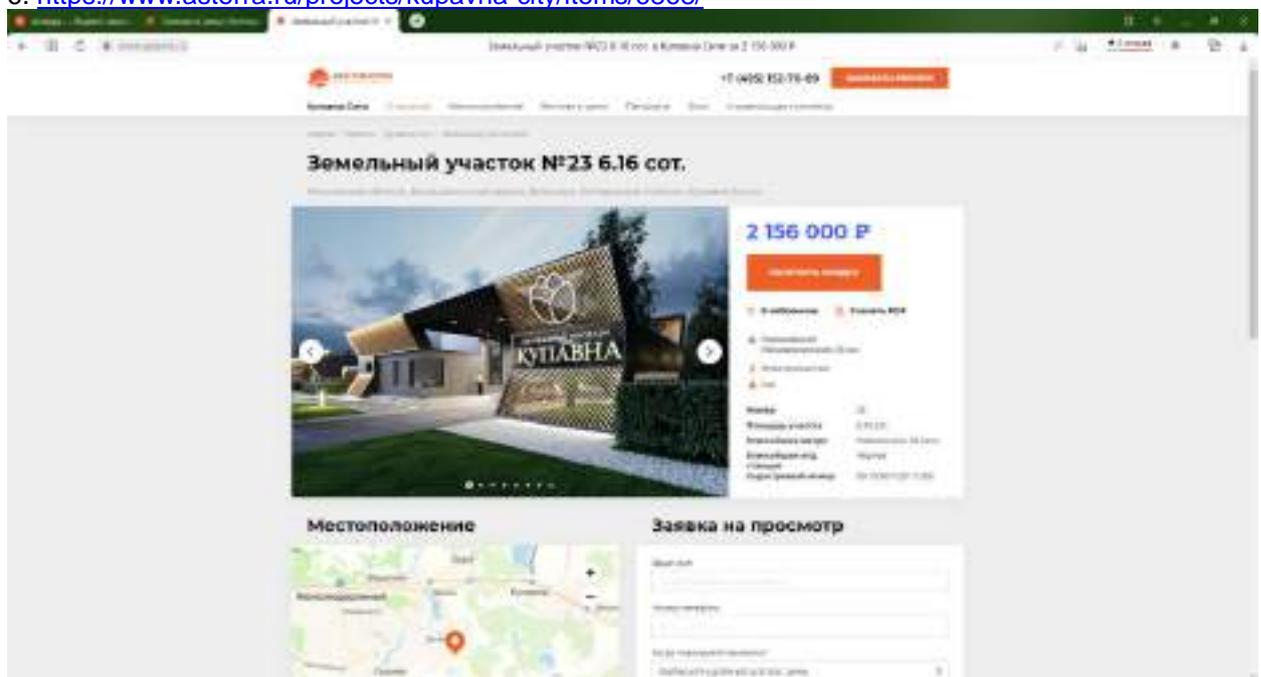
4. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6870/>



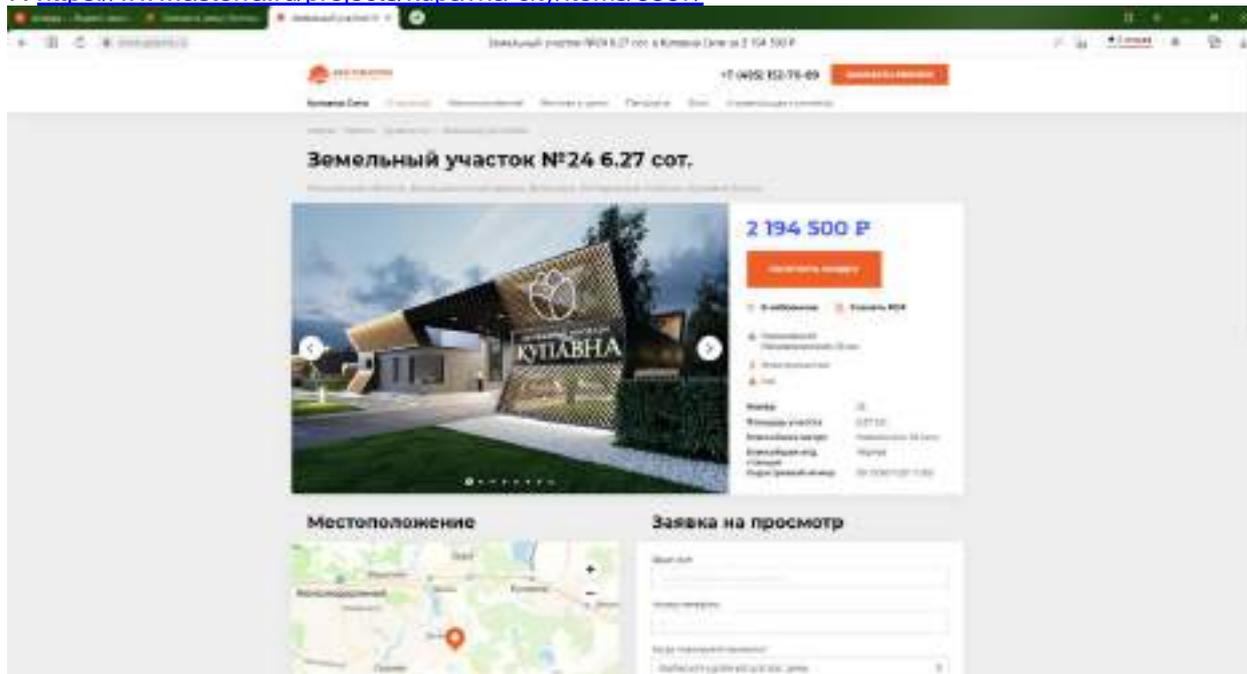
5. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6869/>



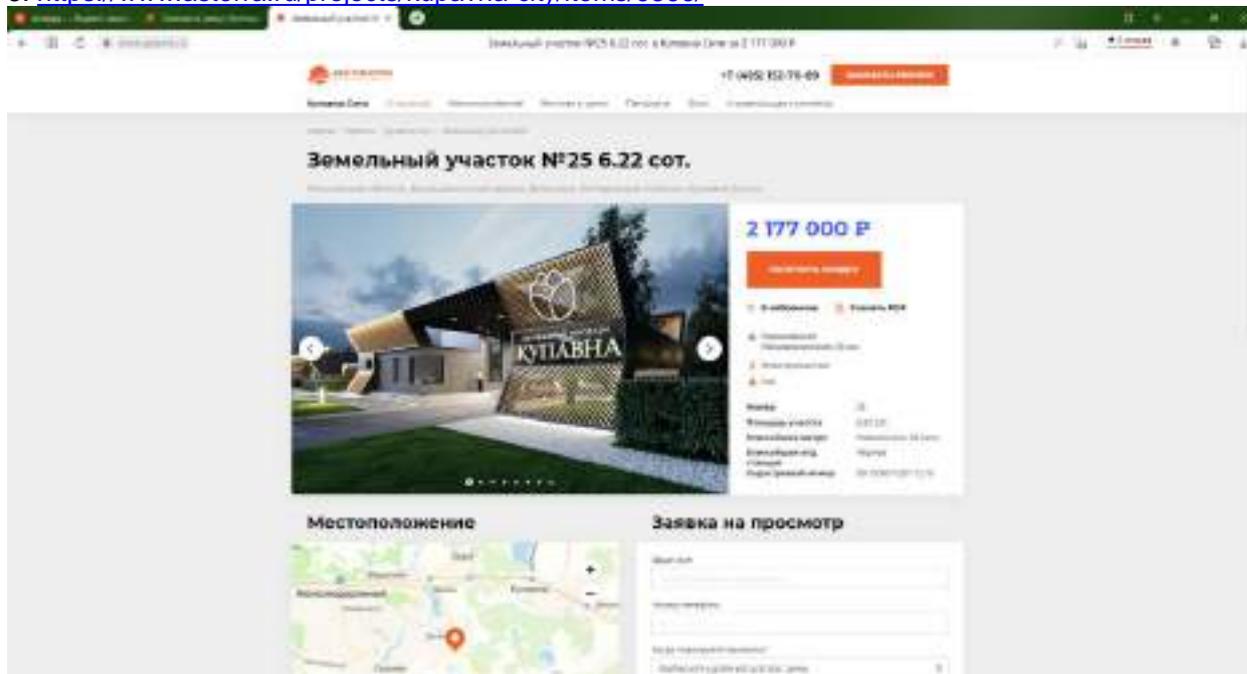
6. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6868/>



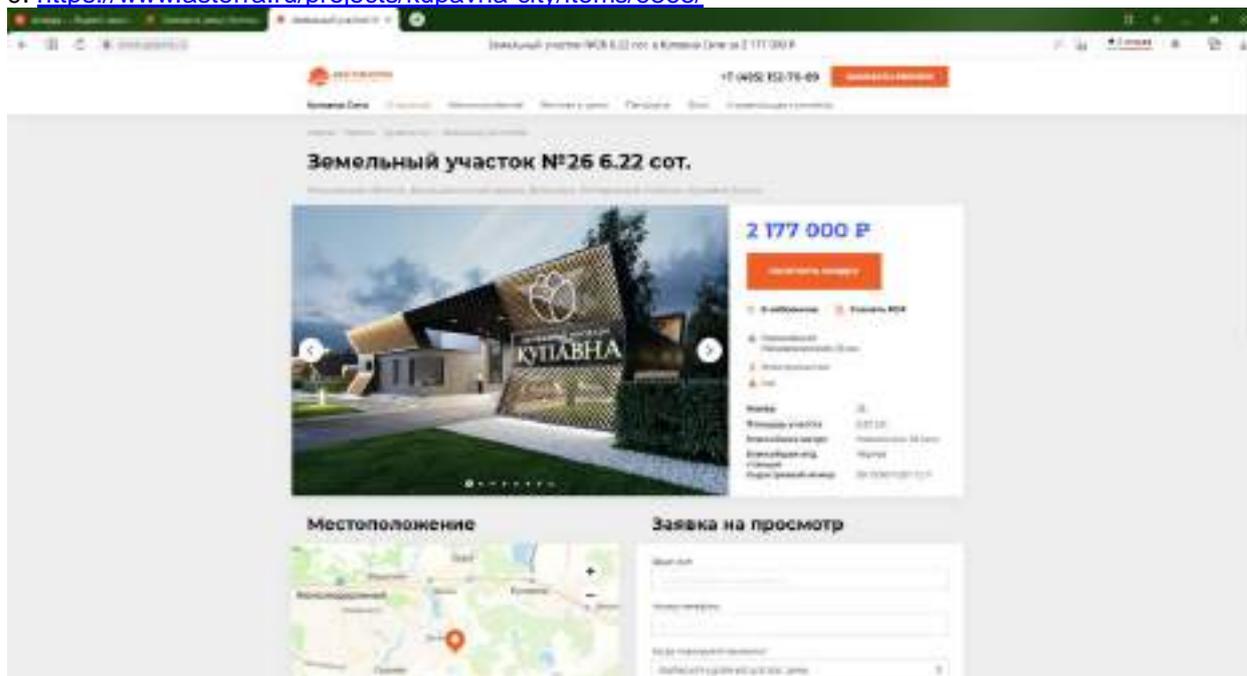
7. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6867/>



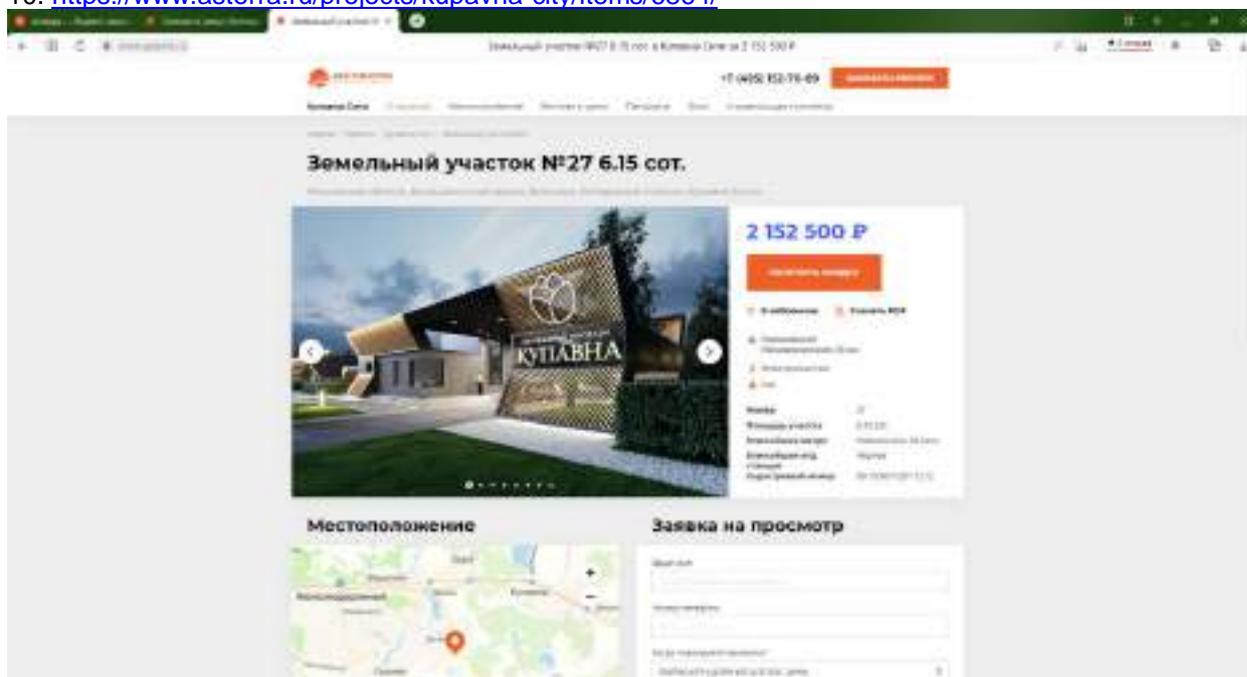
8. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6866/>



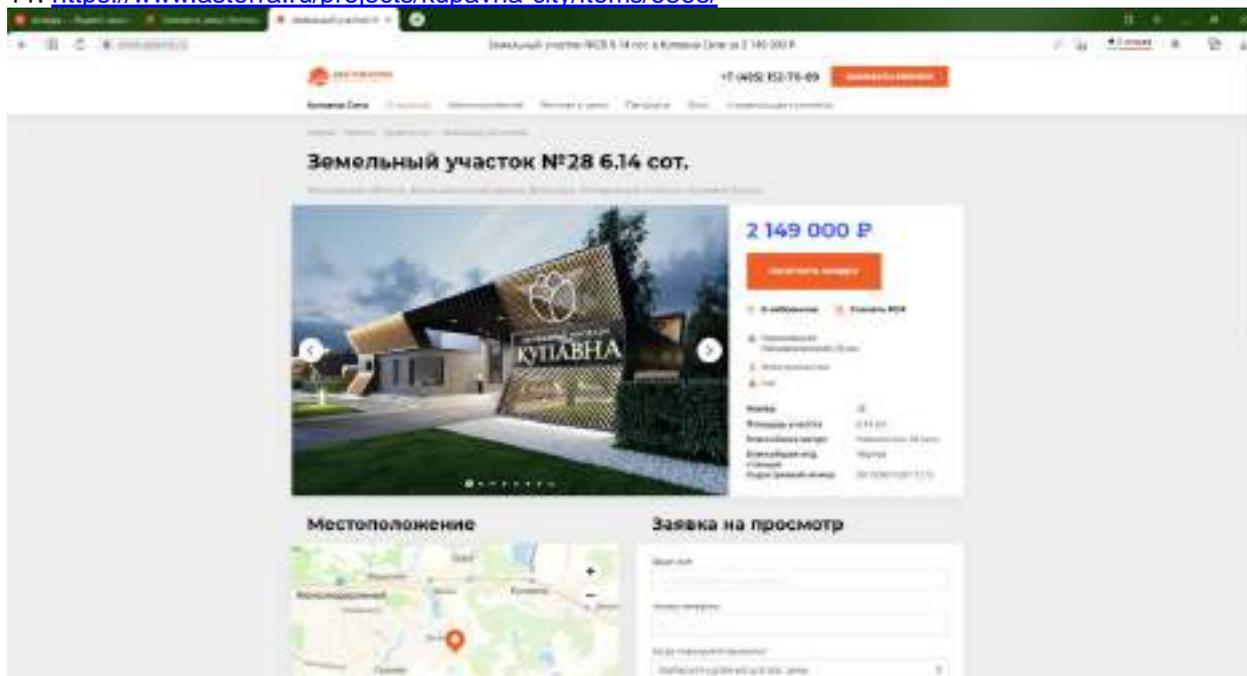
9. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6865/>



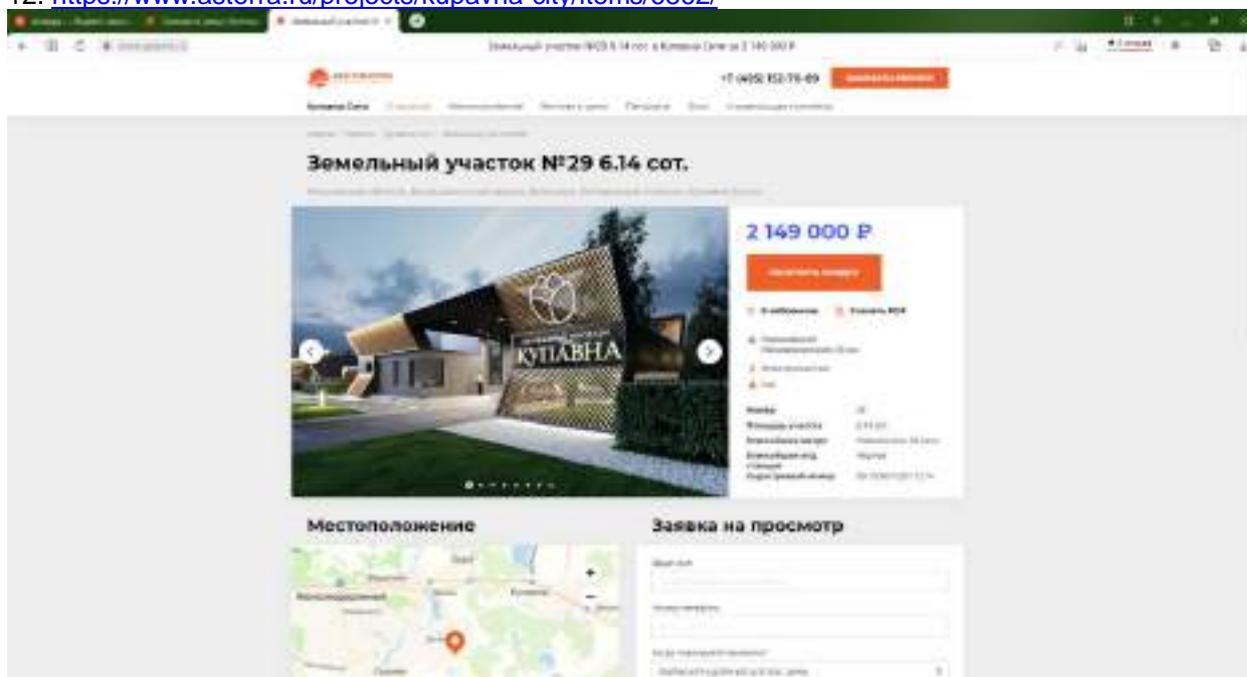
10. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6864/>



11. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6863/>



12. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6862/>



13. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7128/>

Земельный участок №31 7.65 сот. в Купавна-Сити за 2 444 800 Р.

2 444 800 Р

Местоположение

Заявка на просмотр

14. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7129/>

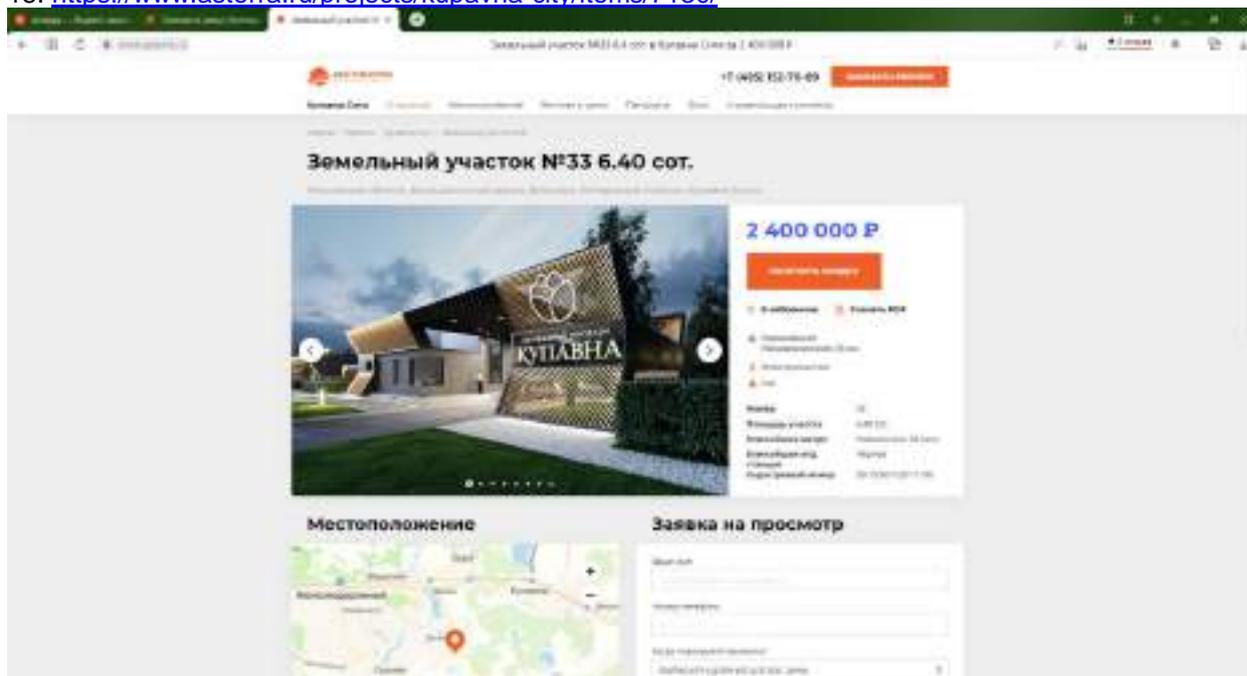
Земельный участок №32 6.48 сот. в Купавна-Сити за 2 430 000 Р.

2 430 000 Р

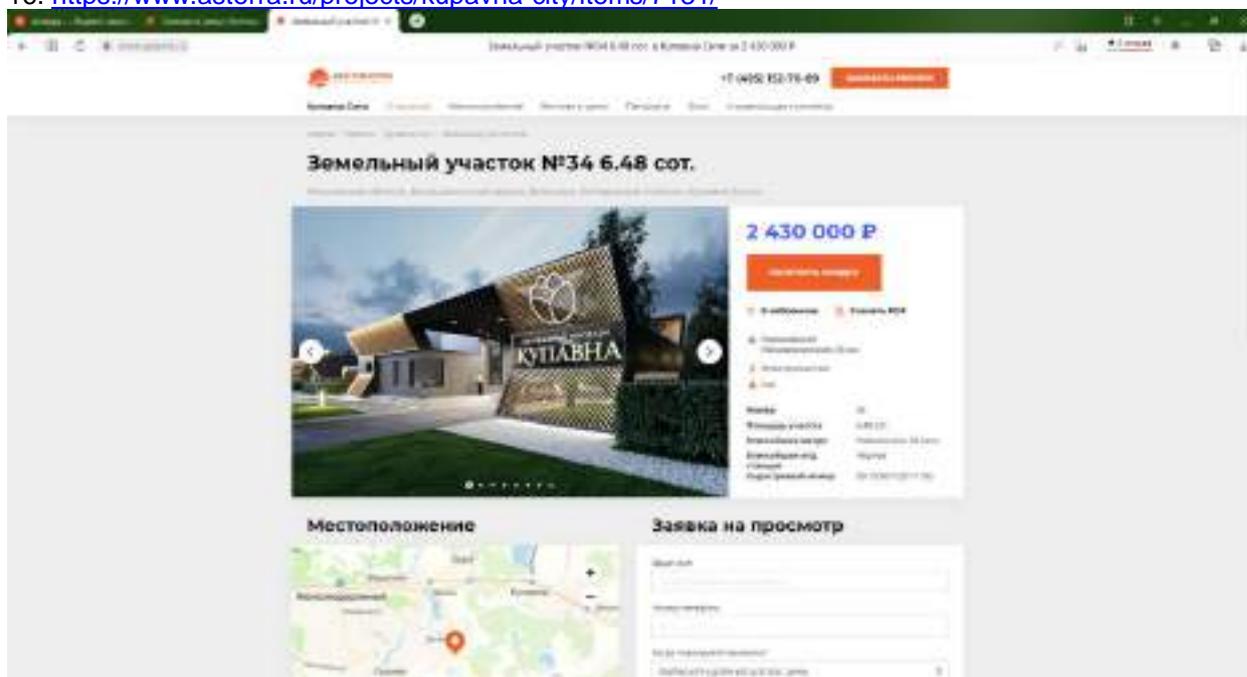
Местоположение

Заявка на просмотр

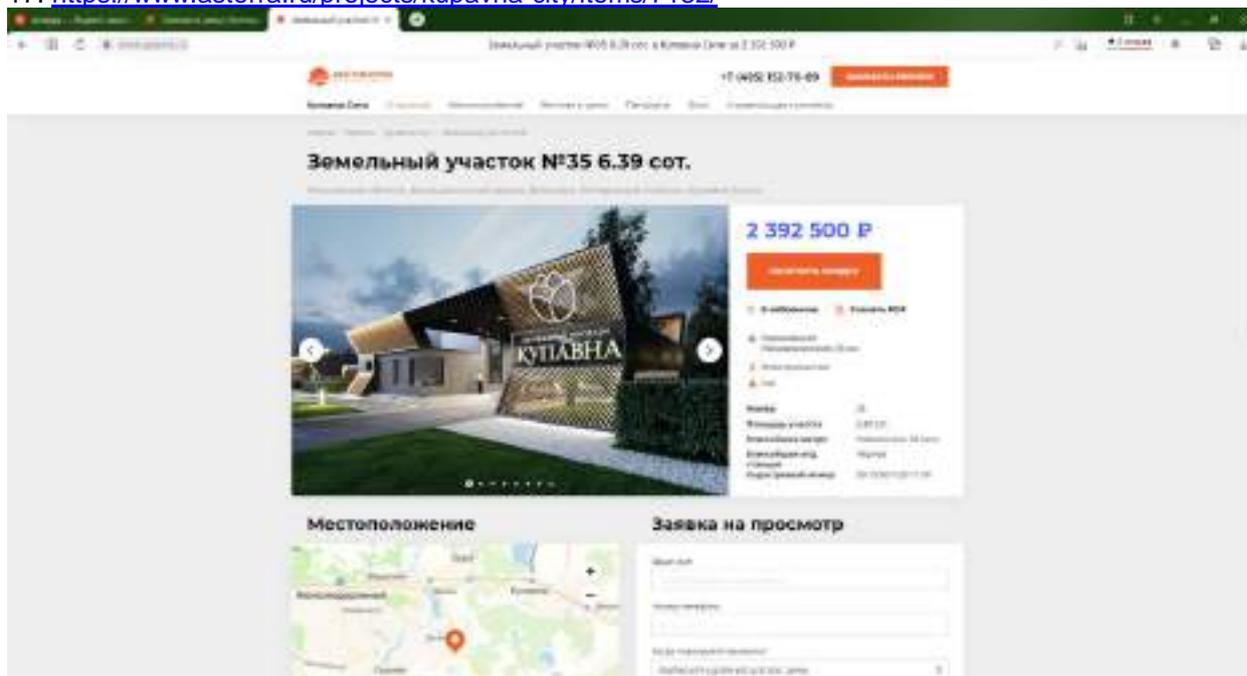
15. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7130/>



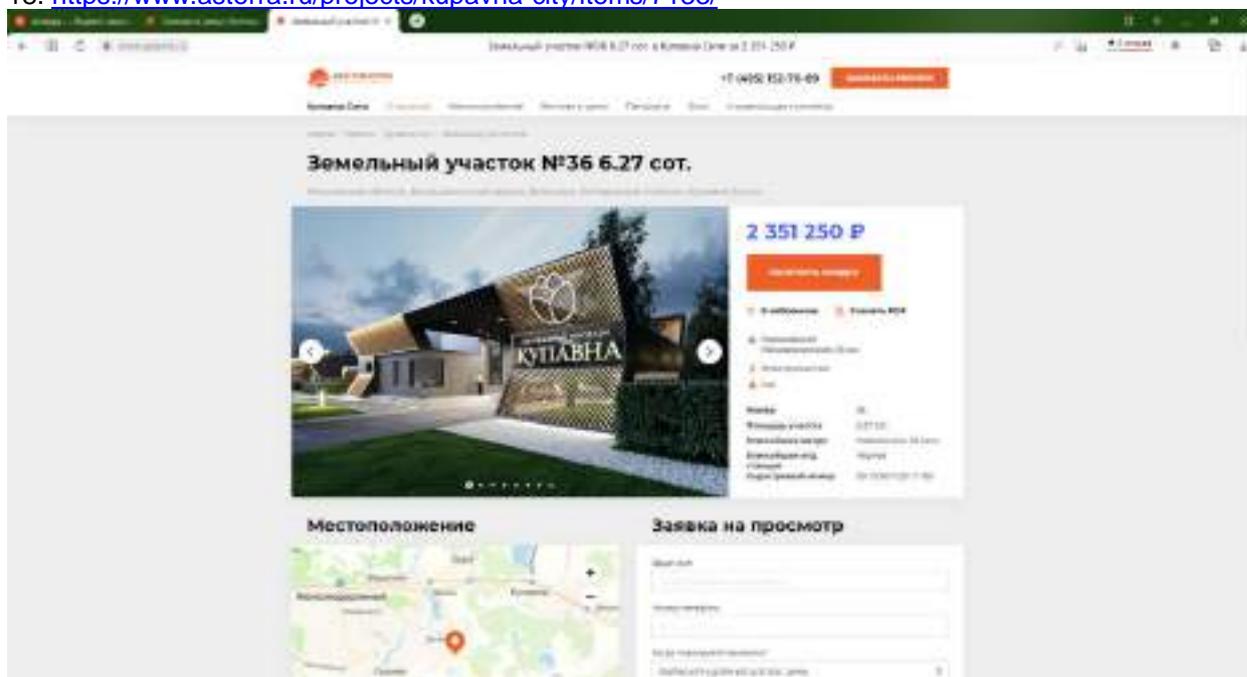
16. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7131/>



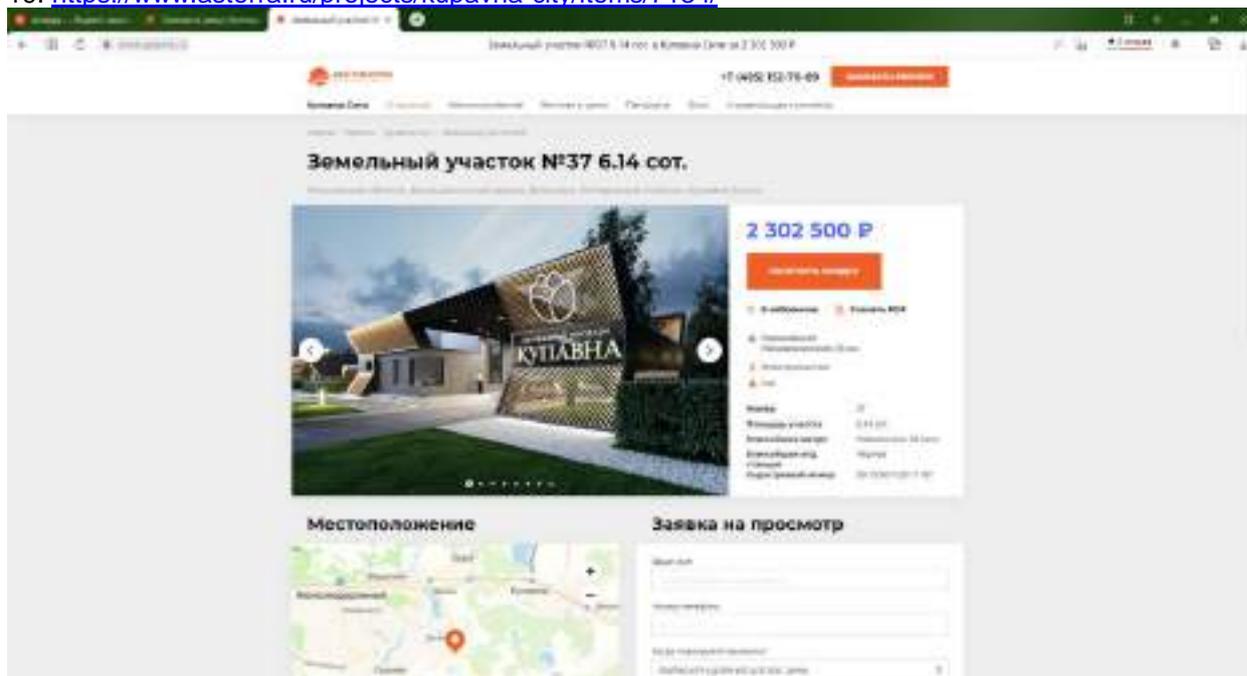
17. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7132/>



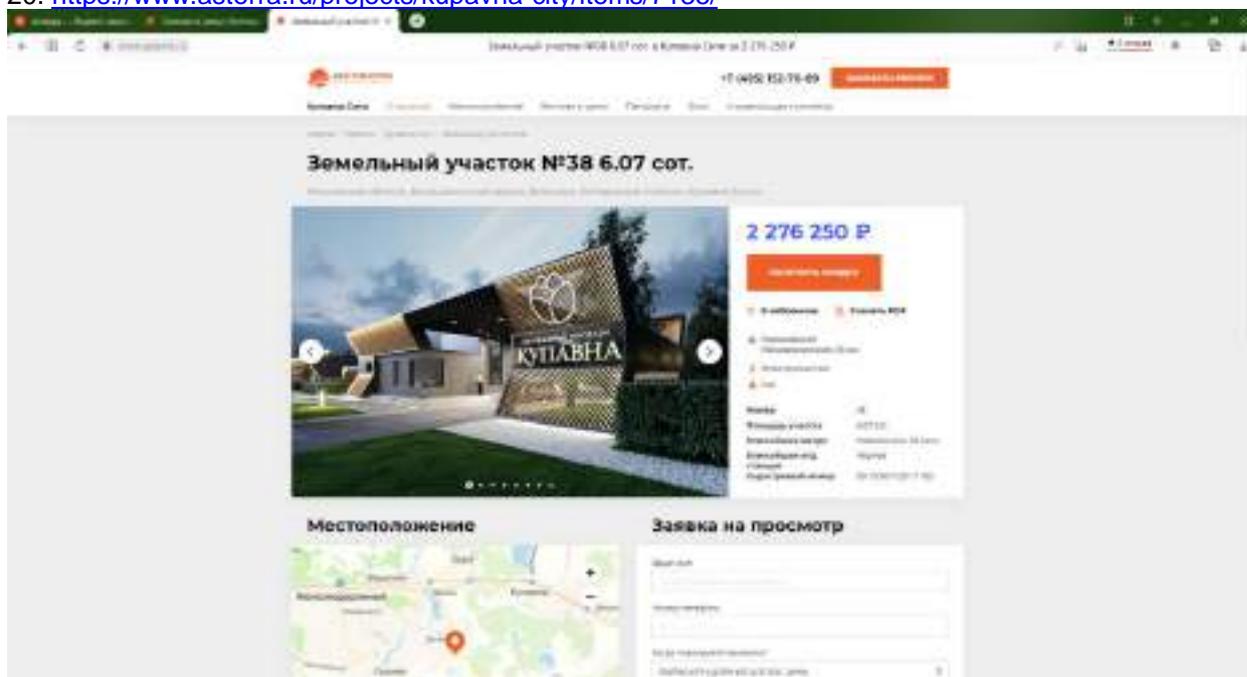
18. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7133/>



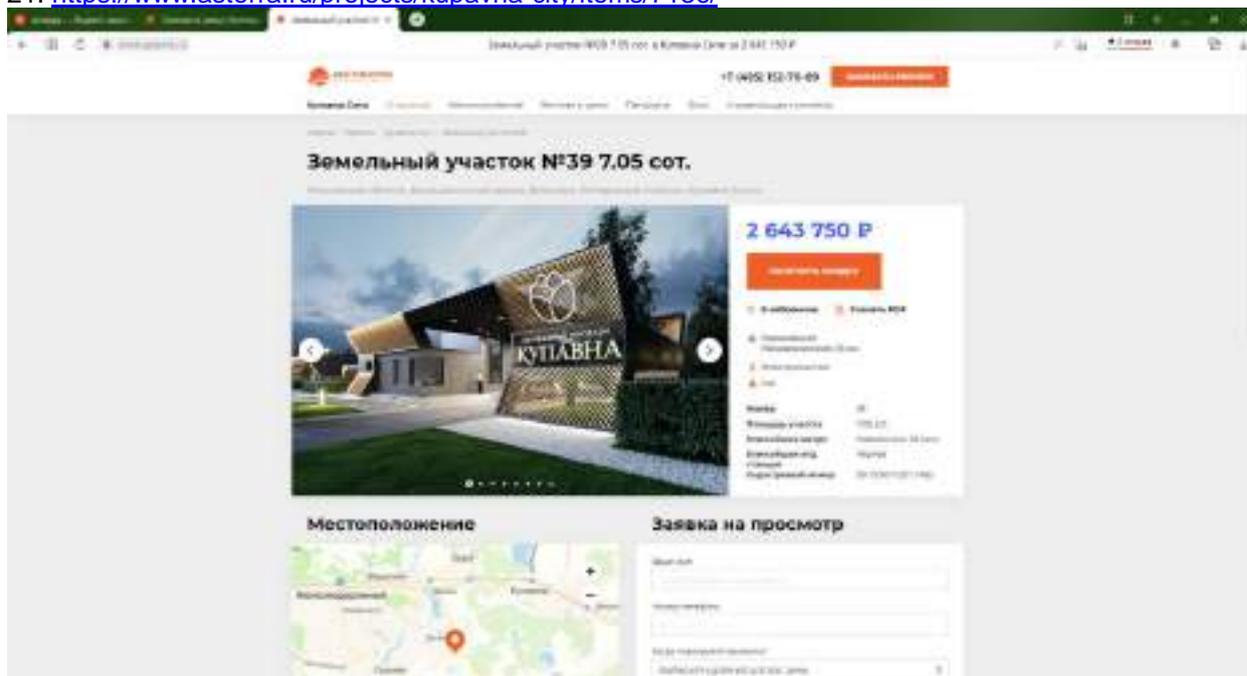
19. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7134/>



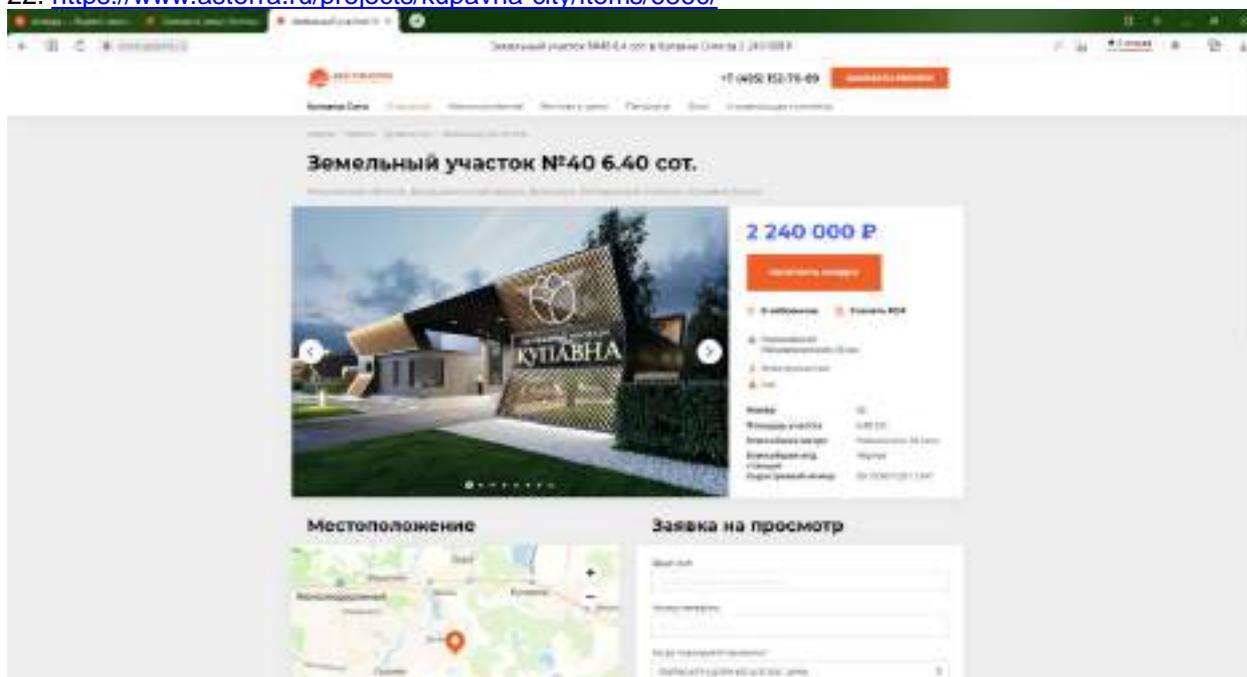
20. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7135/>



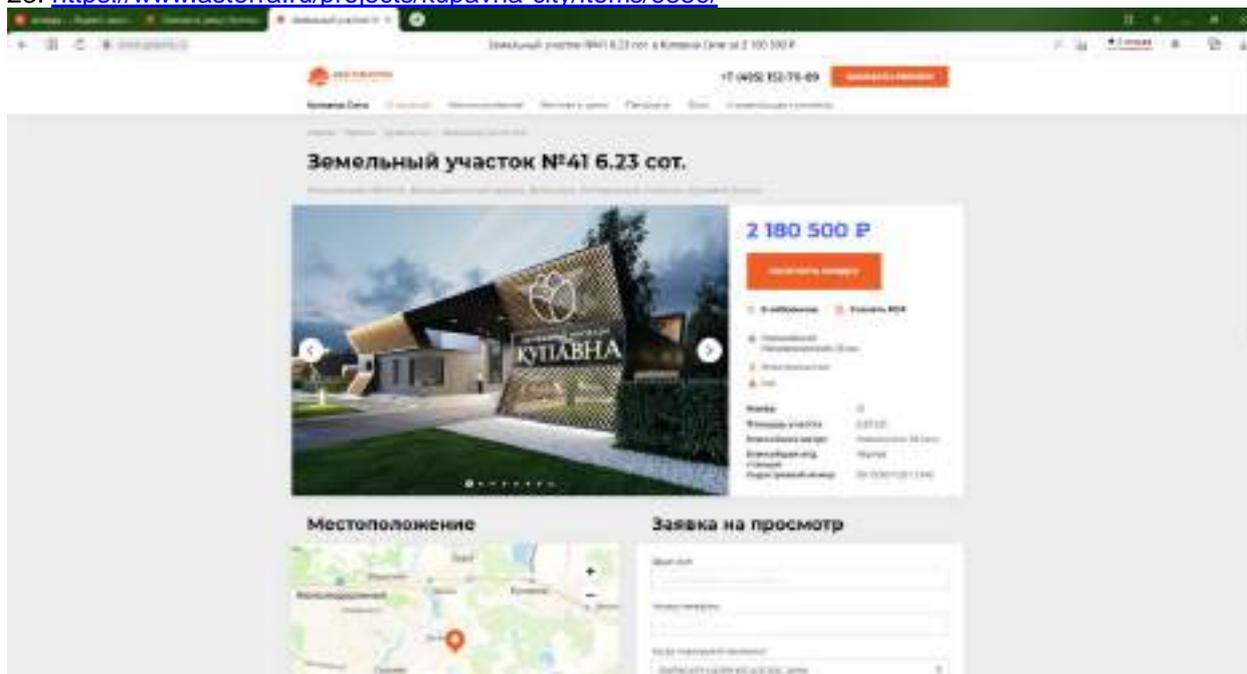
21. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7136/>



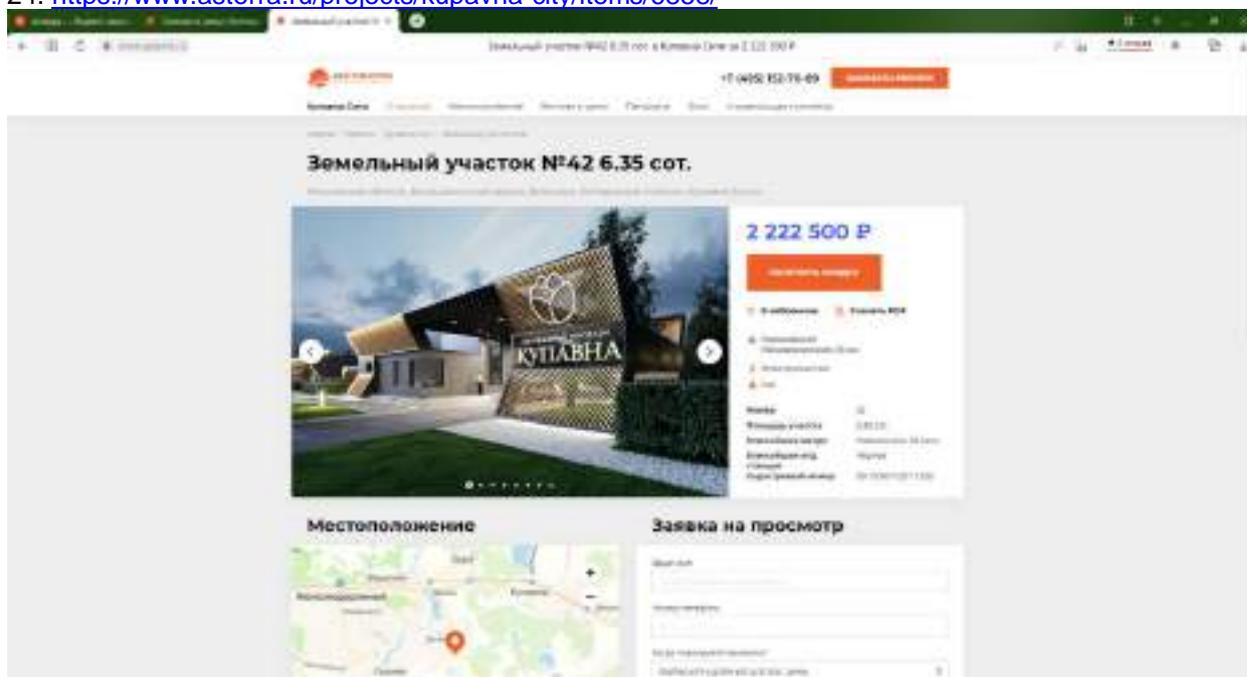
22. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6860/>



23. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6859/>



24. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6858/>



25. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6857/>

Земельный участок №43 6.47 сот. в Купавна-Сити | 2 264 500 P

2 264 500 P

Заявка на просмотр

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Фамилия:

Телефон:

Электронная почта:

Адрес:

Номер документа:

Добавить комментарий:

26. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6856/>

Земельный участок №44 6.60 сот. в Купавна-Сити | 2 310 000 P

2 310 000 P

Заявка на просмотр

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Фамилия:

Телефон:

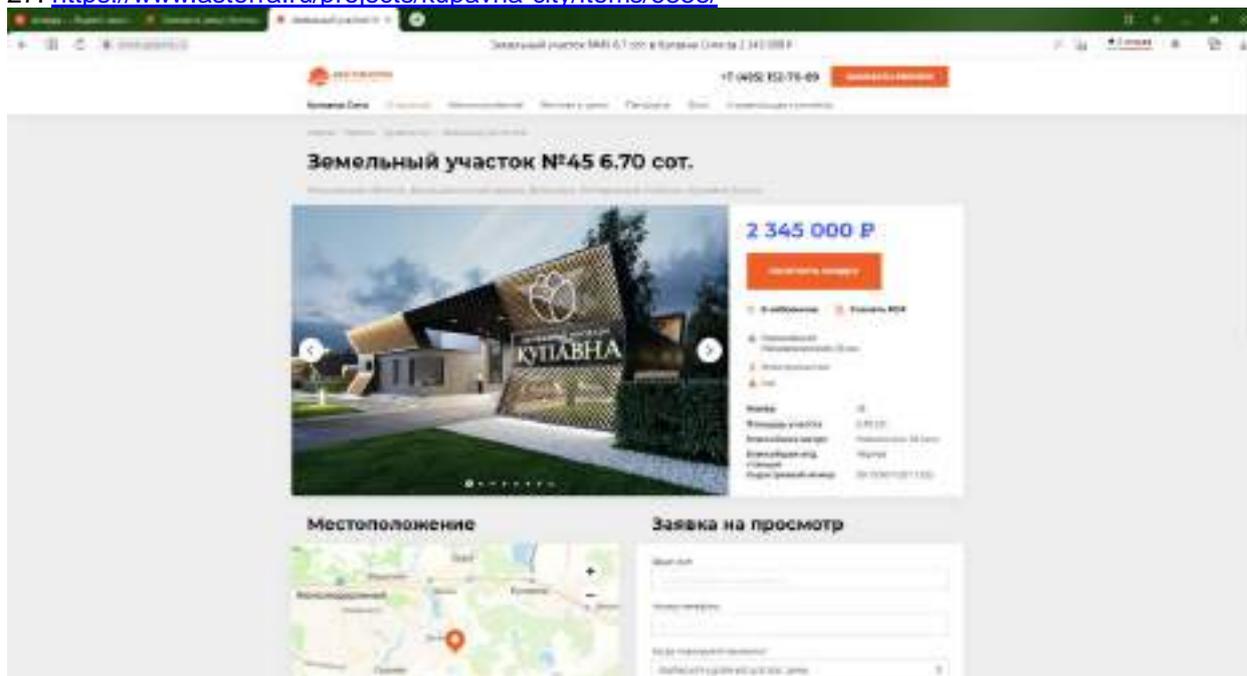
Электронная почта:

Адрес:

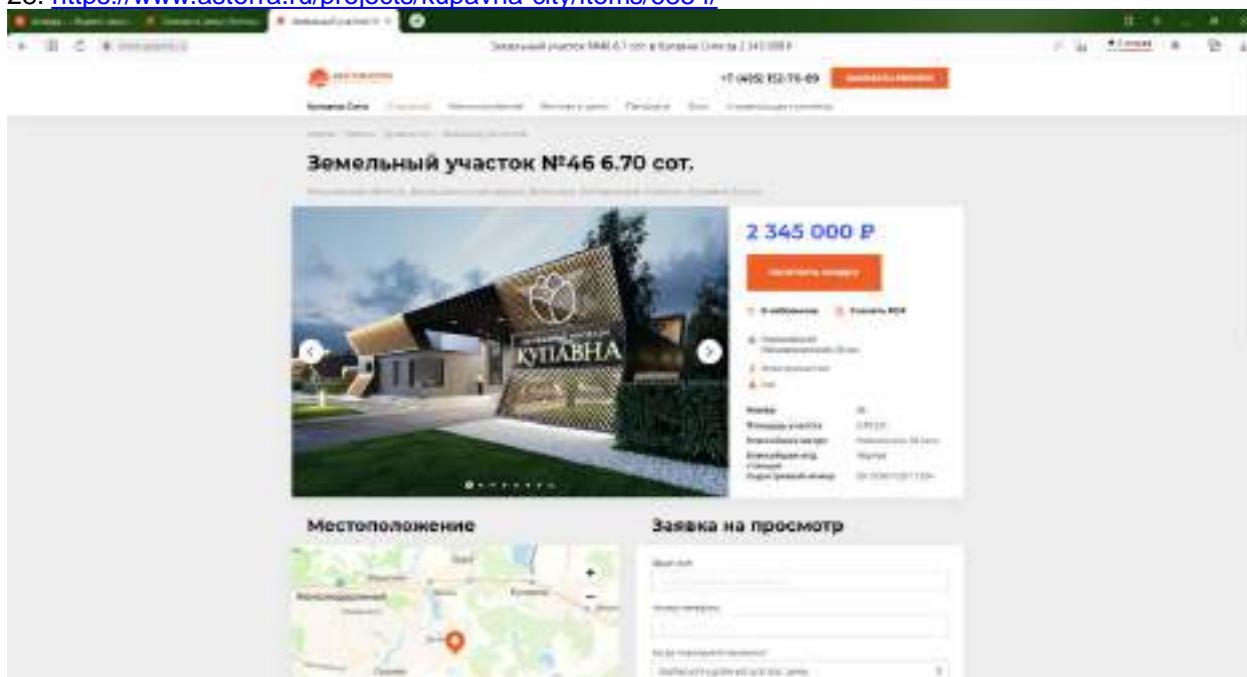
Номер документа:

Добавить комментарий:

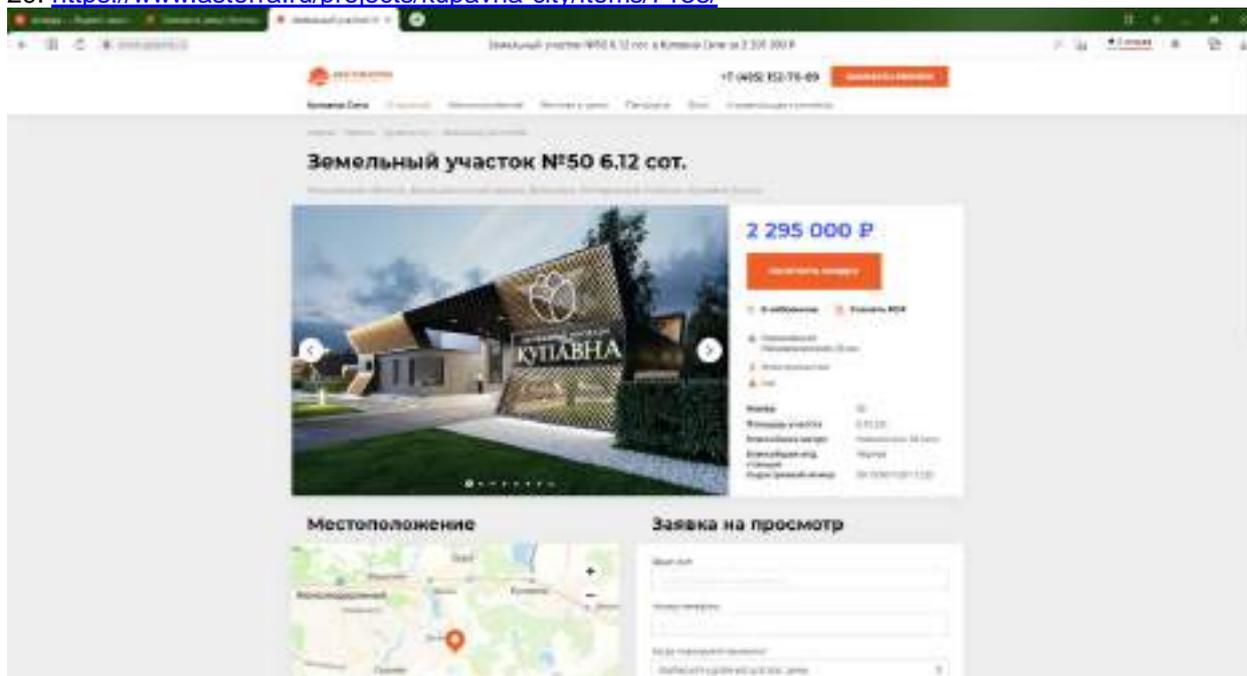
27. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6855/>



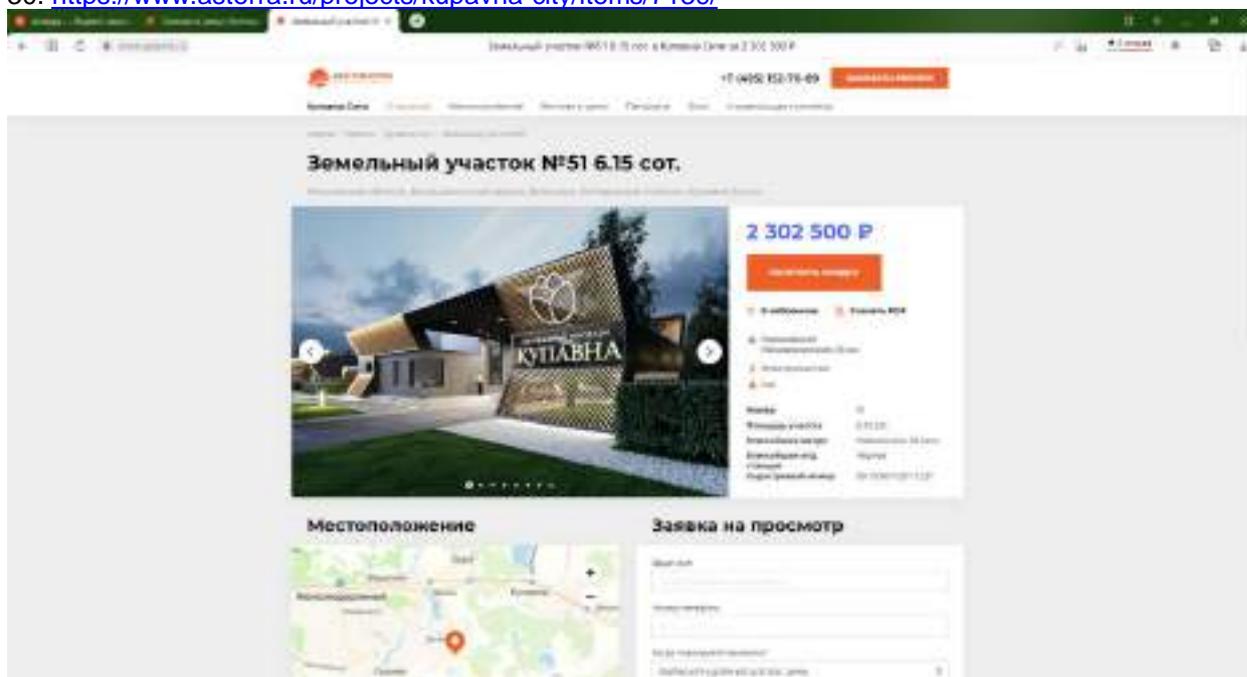
28. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6854/>



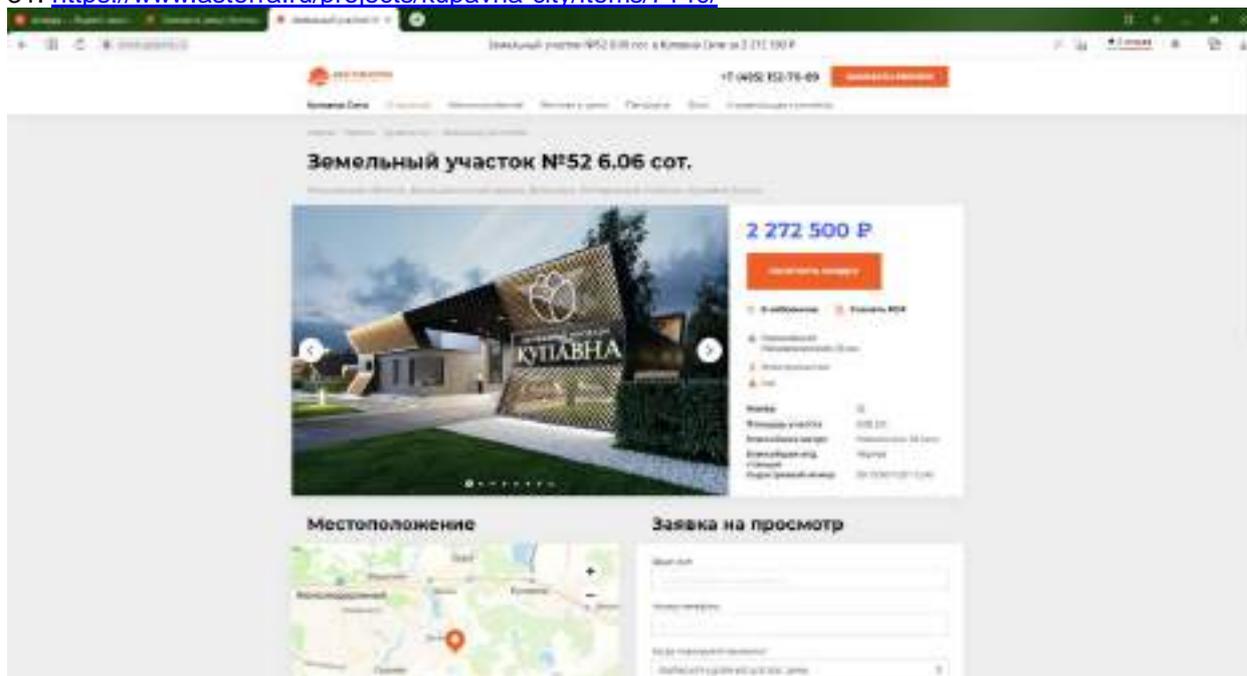
29. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7138/>



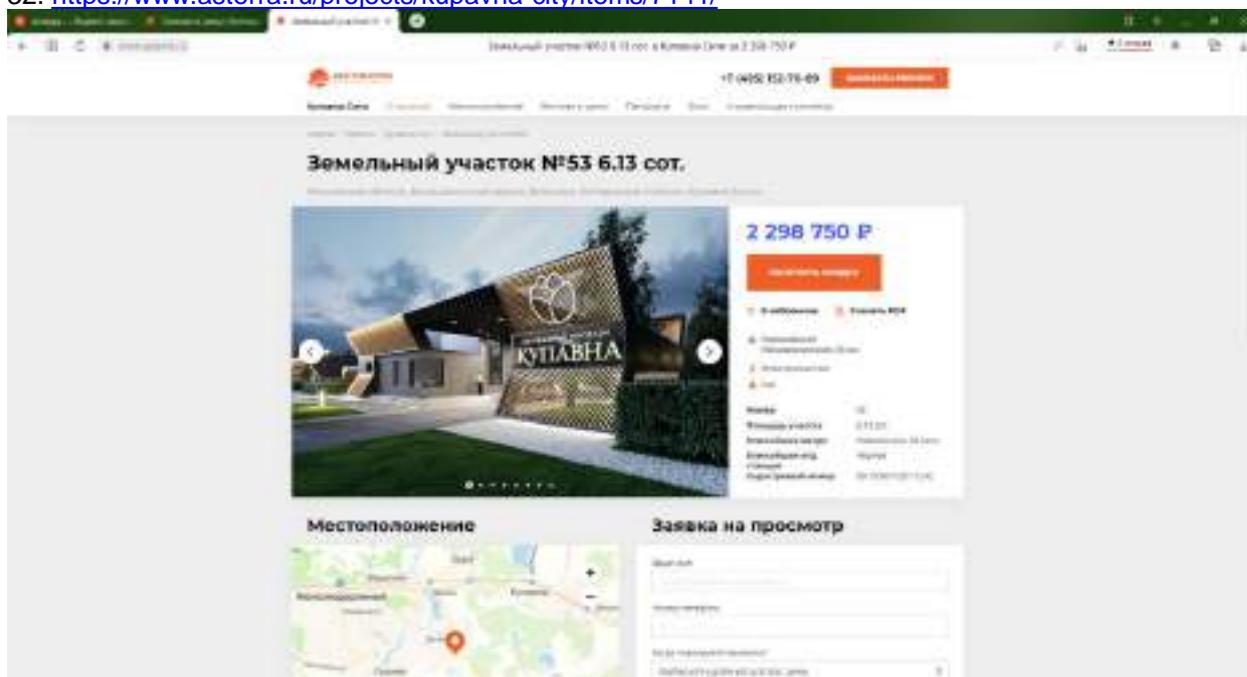
30. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7139/>



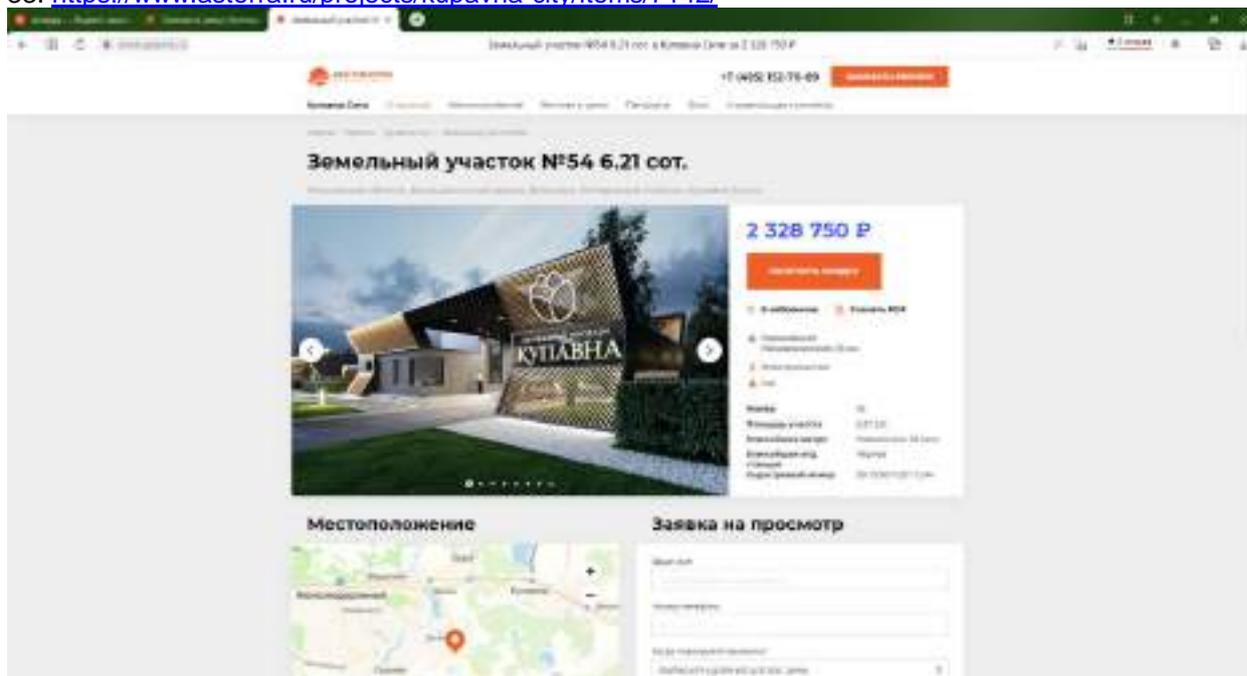
31. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7140/>



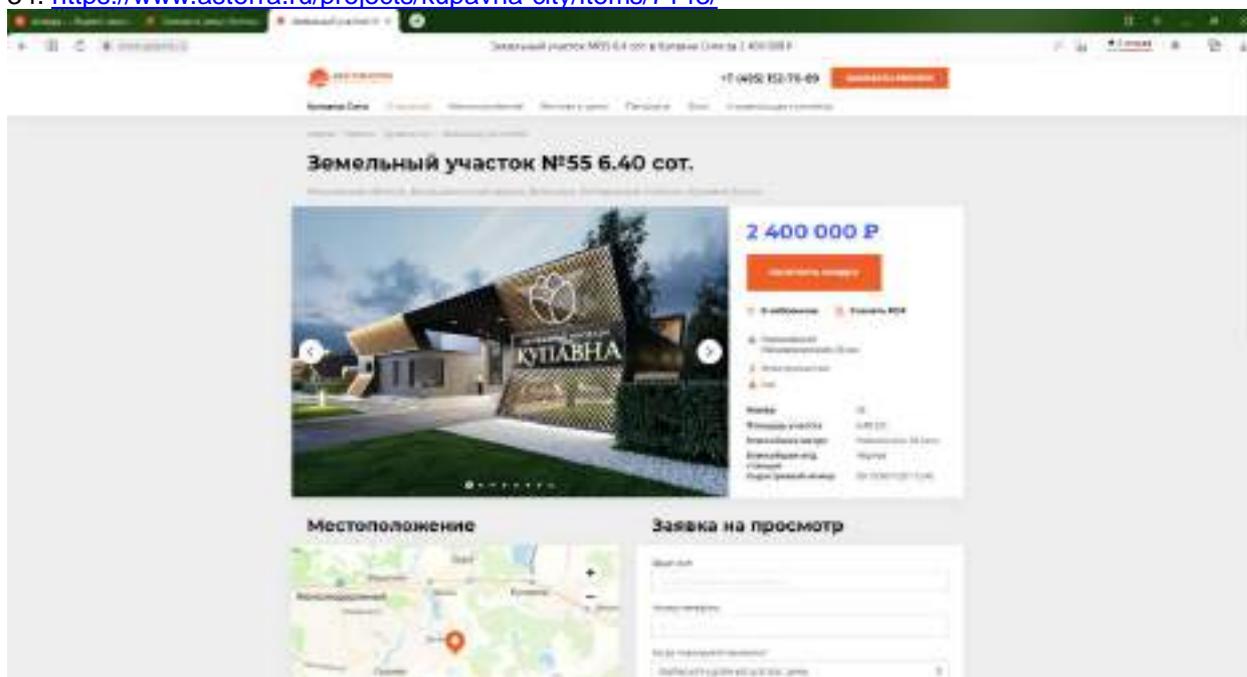
32. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7141/>



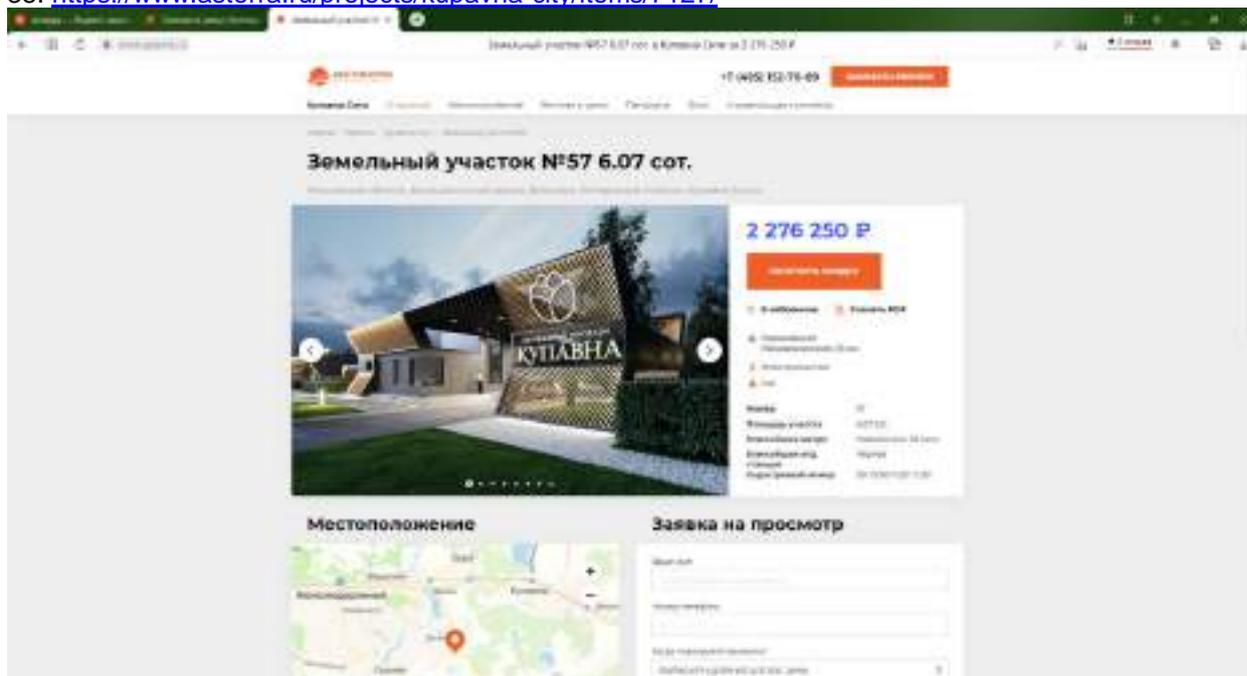
33. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7142/>



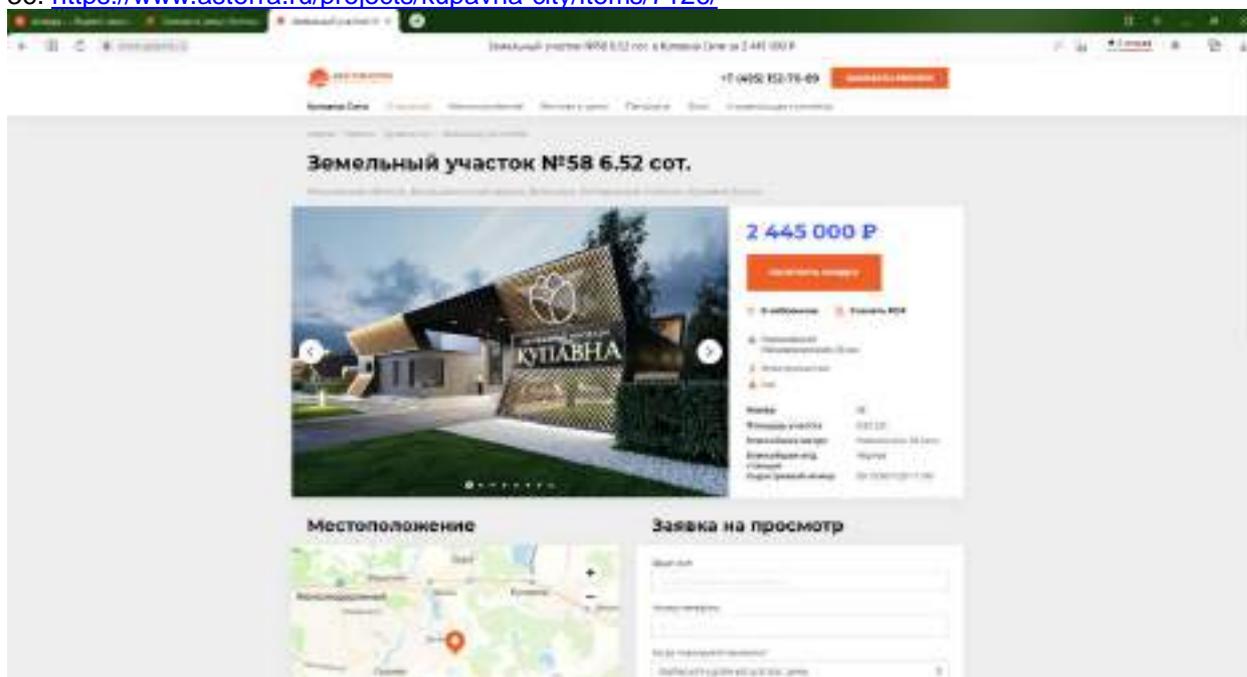
34. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7143/>



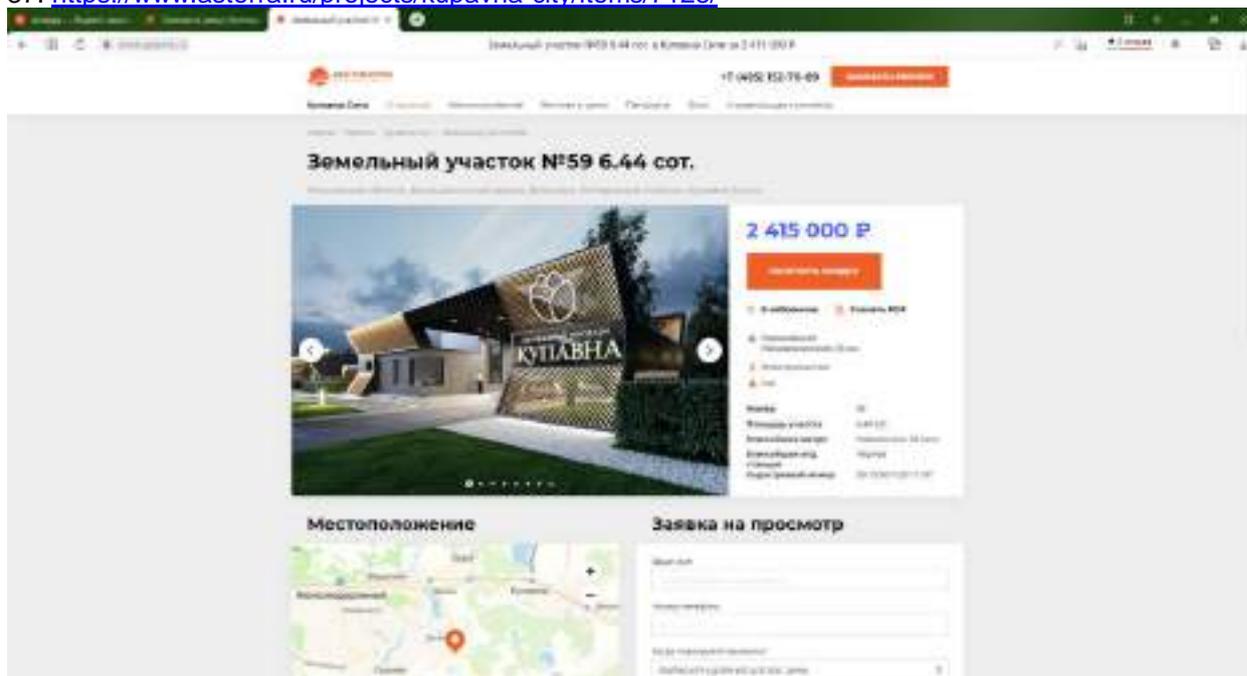
35. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7127/>



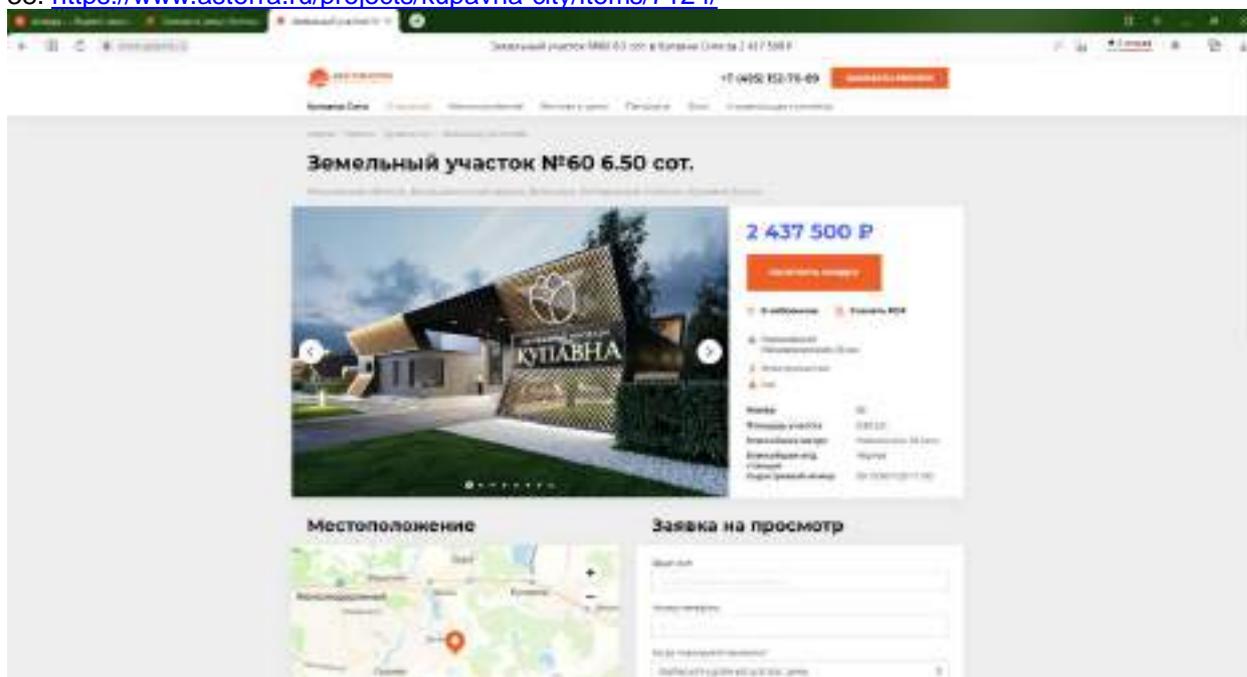
36. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7126/>



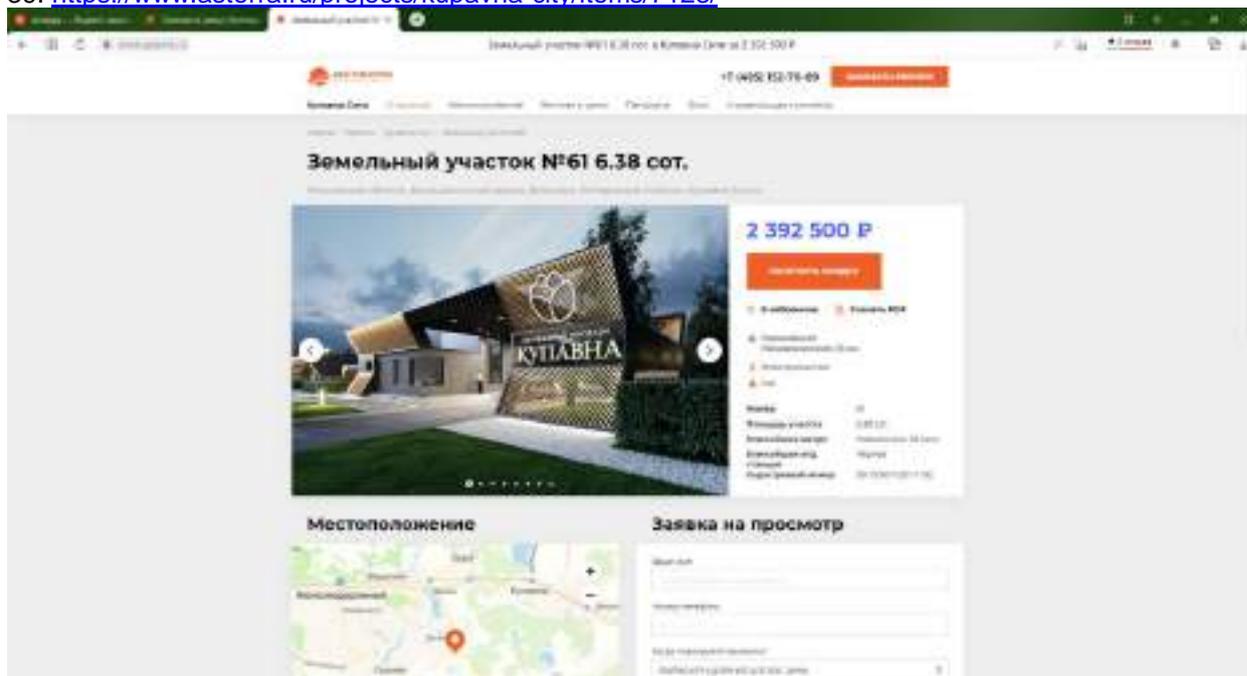
37. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7125/>



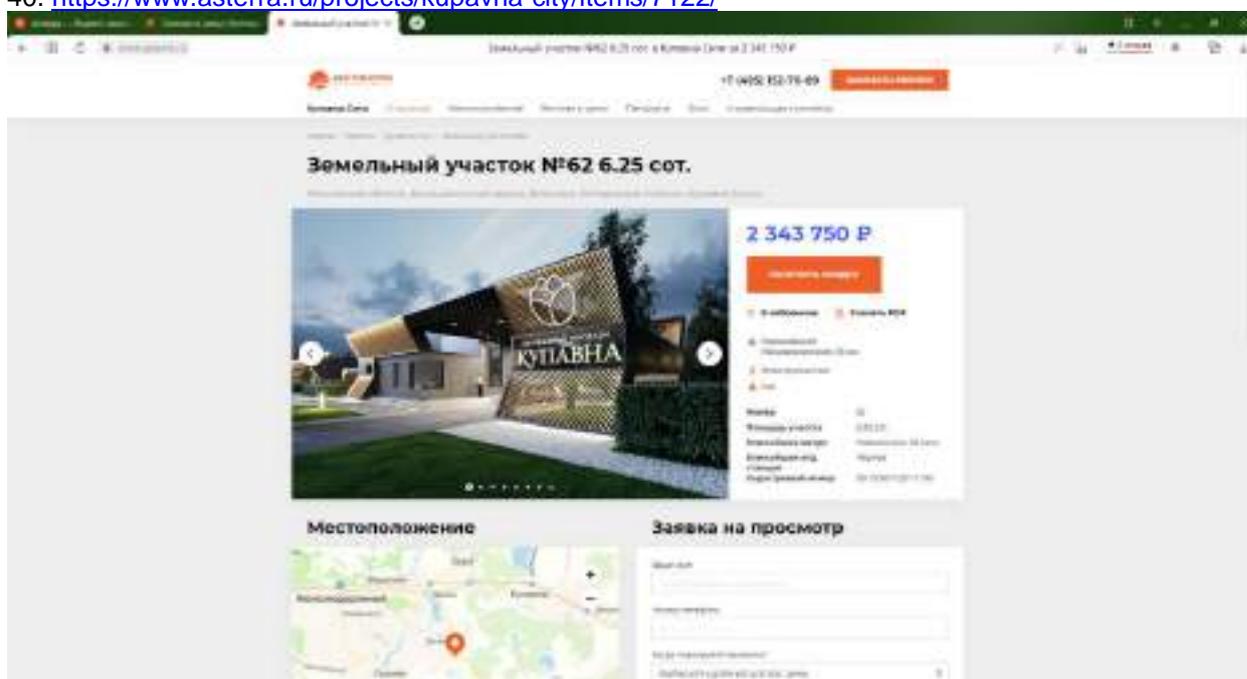
38. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7124/>



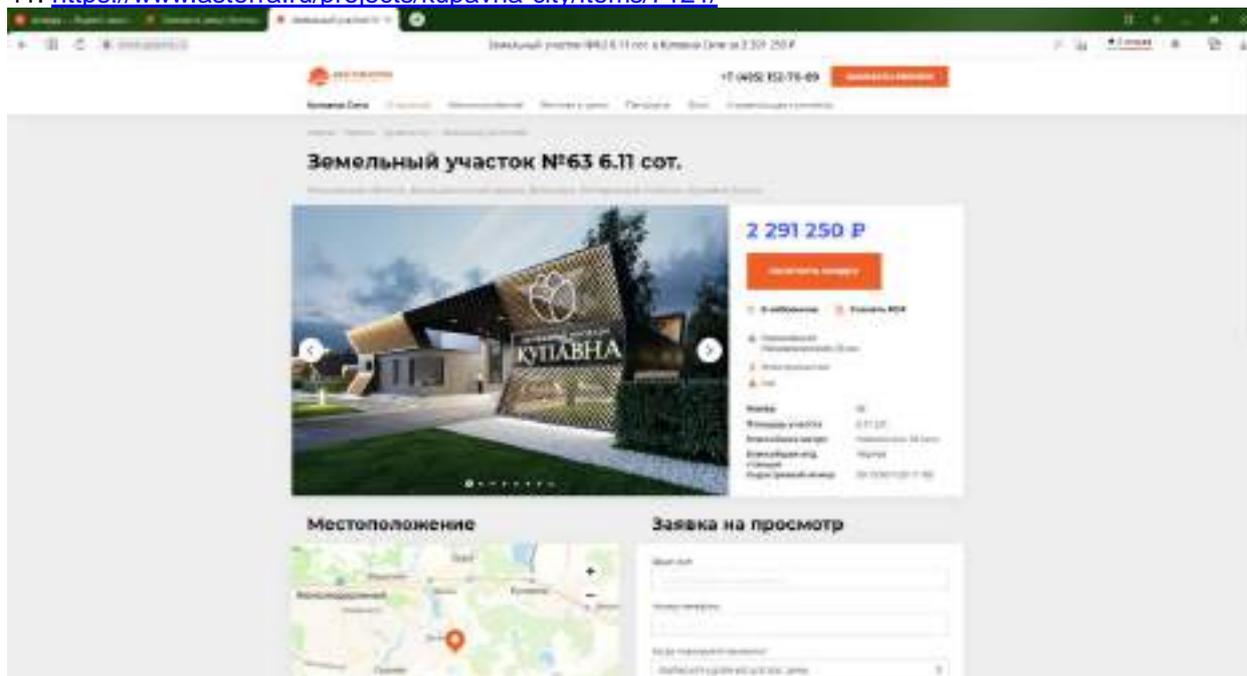
39. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7123/>



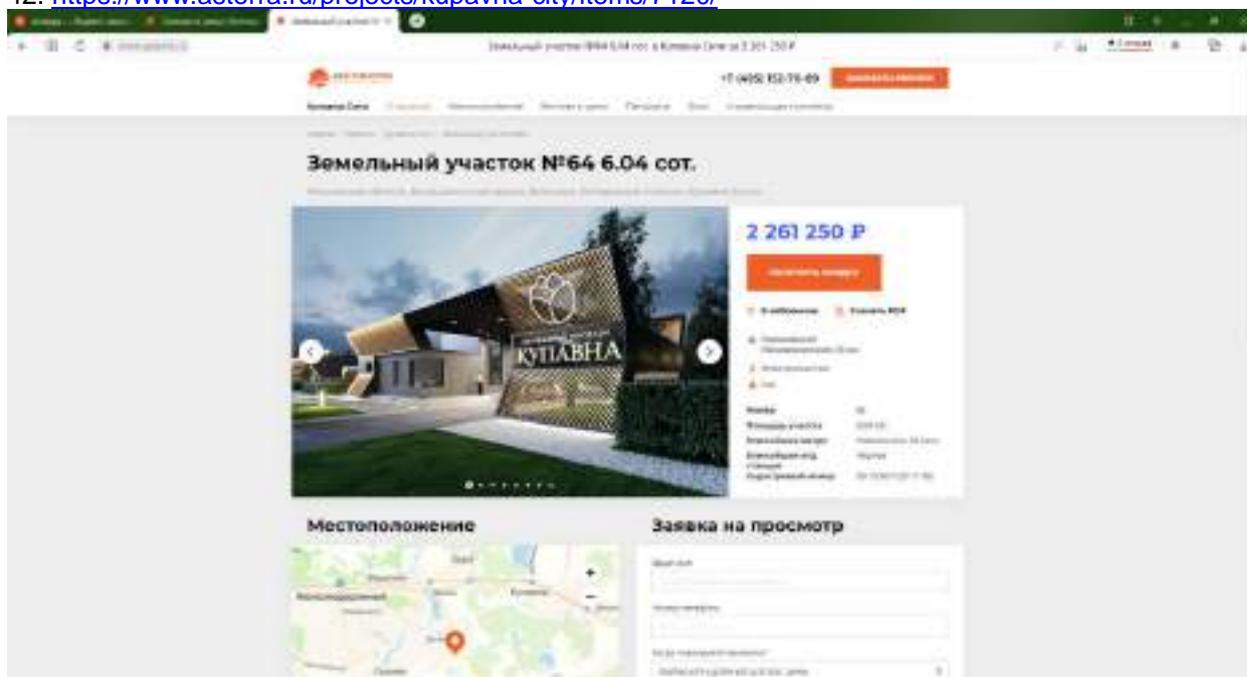
40. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7122/>



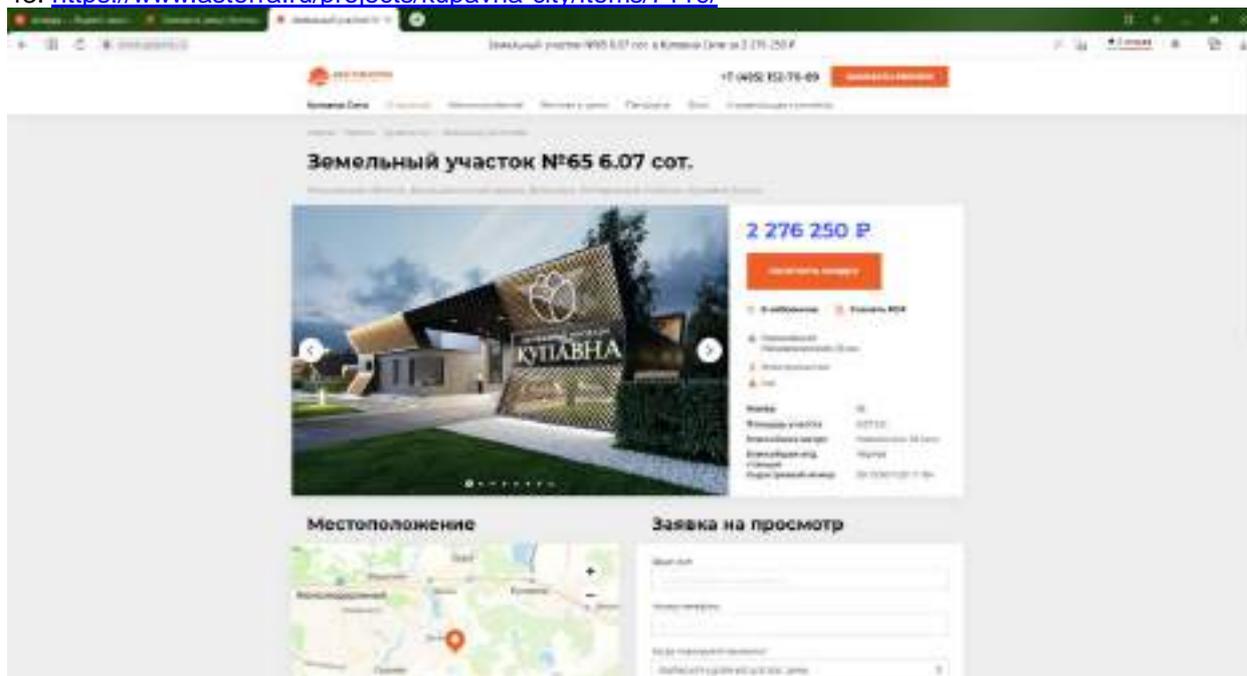
41. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7121/>



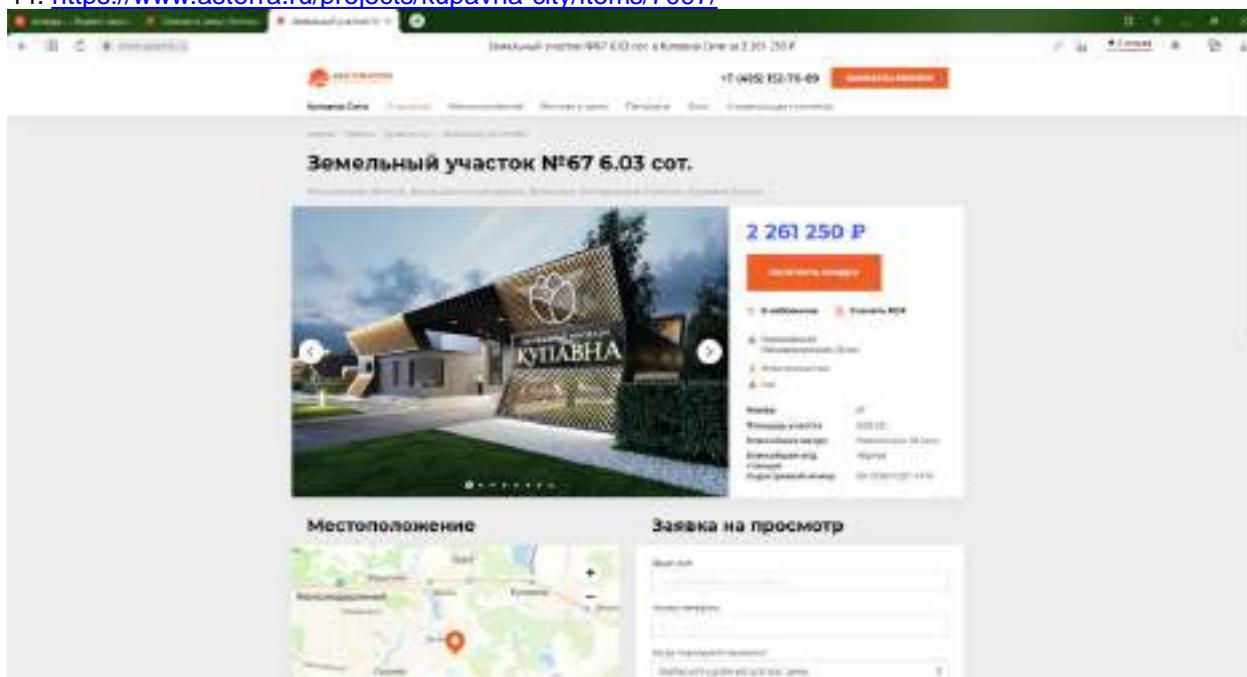
42. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7120/>



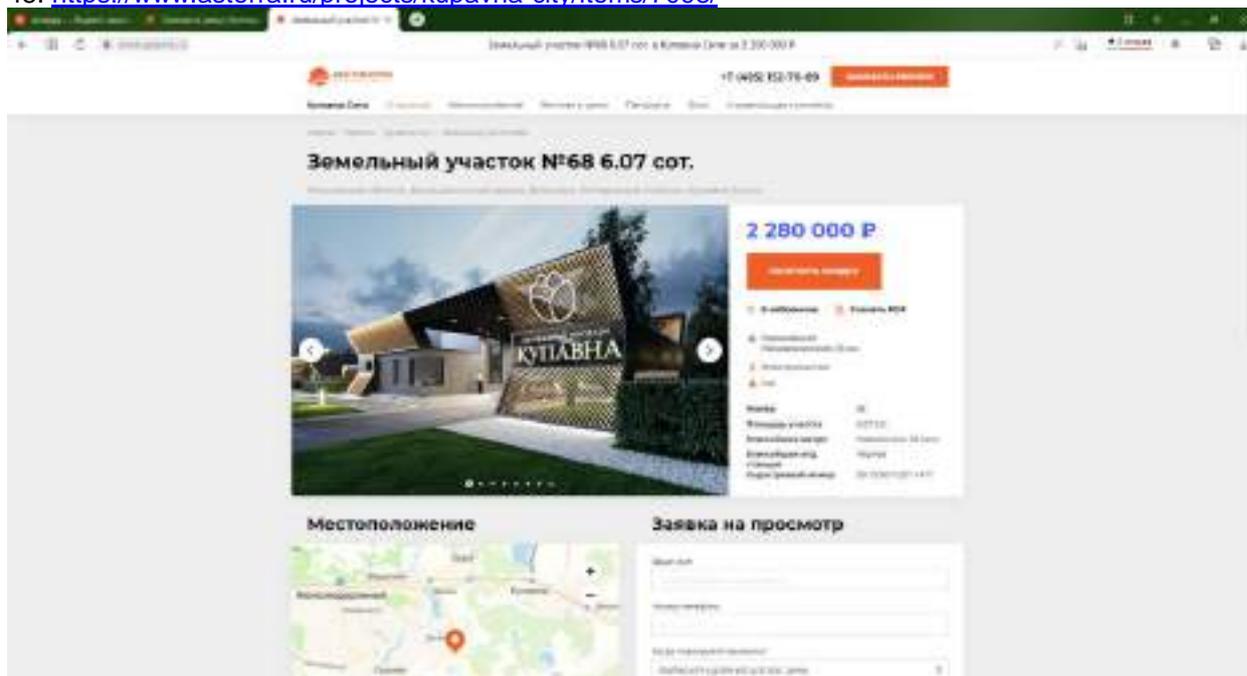
43. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7119/>



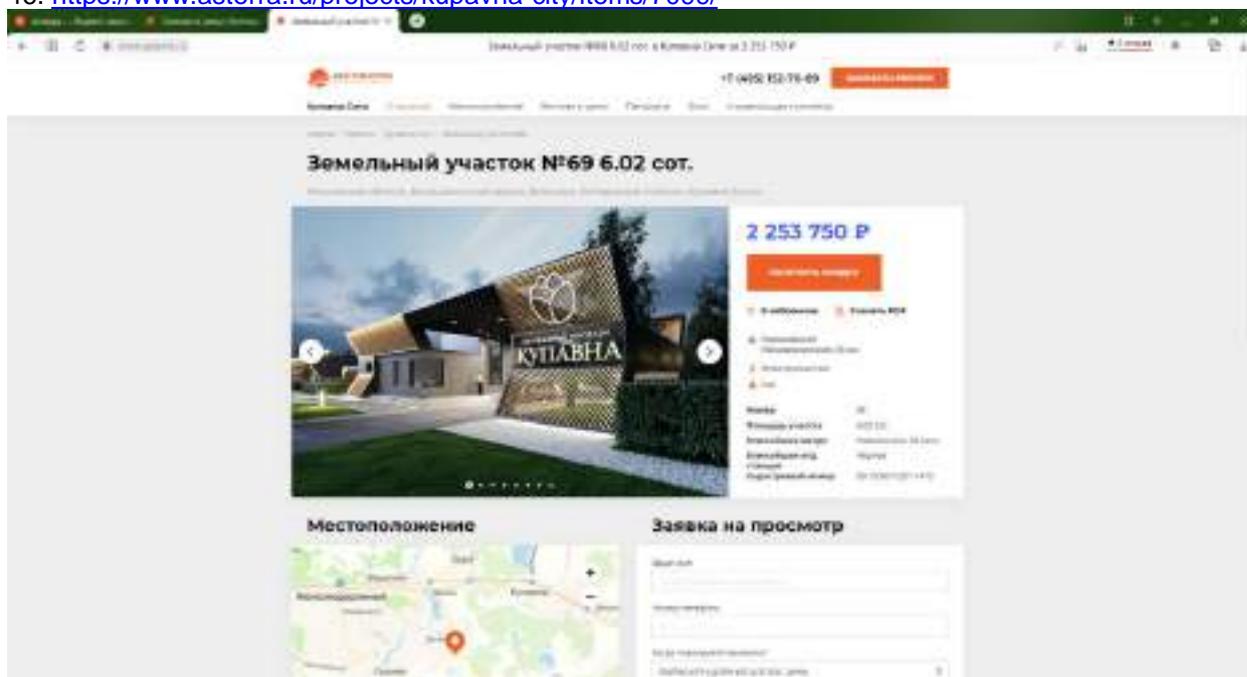
44. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7097/>



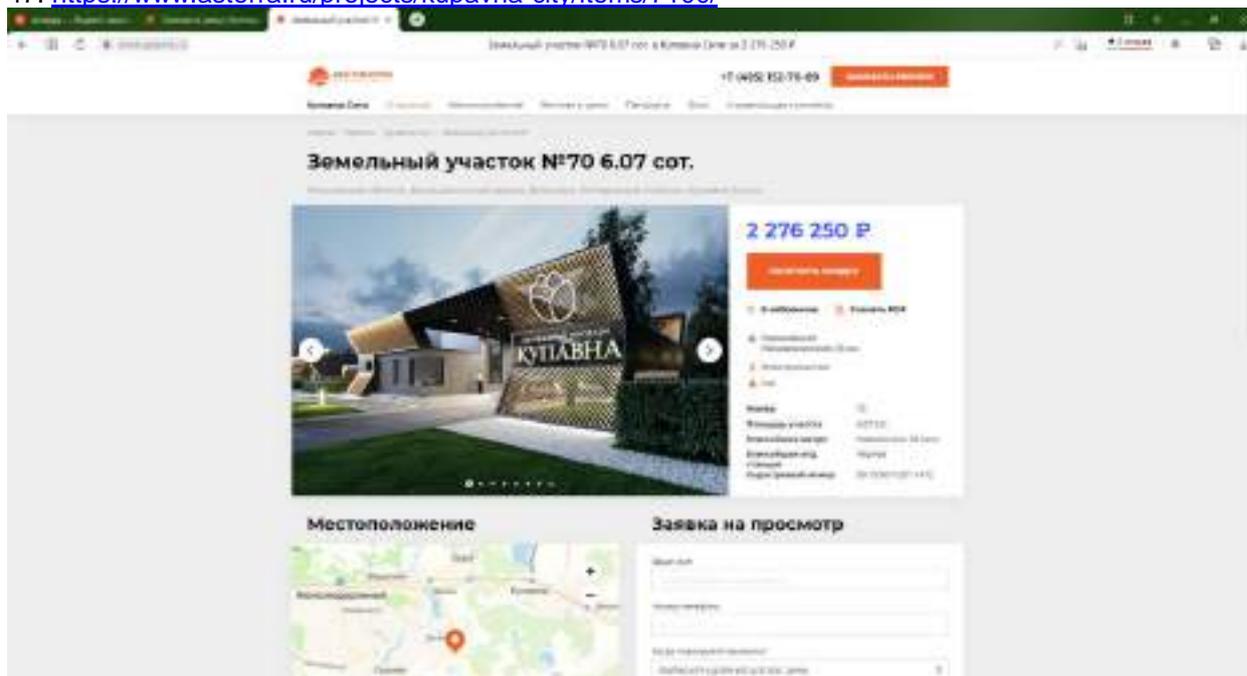
45. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7098/>



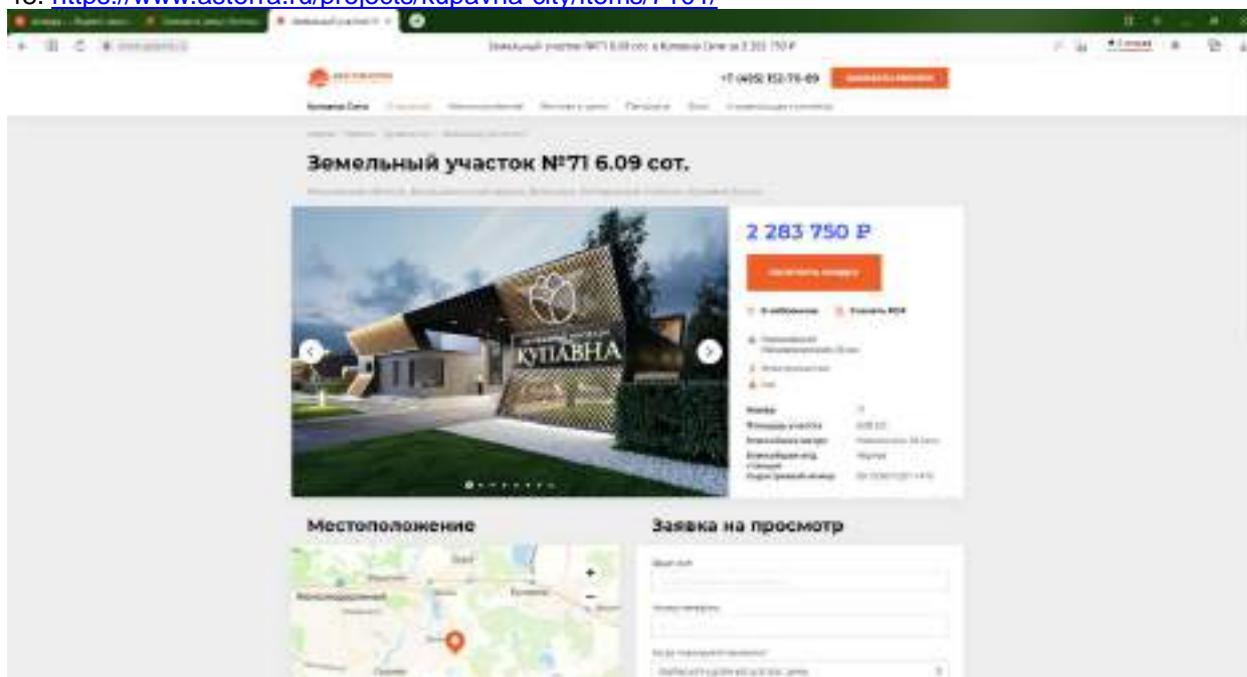
46. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7099/>



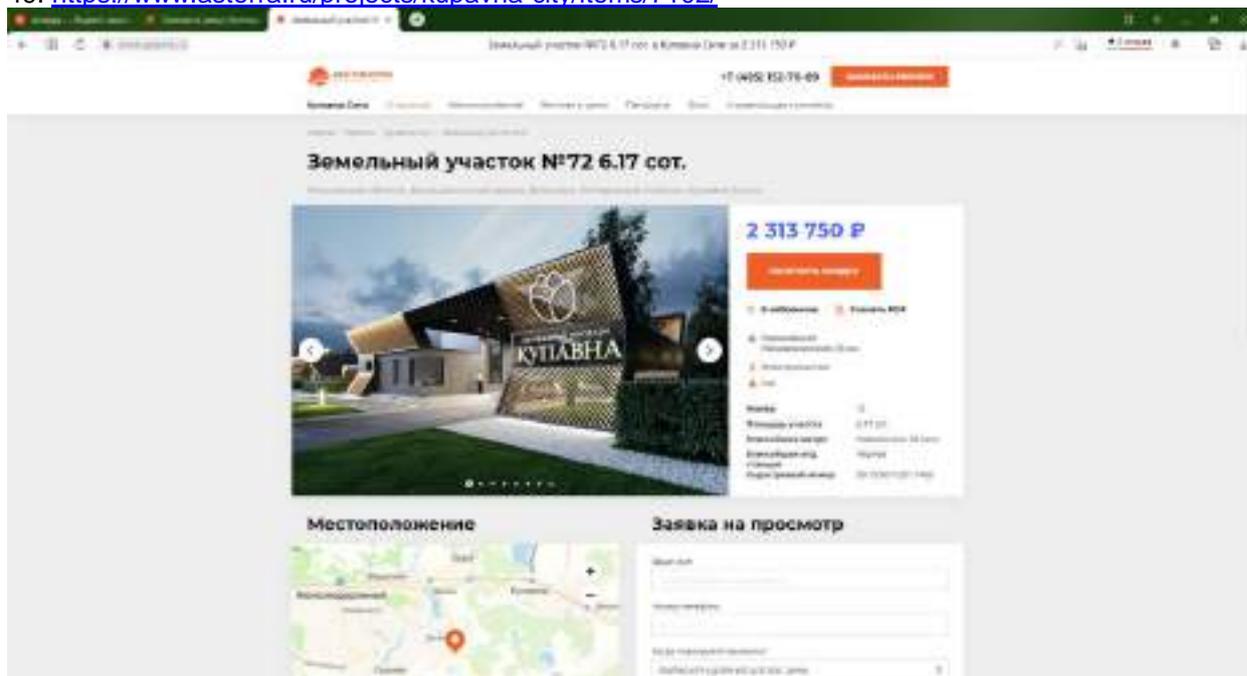
47. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7100/>



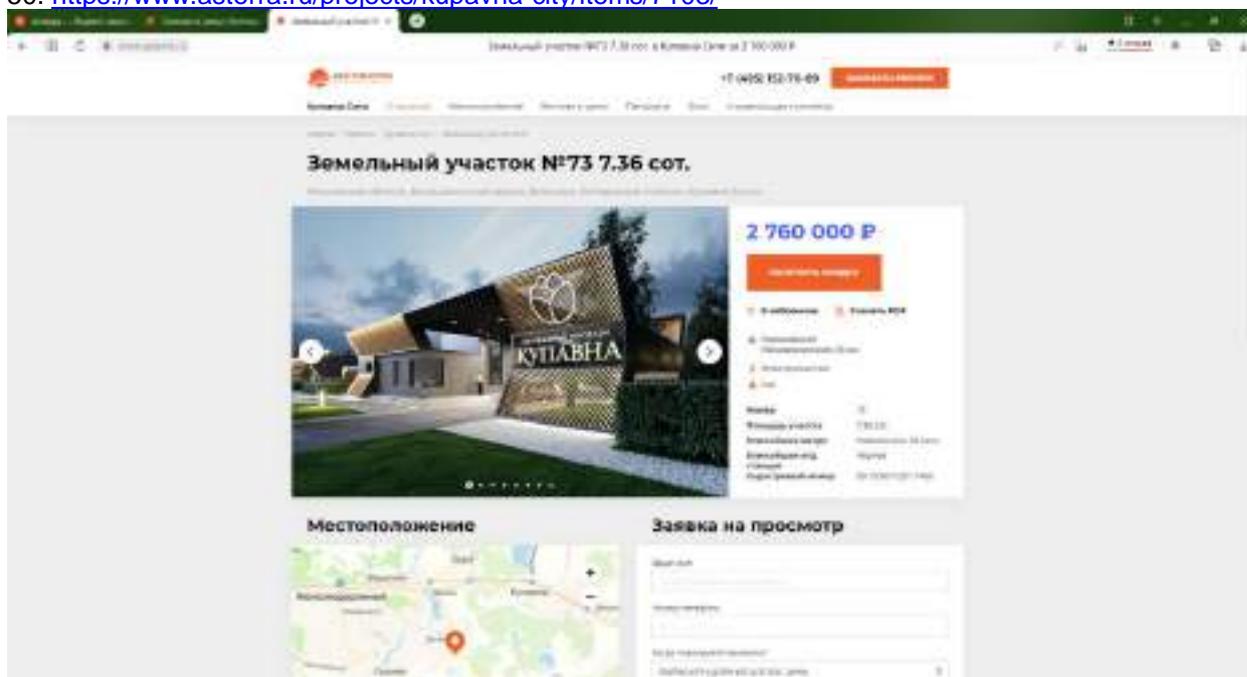
48. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7101/>



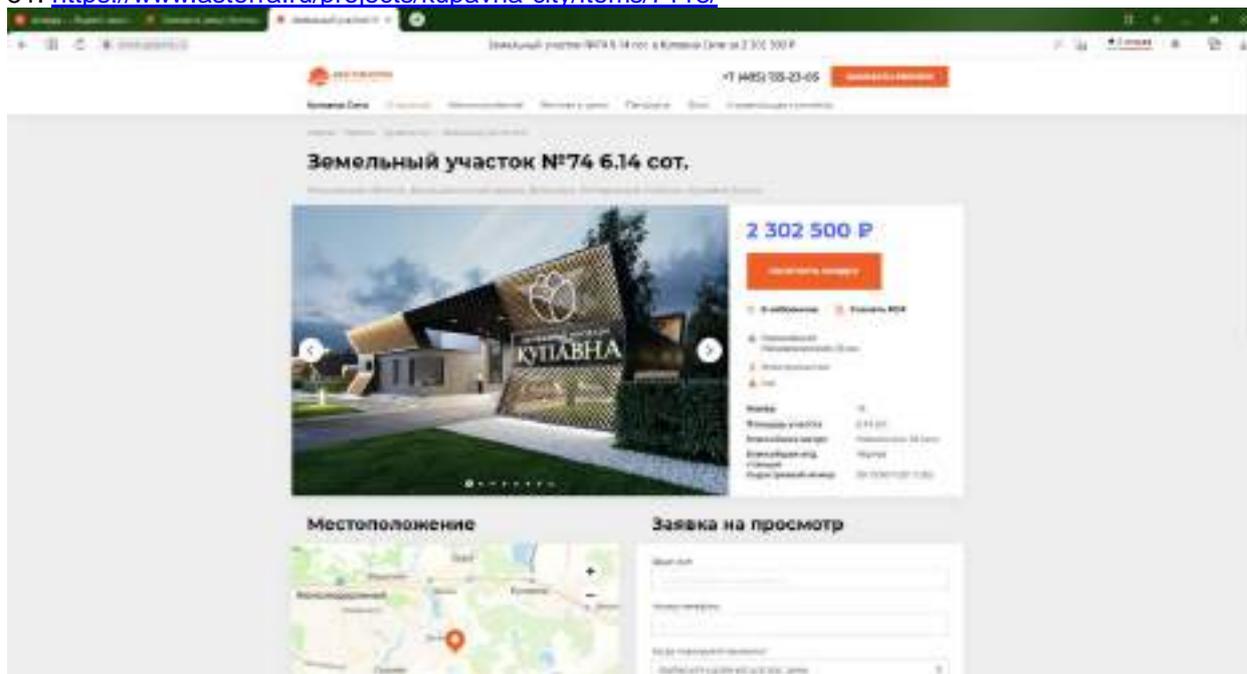
49. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7102/>



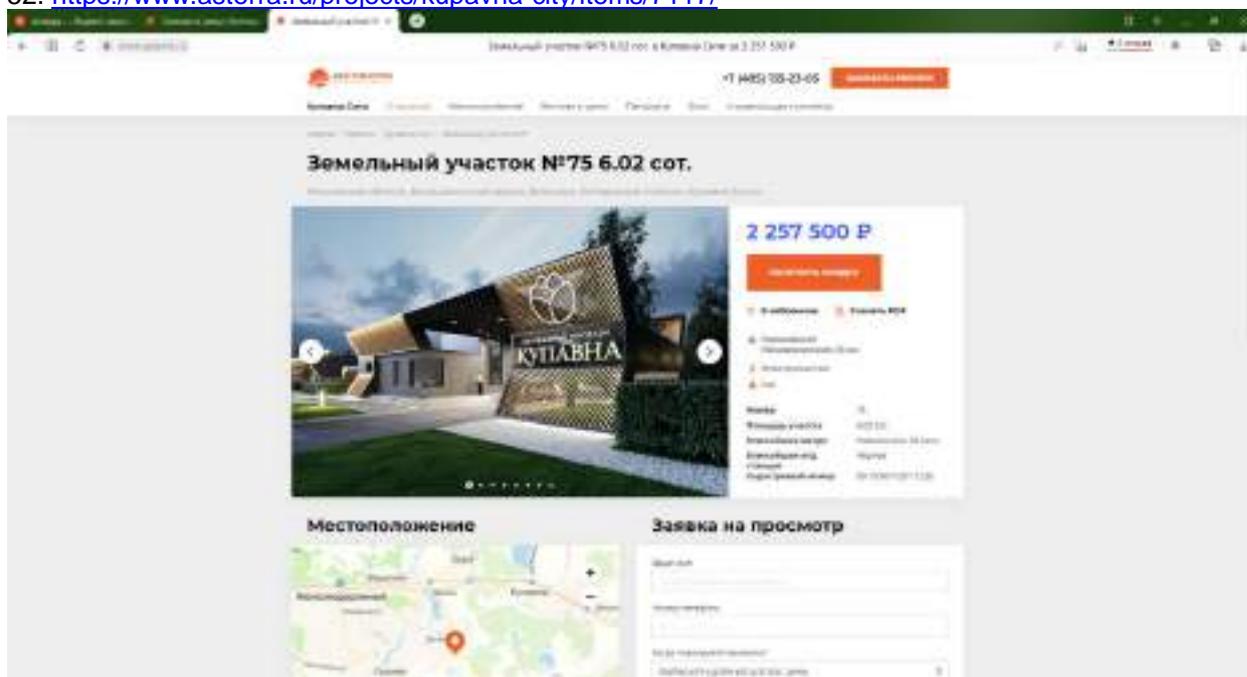
50. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7103/>



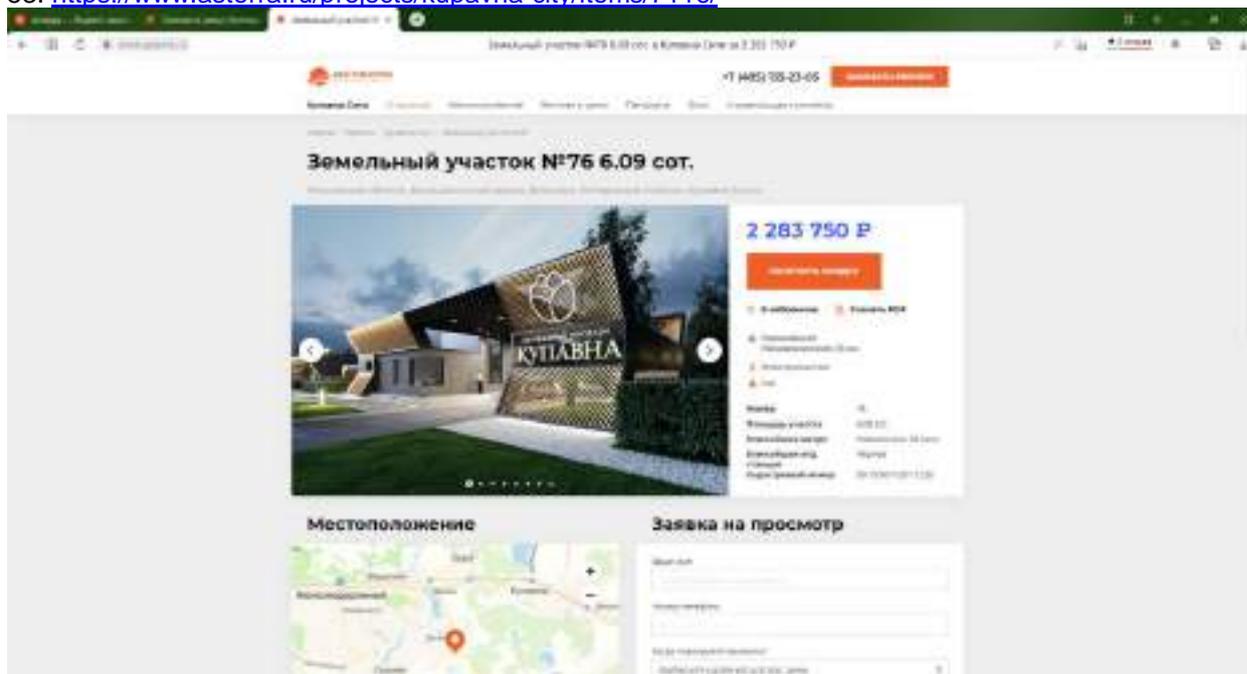
51. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7118/>



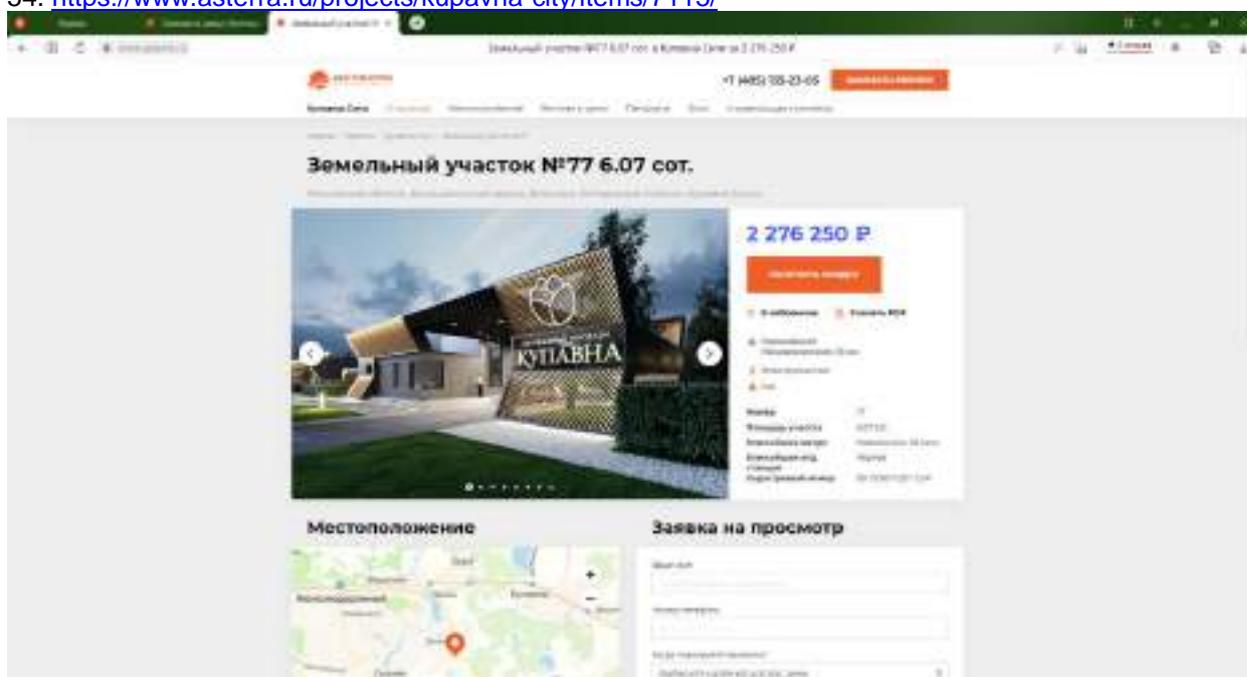
52. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7117/>



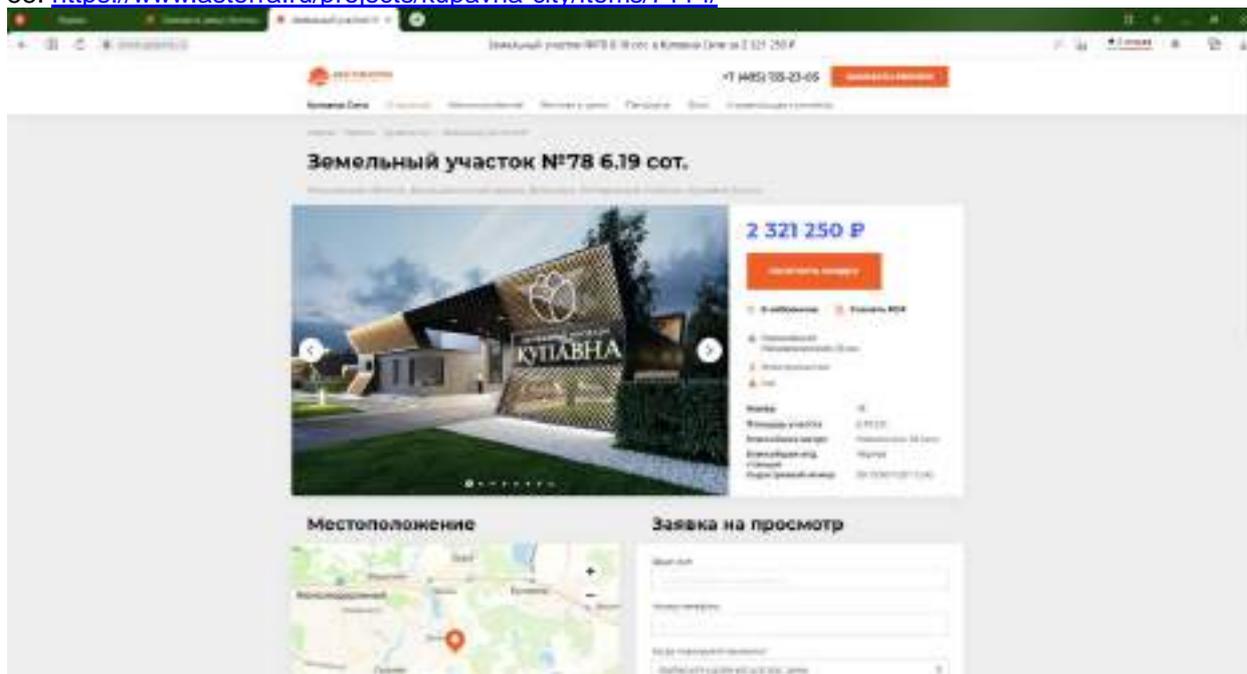
53. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7116/>



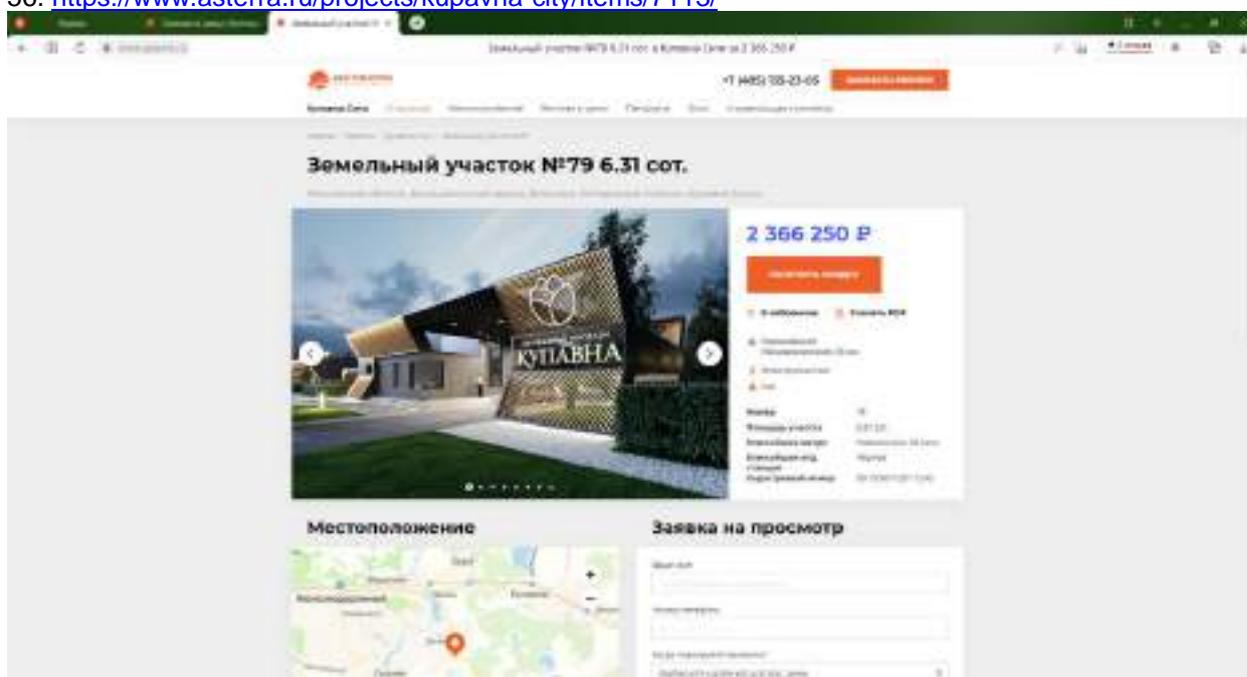
54. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7115/>



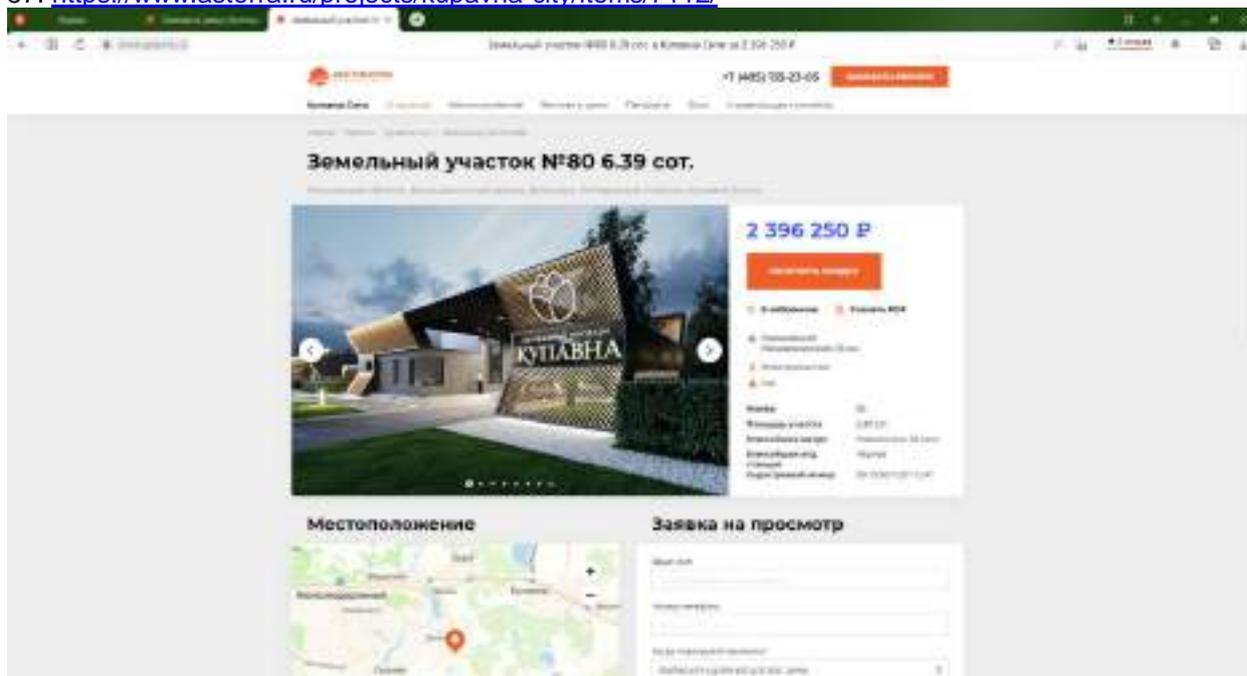
55. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7114/>



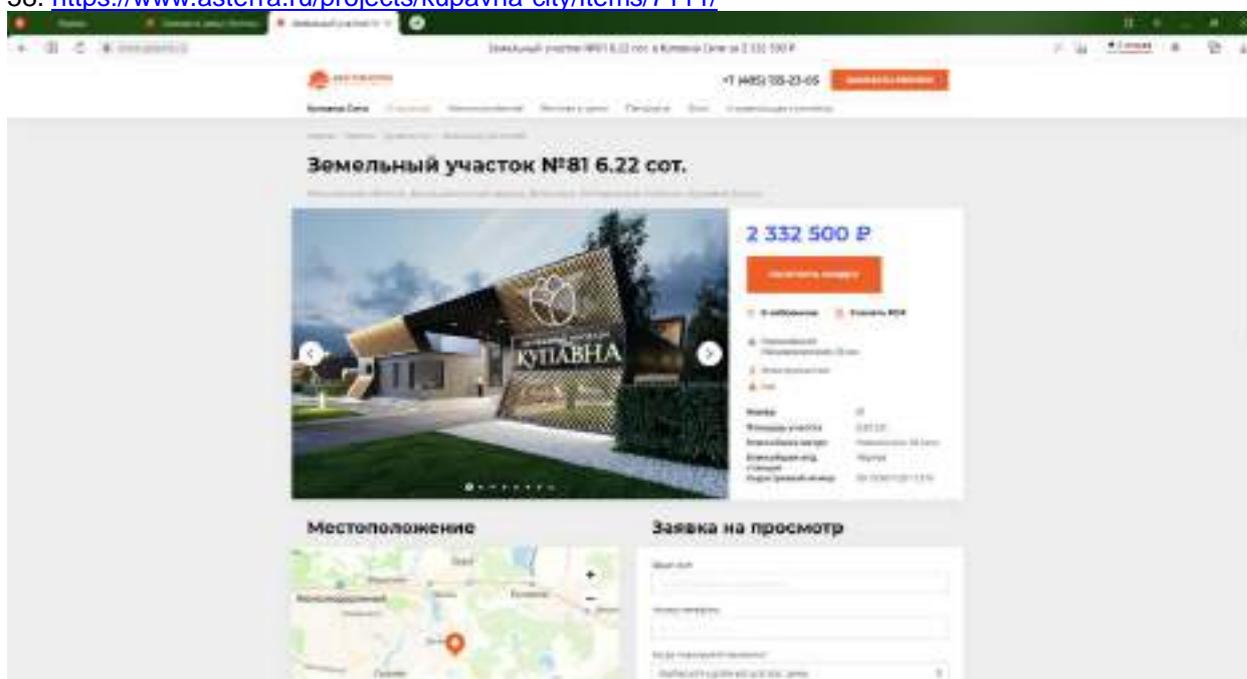
56. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7113/>



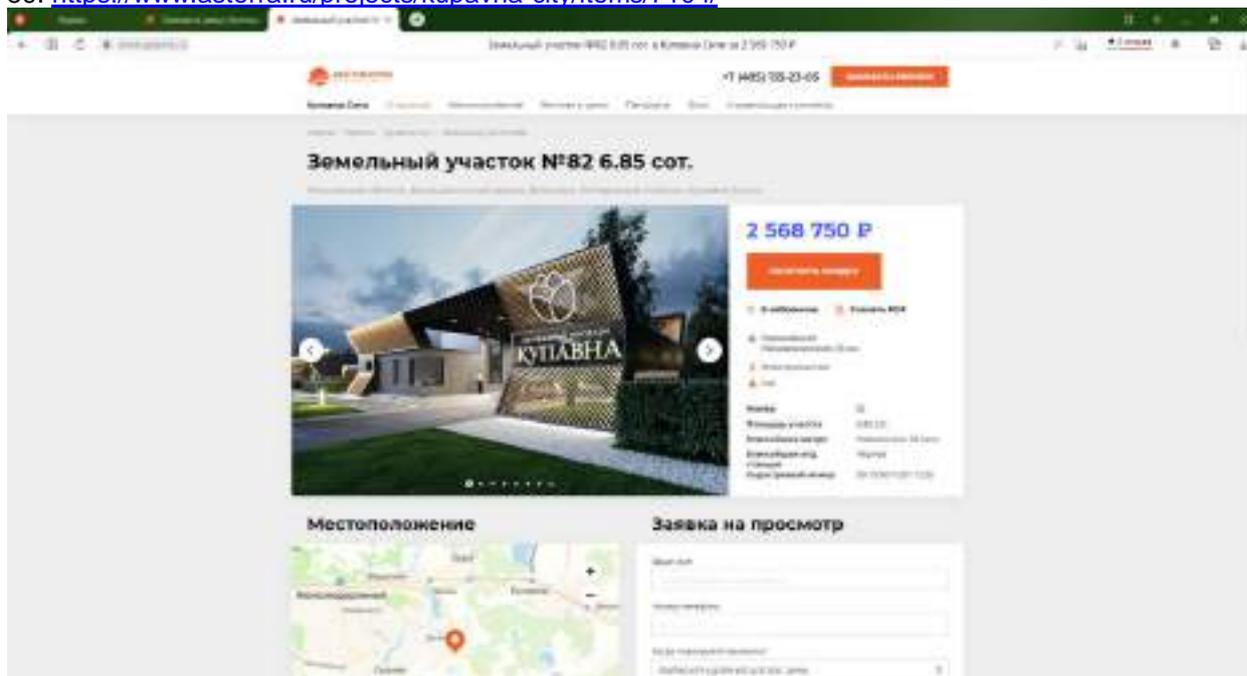
57. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7112/>



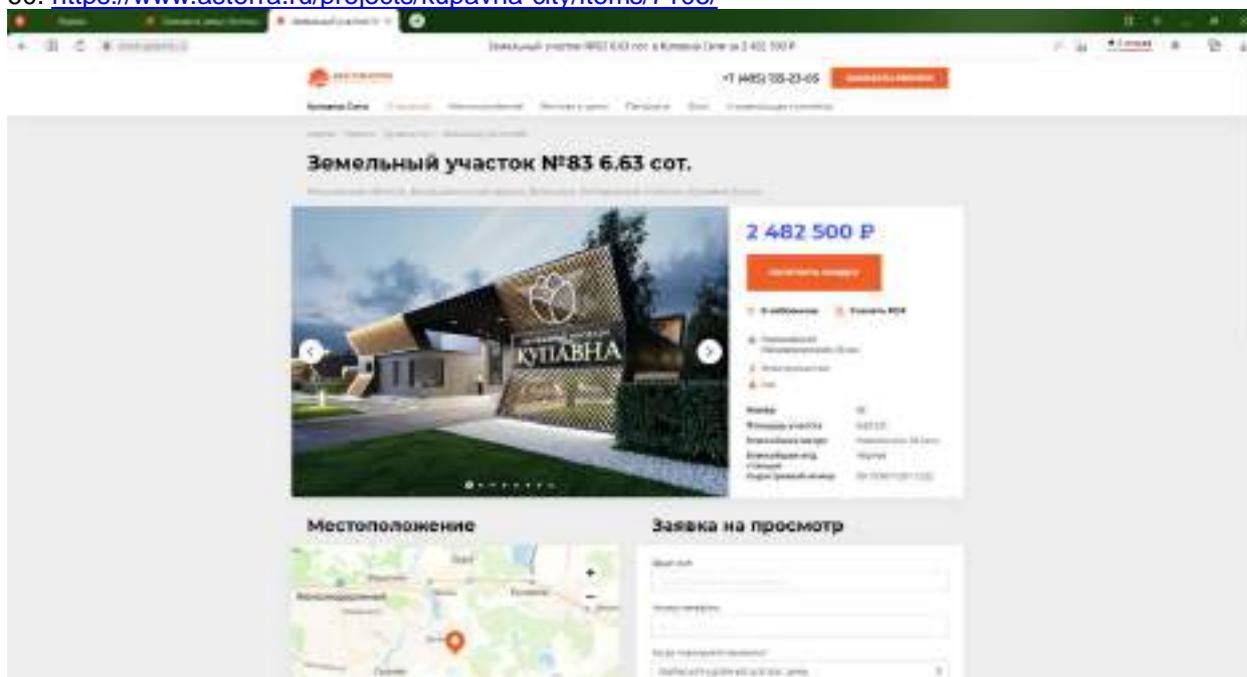
58. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7111/>



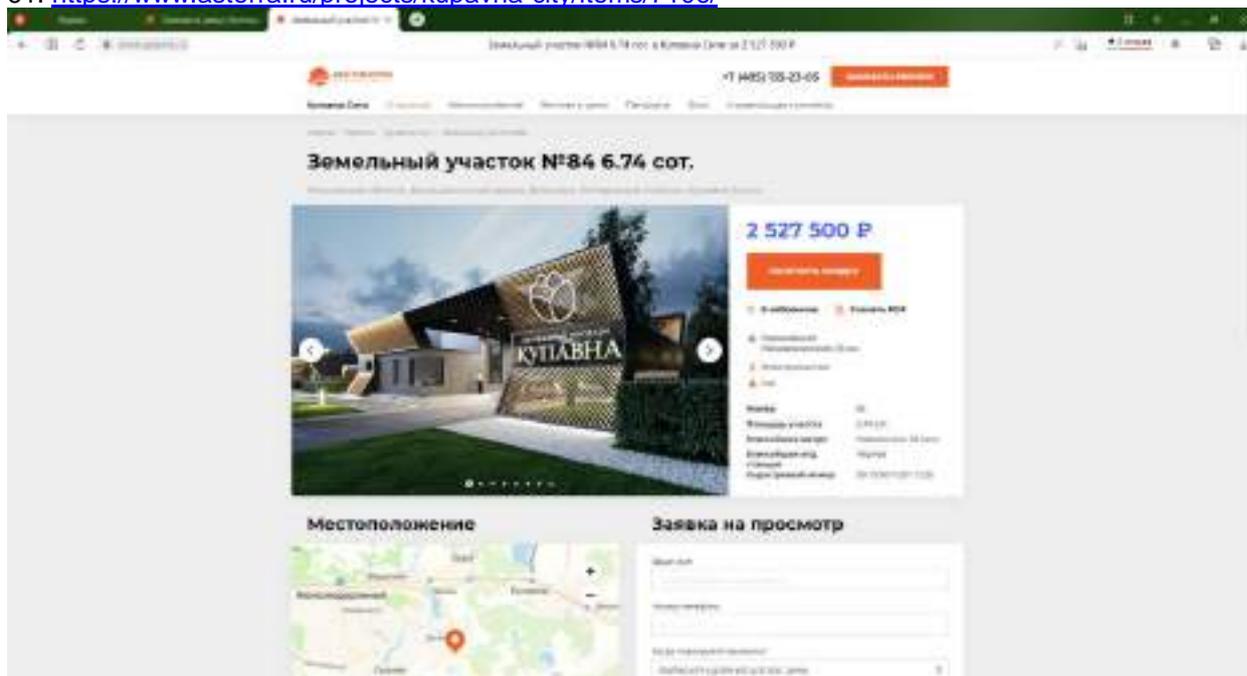
59. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7104/>



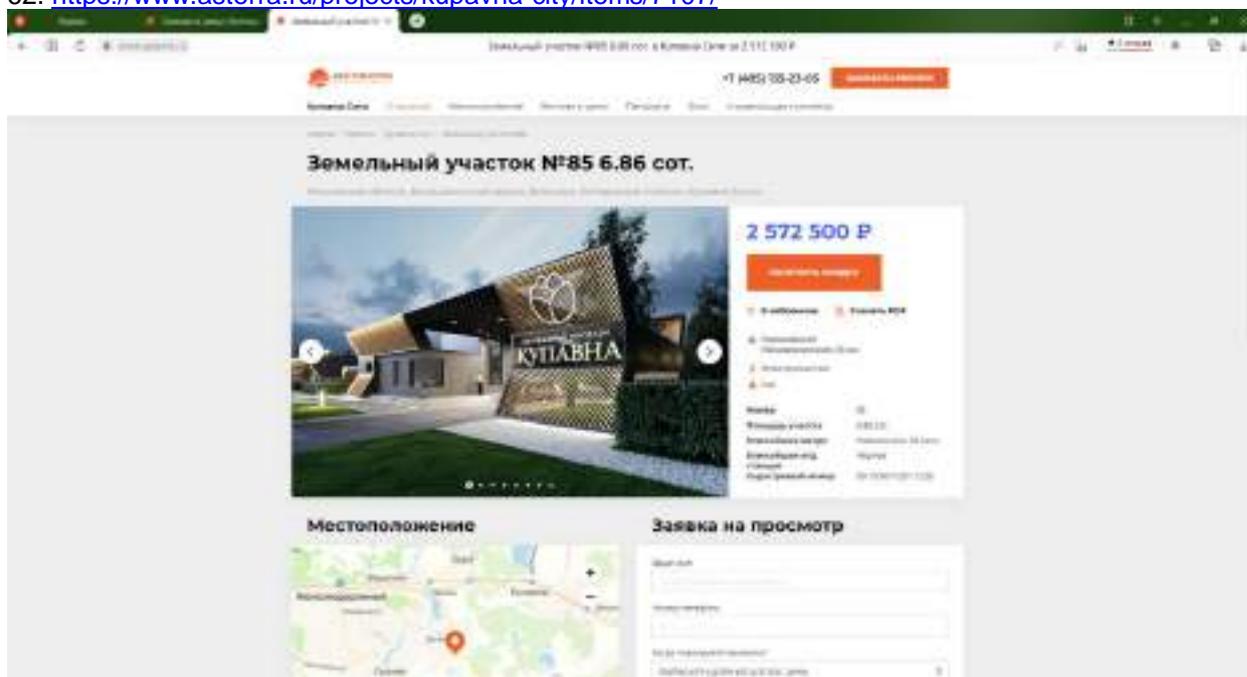
60. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7105/>



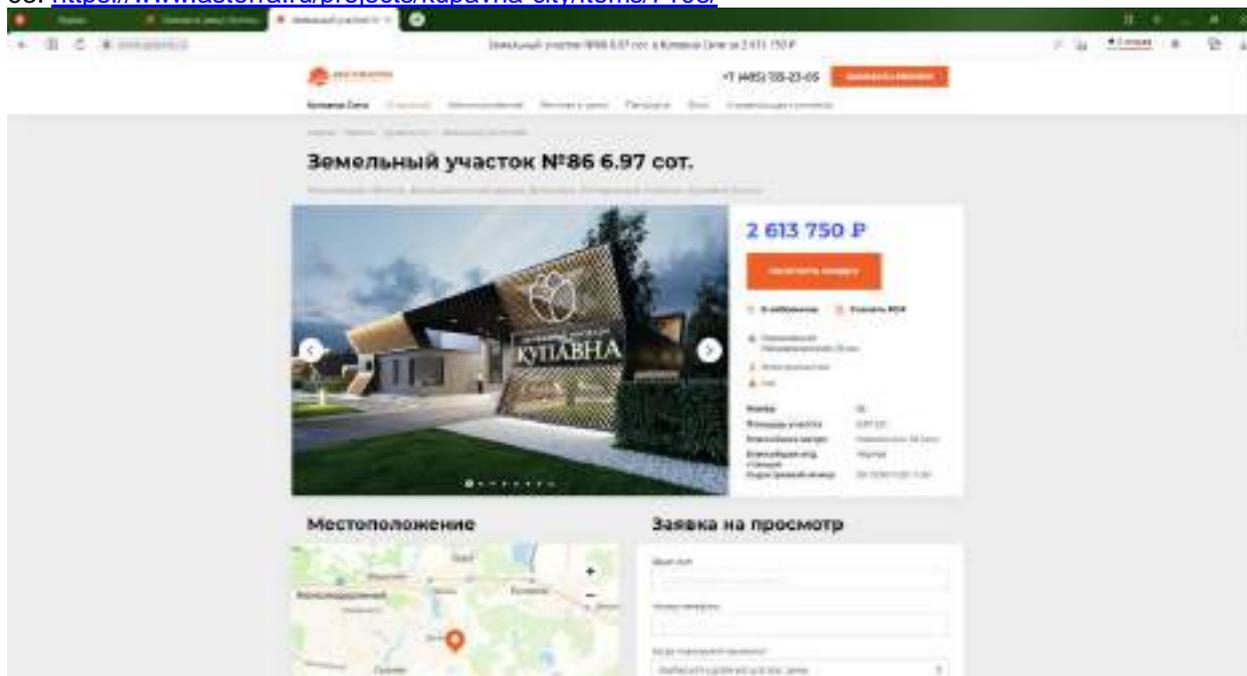
61. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7106/>



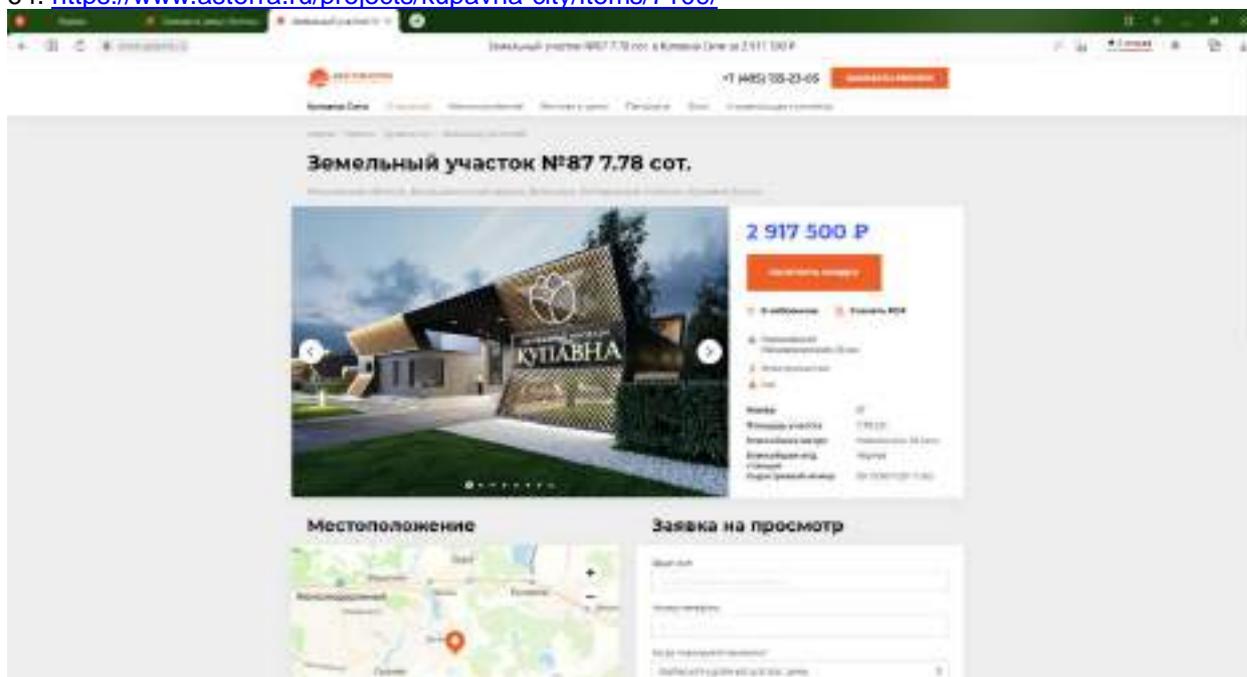
62. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7107/>



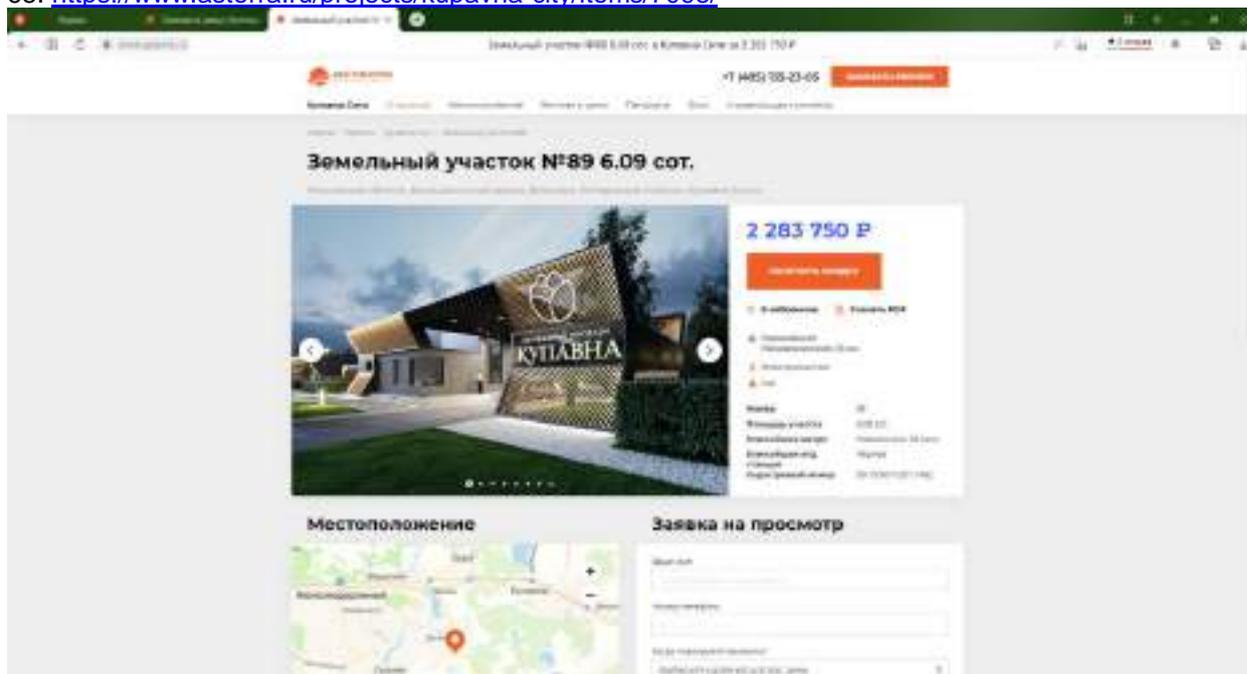
63. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7108/>



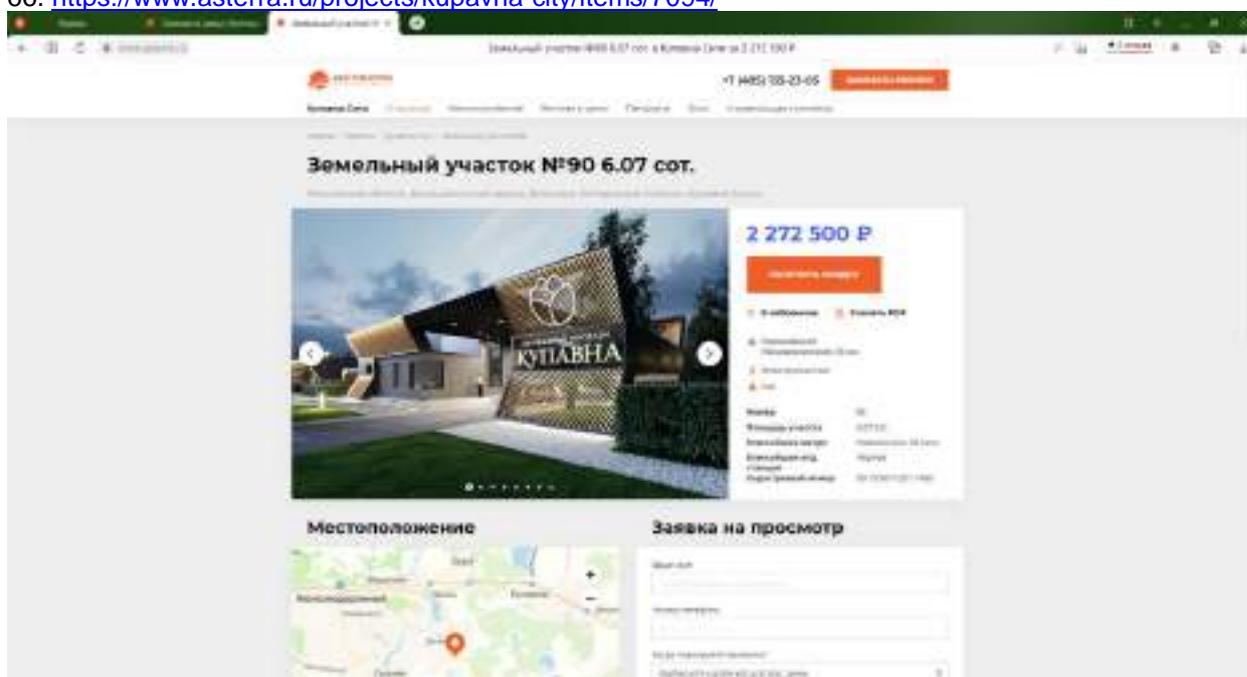
64. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7109/>



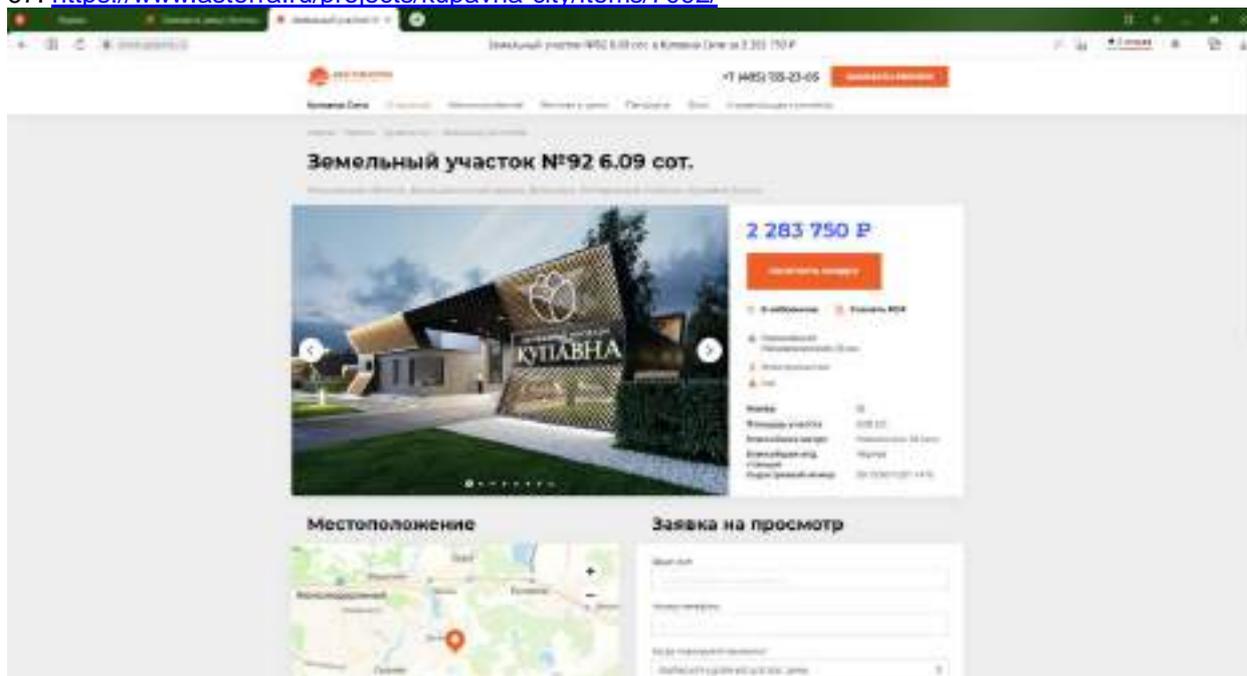
65. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7095/>



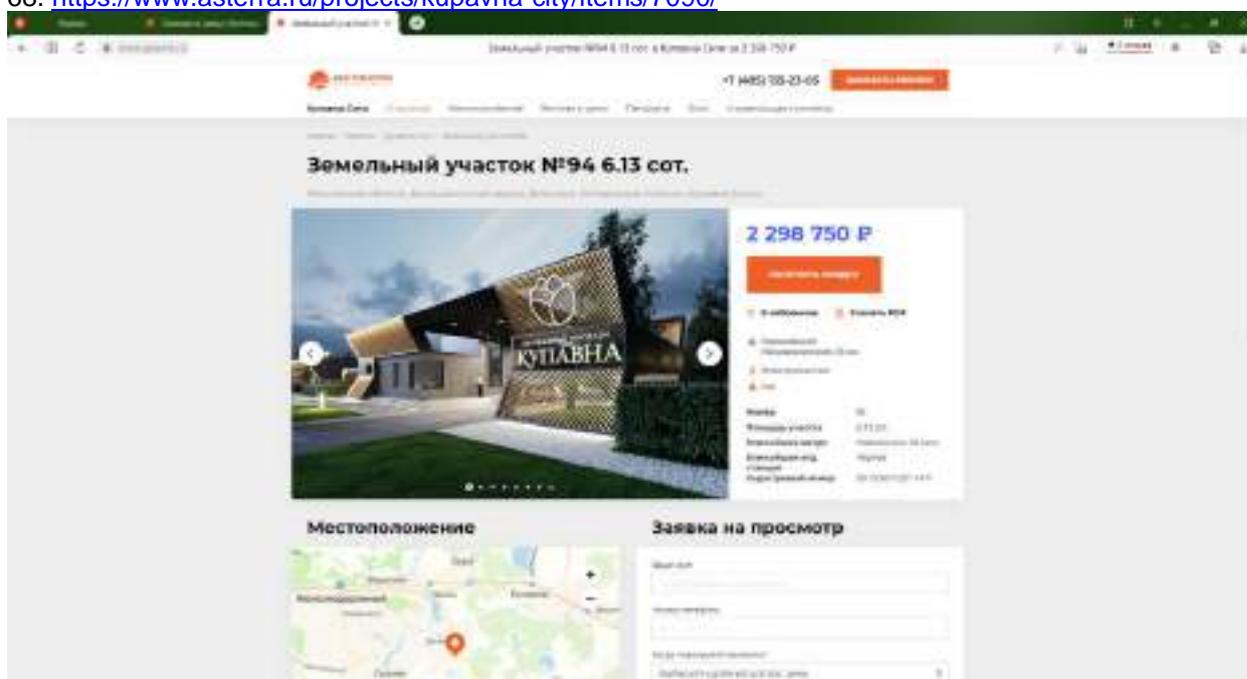
66. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7094/>



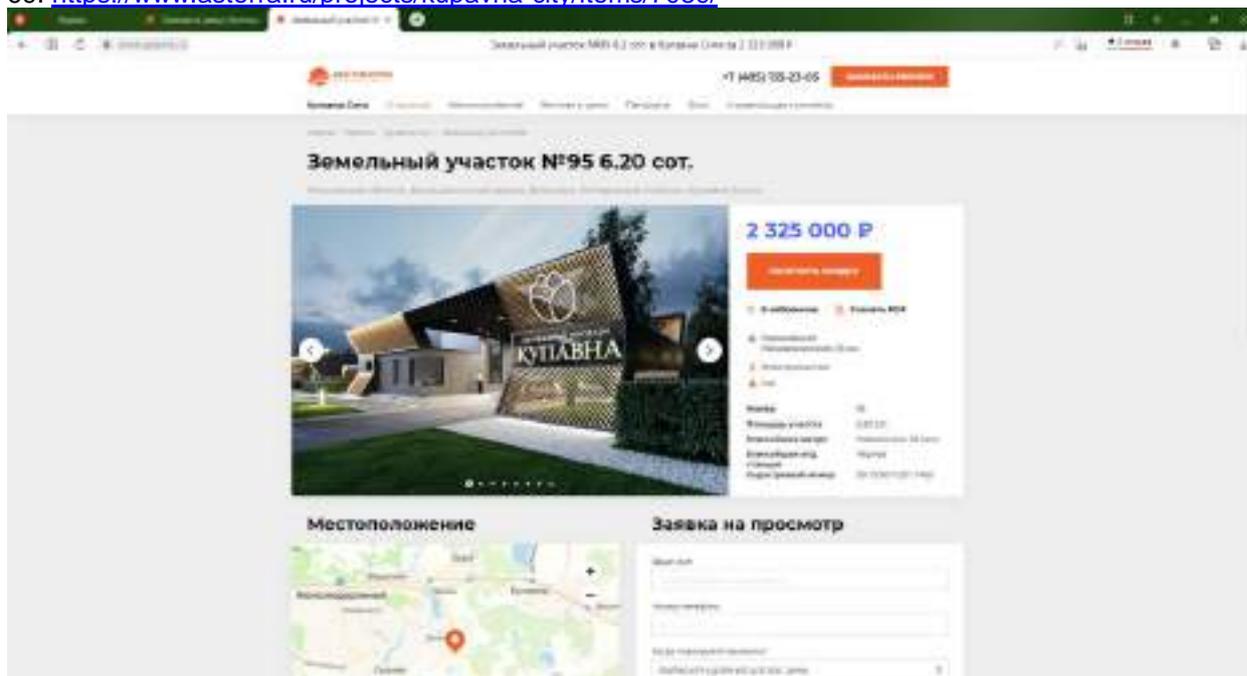
67. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7092/>



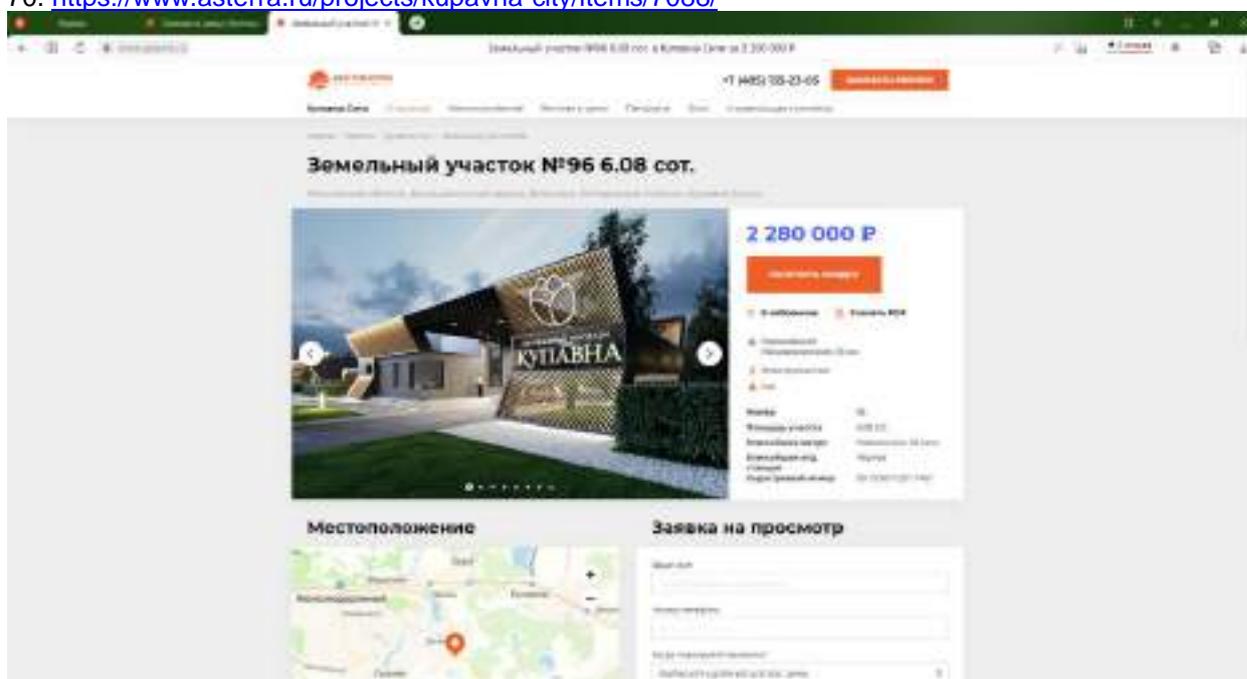
68. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7090/>



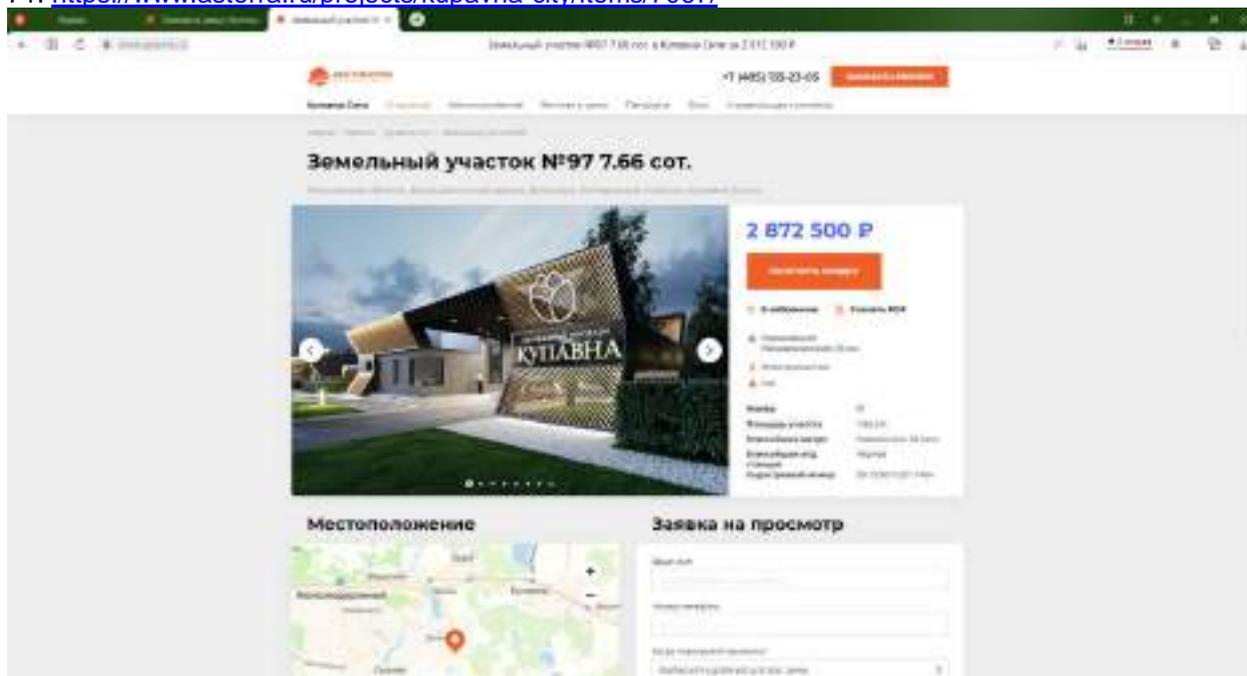
69. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7089/>



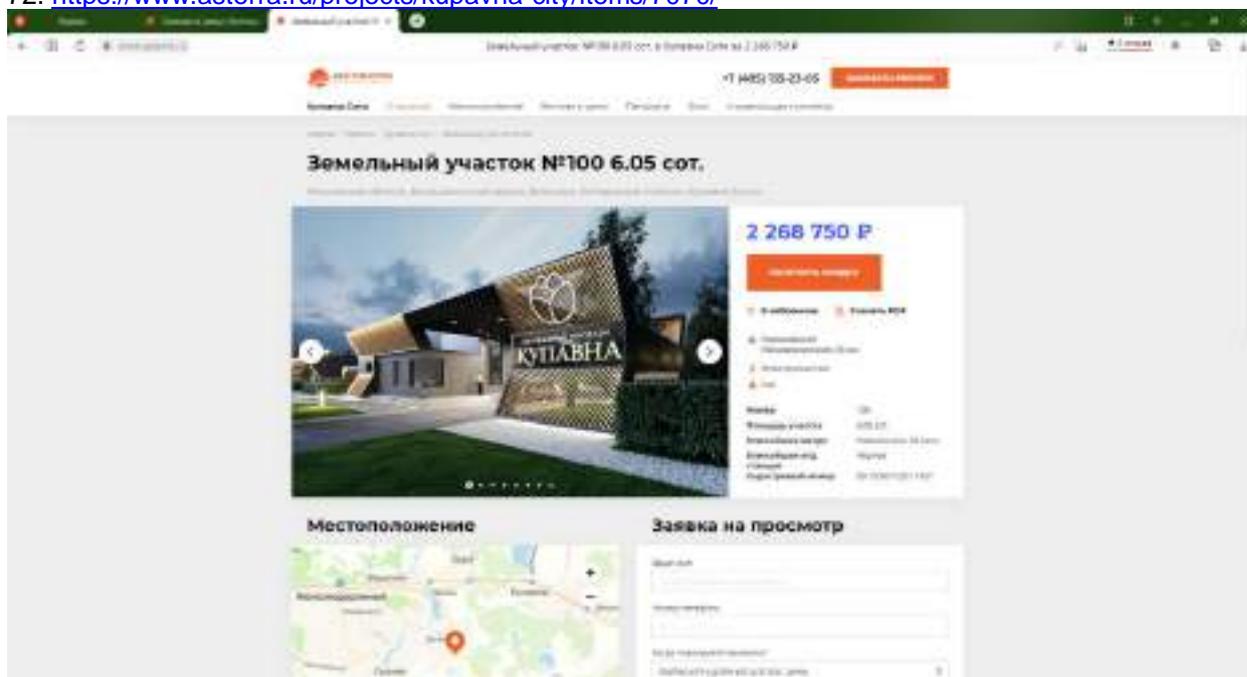
70. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7088/>



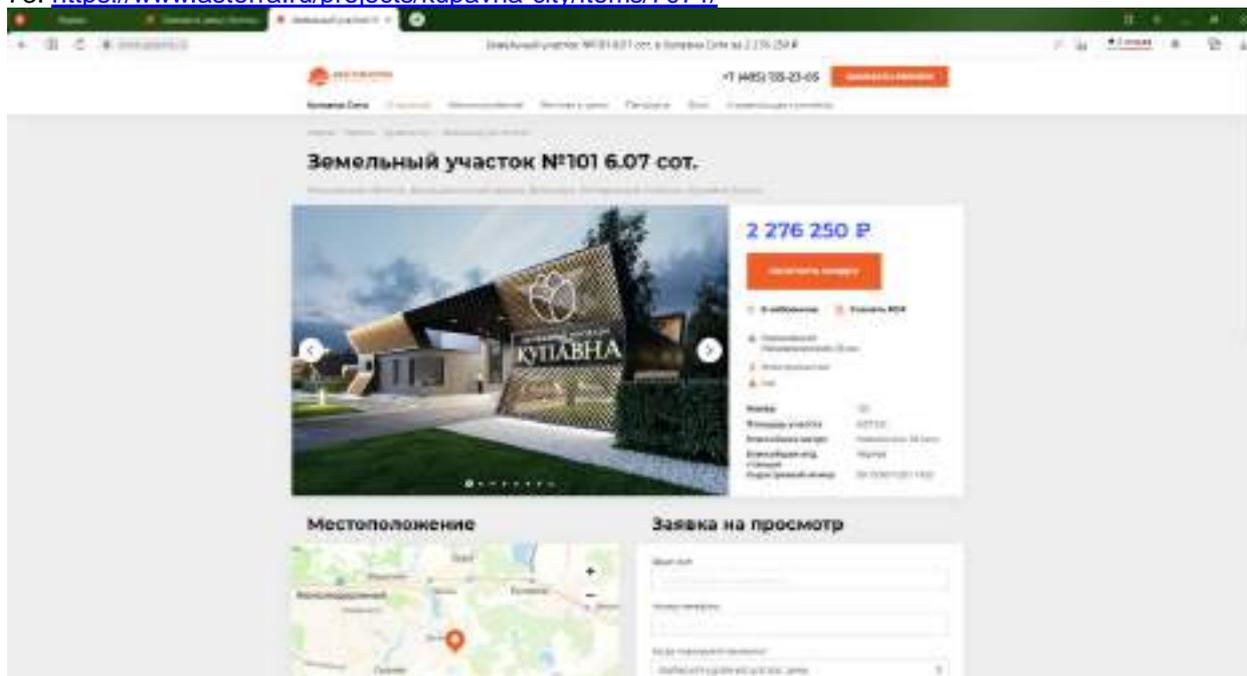
71. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7067/>



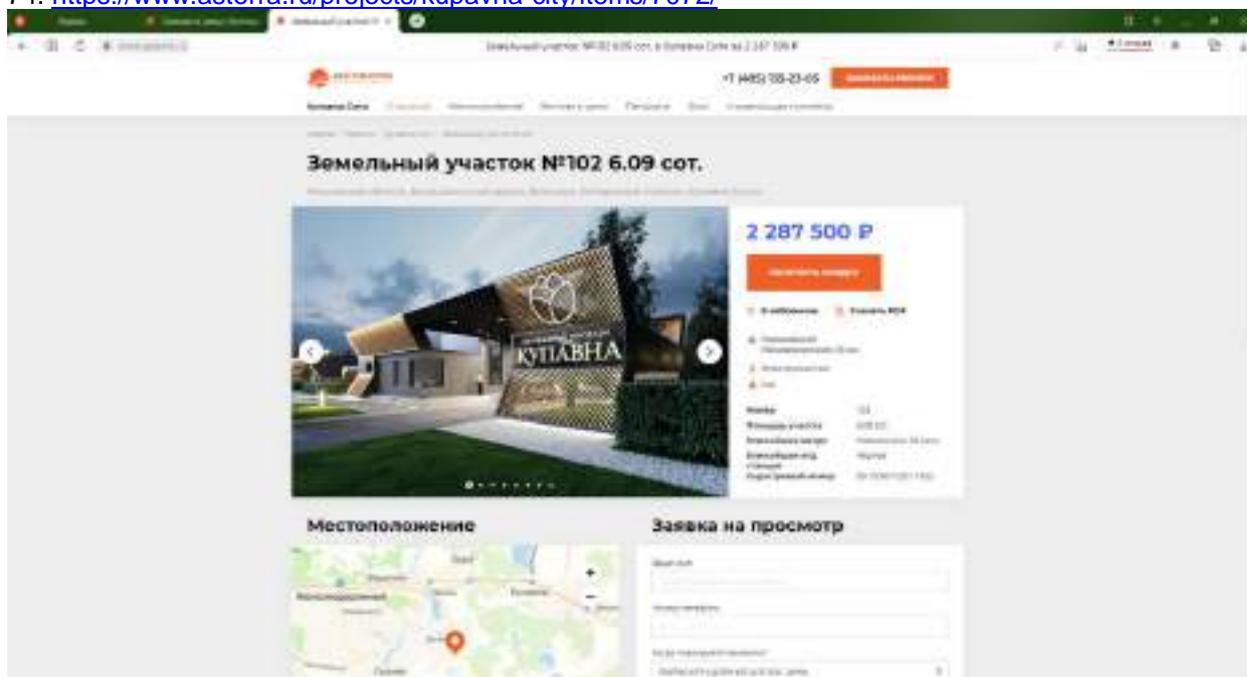
72. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7070/>



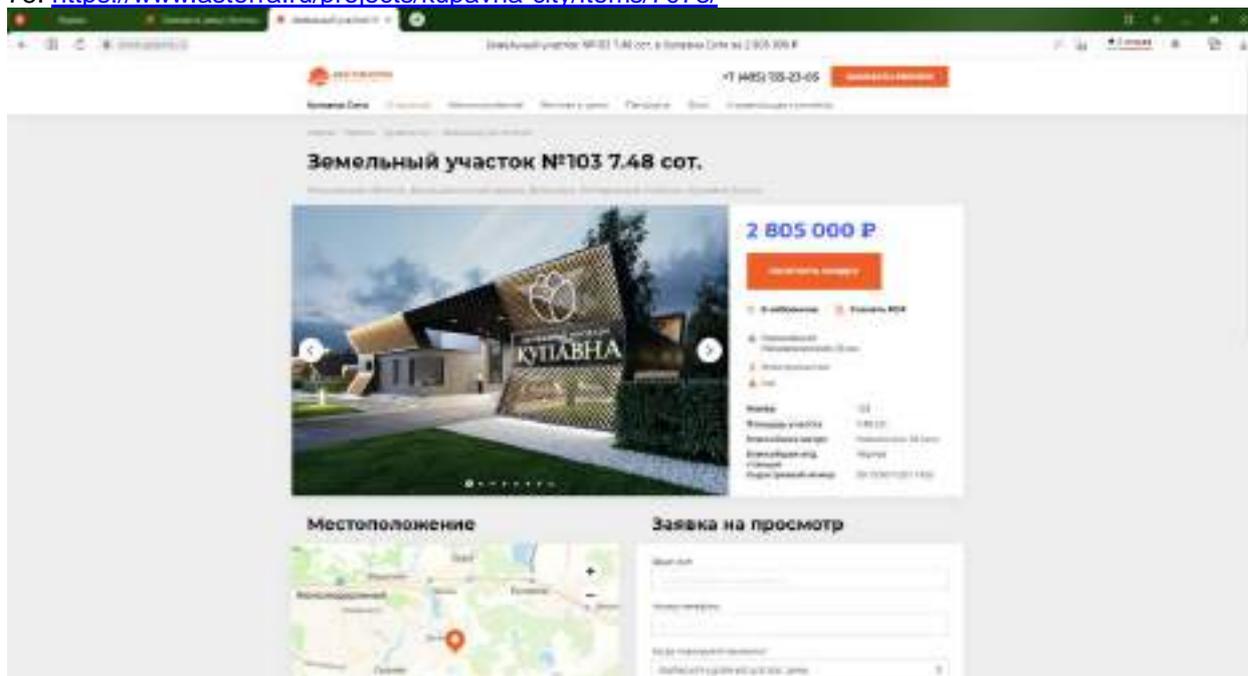
73. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7071/>



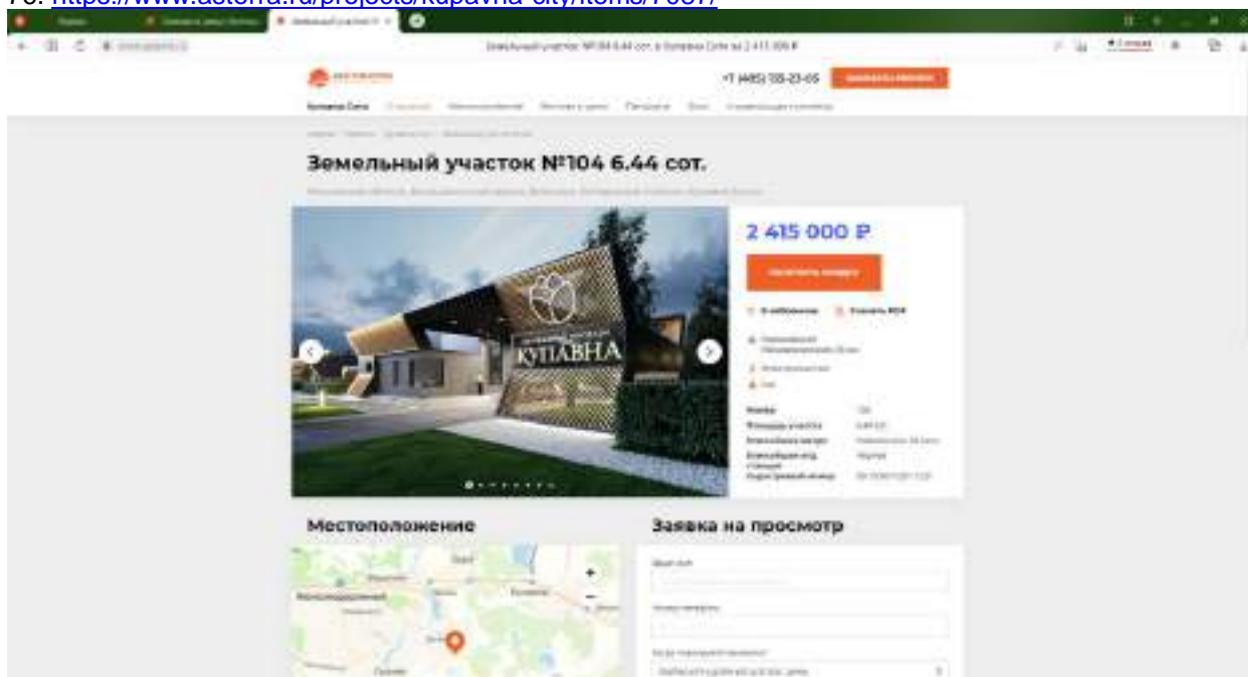
74. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7072/>



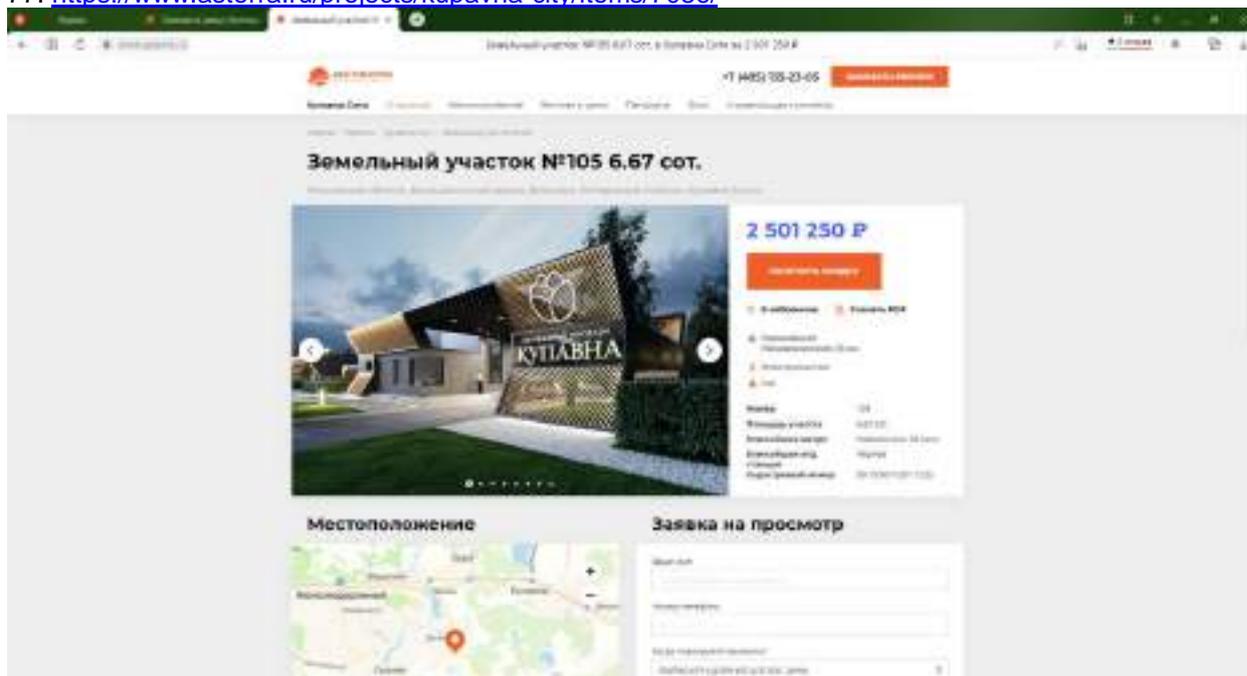
75. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7073/>



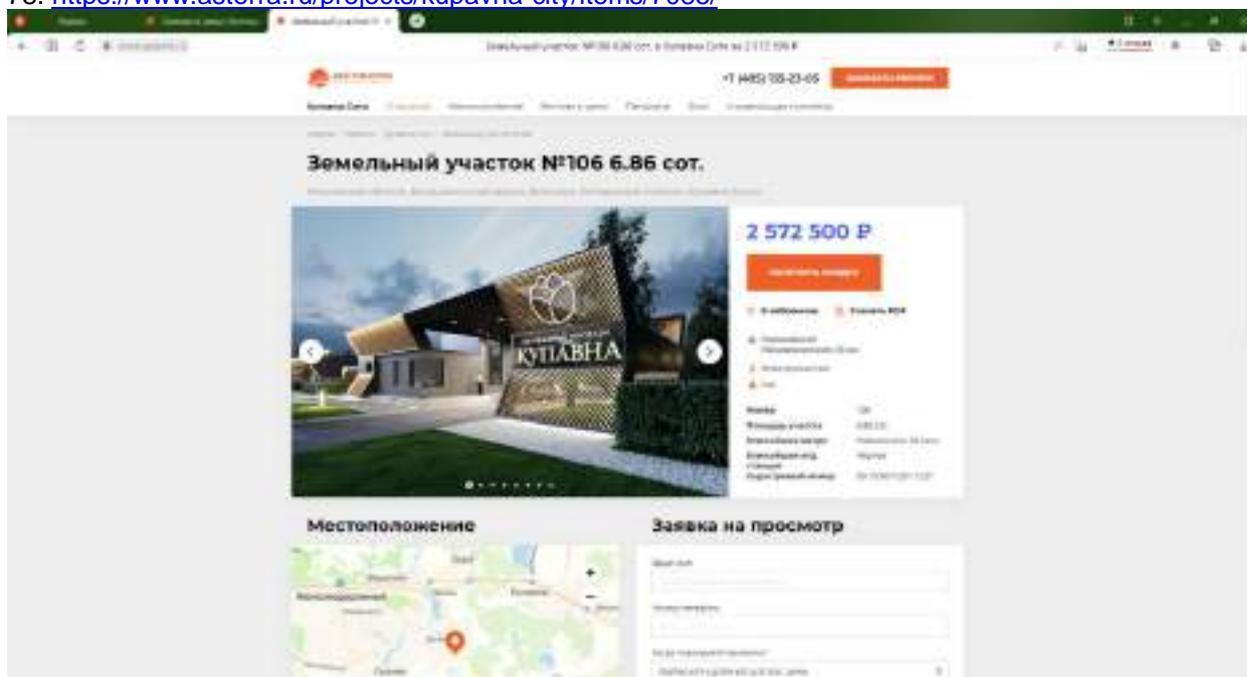
76. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7087/>



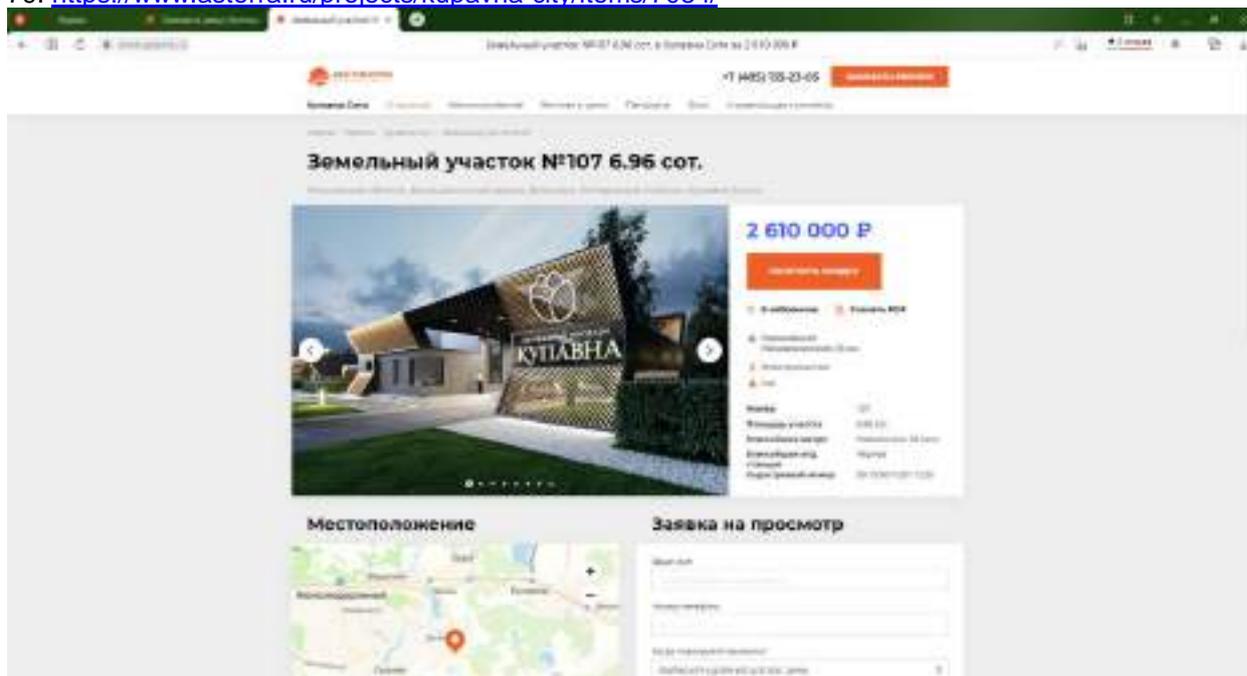
77. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7086/>



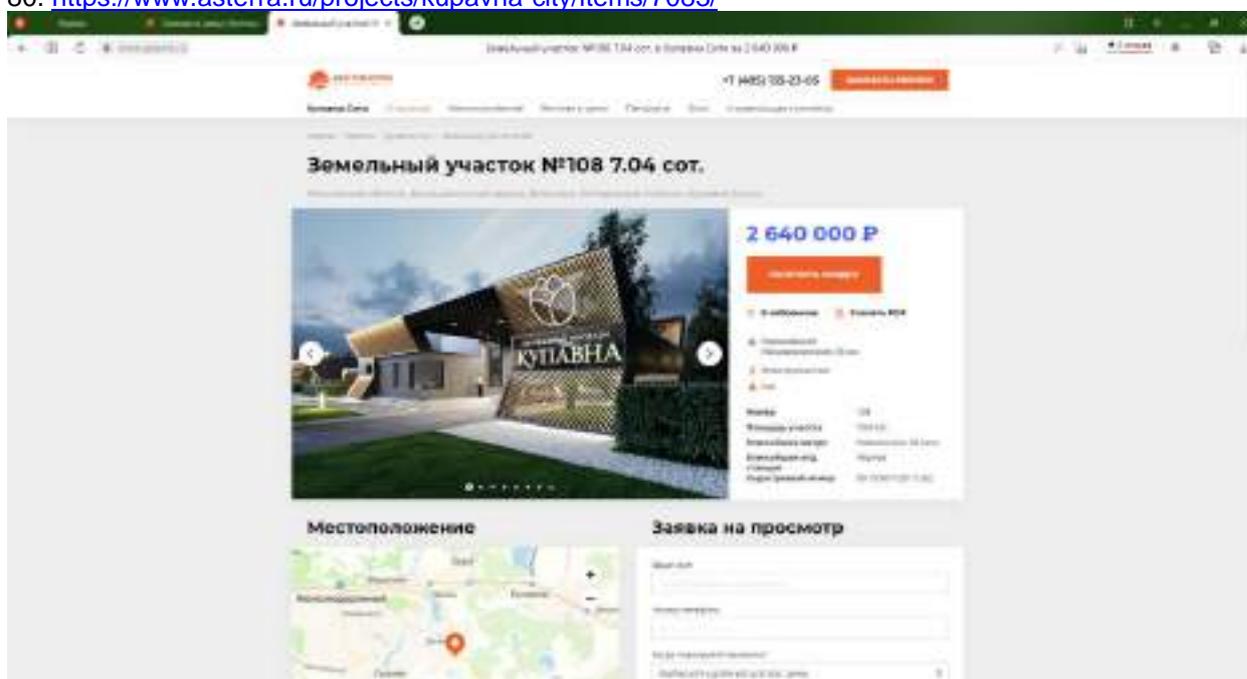
78. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7085/>



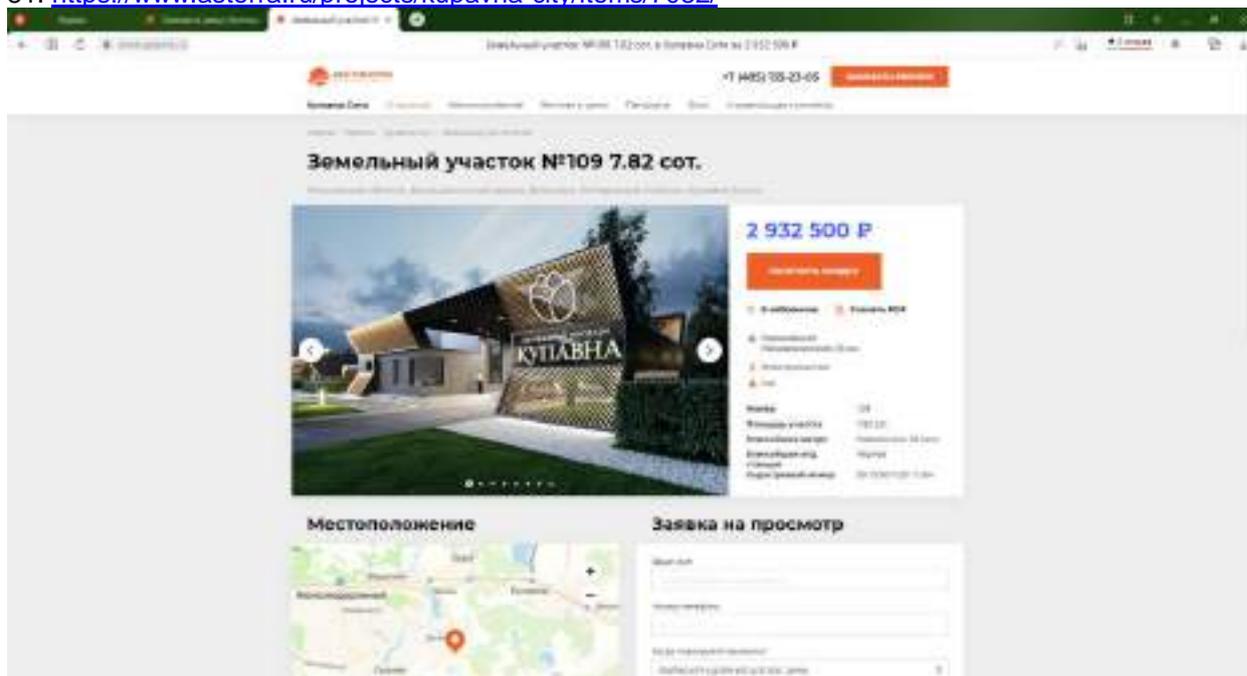
79. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7084/>



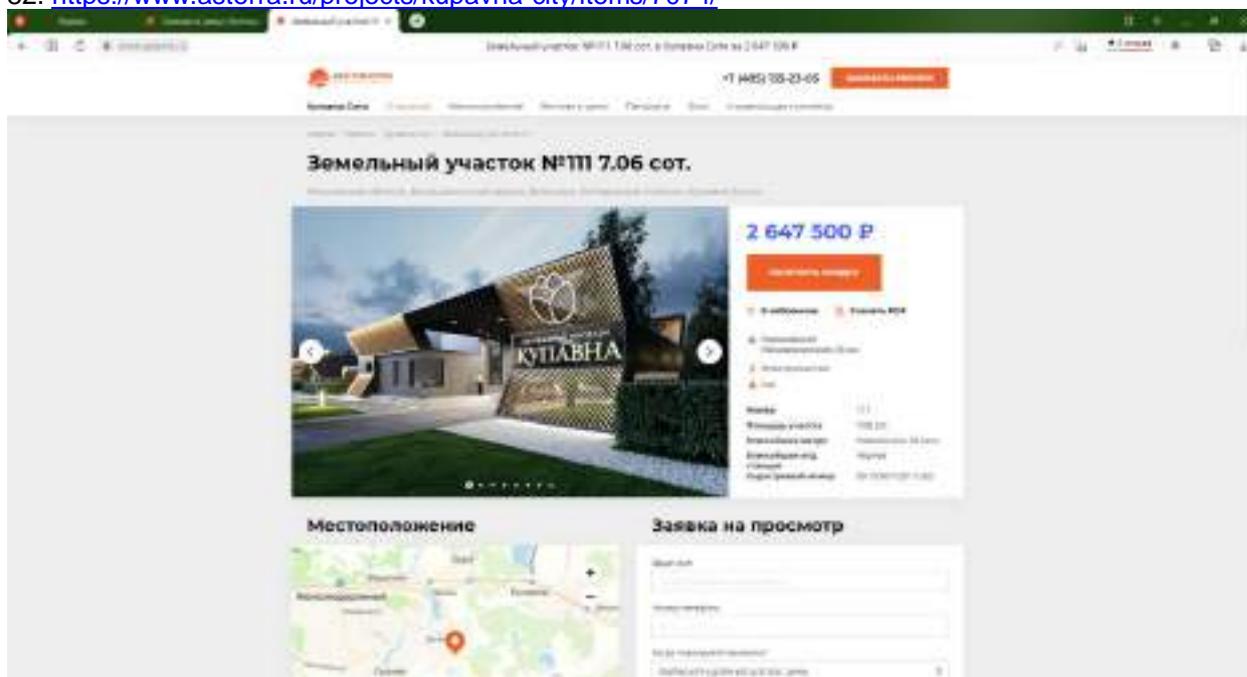
80. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7083/>



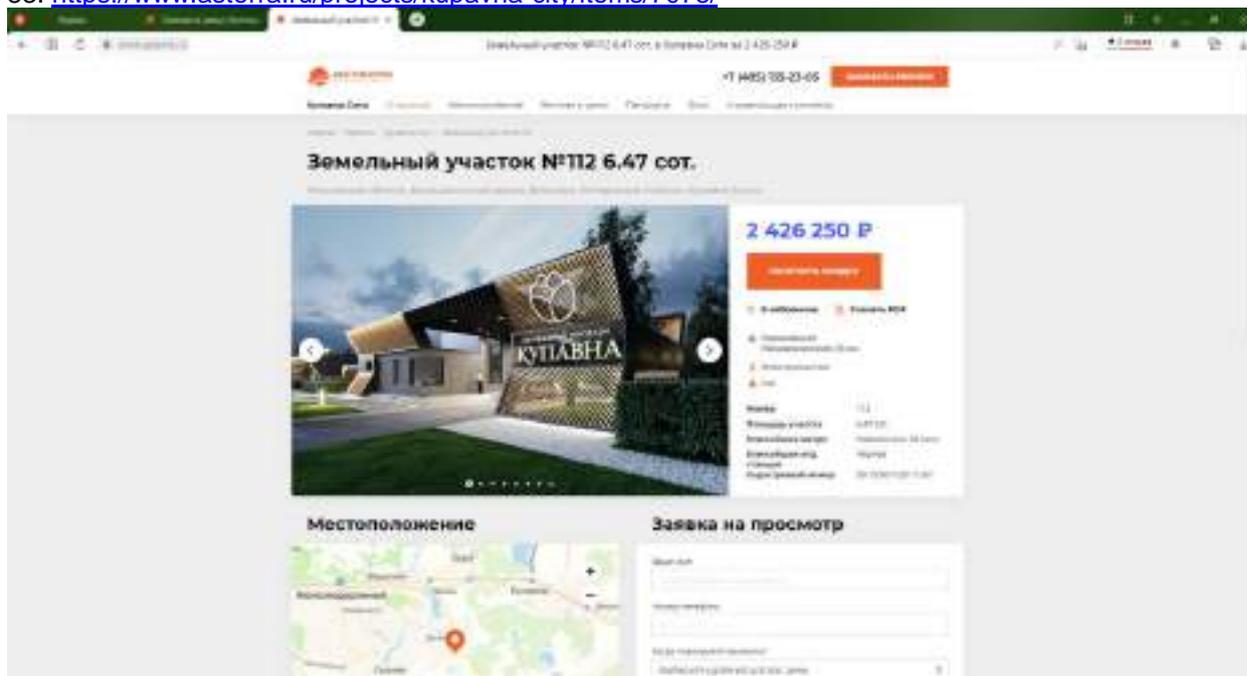
81. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7082/>



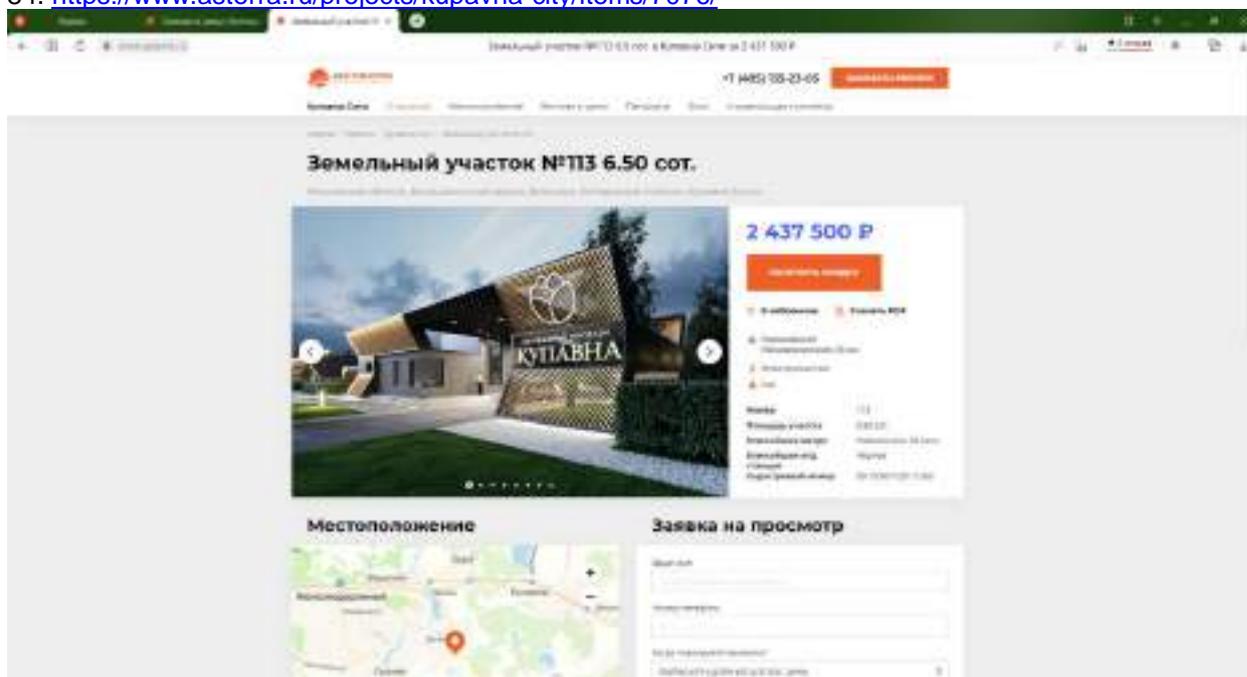
82. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7074/>



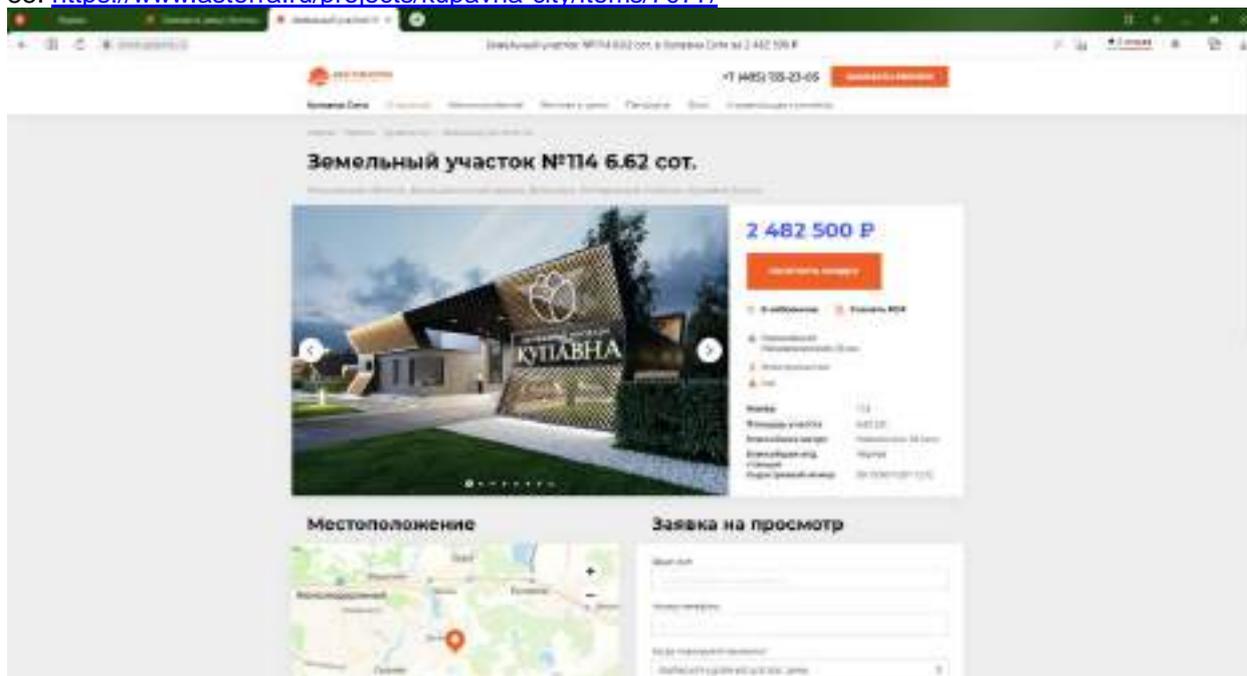
83. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7075/>



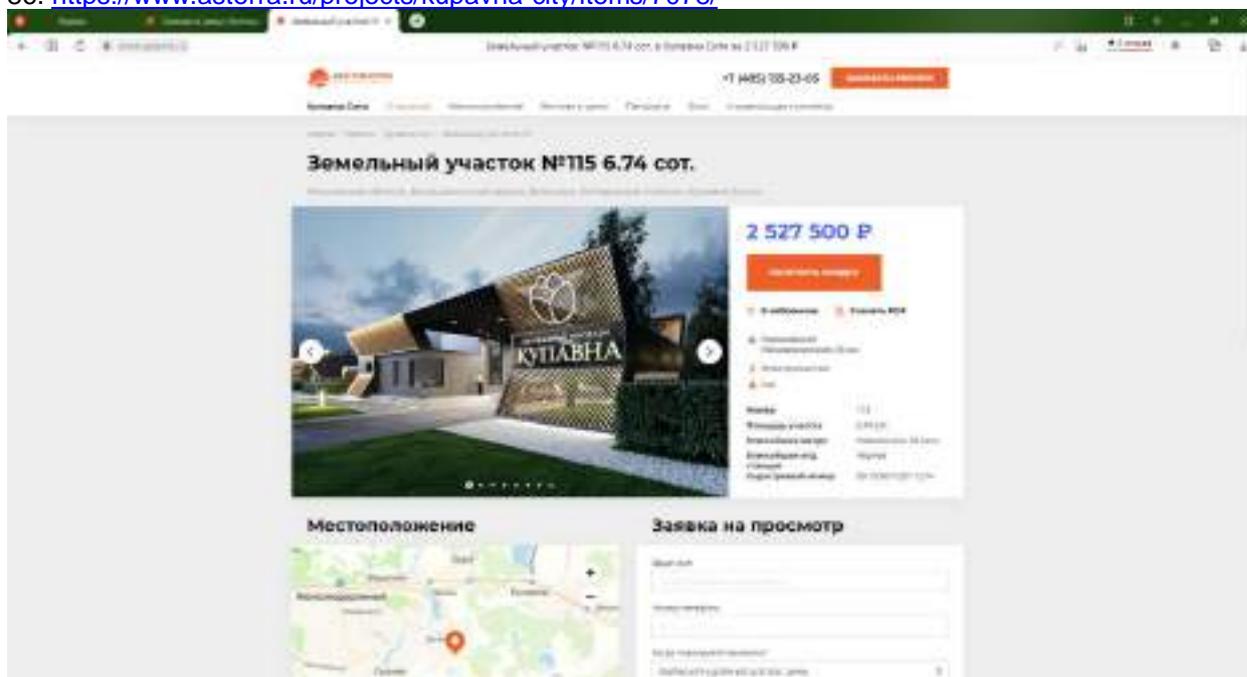
84. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7076/>



85. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7077/>



86. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7078/>



87. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7079/>

Земельный участок №116 6.85 сот.

2 568 750 P

Ф-объектов: 1 | Ф-объекты: 1 | Ф-объекты: 1

Место: 116

Площадь участка: 6850 кв.м

Площадь застройки: 100 кв.м

Площадь участка: 6850 кв.м

Площадь застройки: 100 кв.м

Площадь участка: 6850 кв.м

Площадь застройки: 100 кв.м

Местоположение

Заявка на просмотр

88. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7080/>

Земельный участок №117 7.90 сот.

2 962 500 P

Ф-объектов: 1 | Ф-объекты: 1 | Ф-объекты: 1

Место: 117

Площадь участка: 7900 кв.м

Площадь застройки: 100 кв.м

Площадь участка: 7900 кв.м

Площадь застройки: 100 кв.м

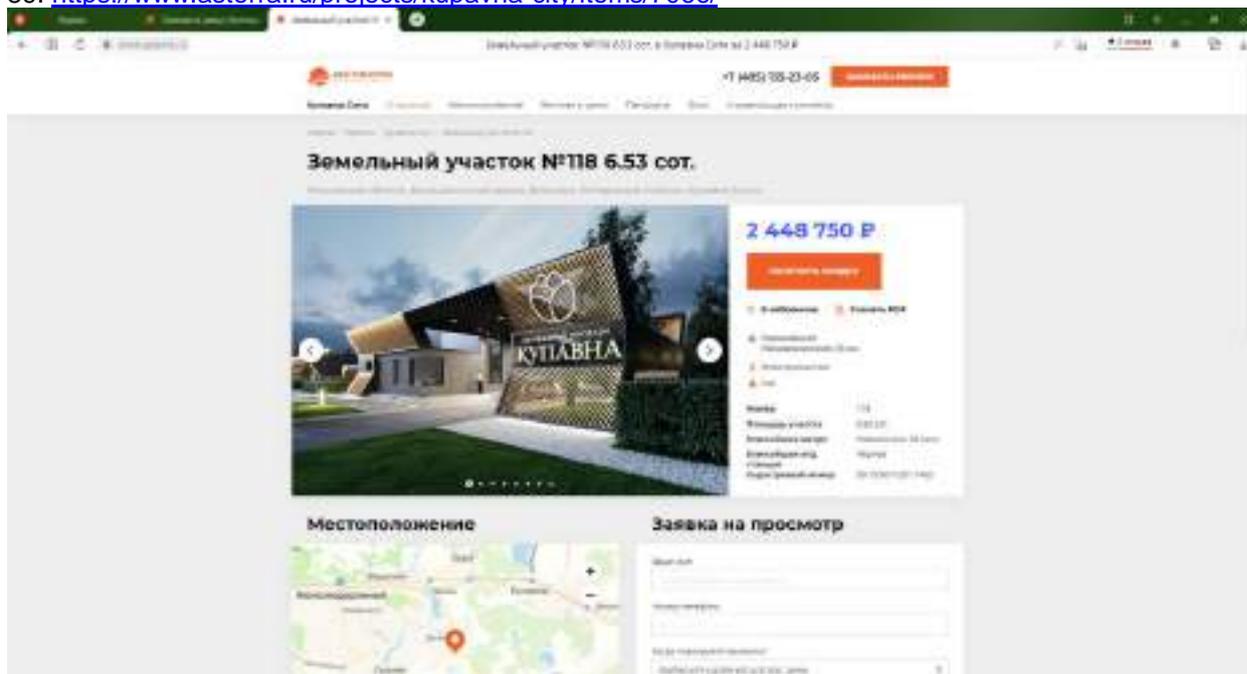
Площадь участка: 7900 кв.м

Площадь застройки: 100 кв.м

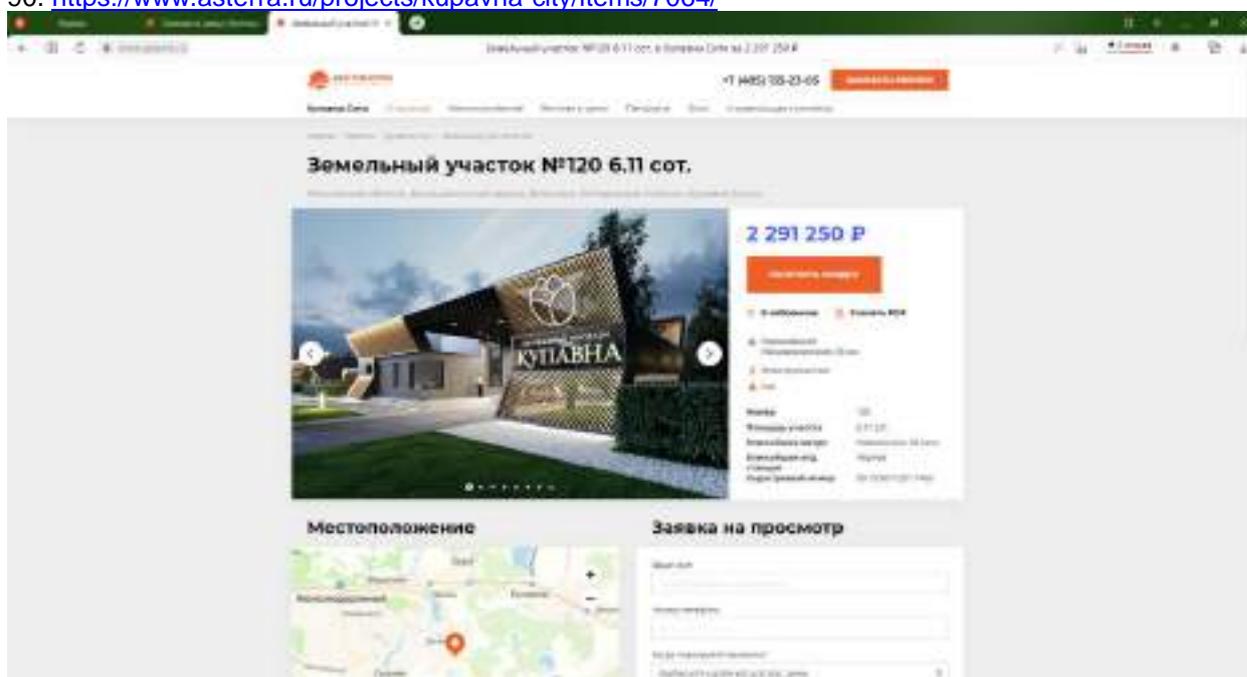
Местоположение

Заявка на просмотр

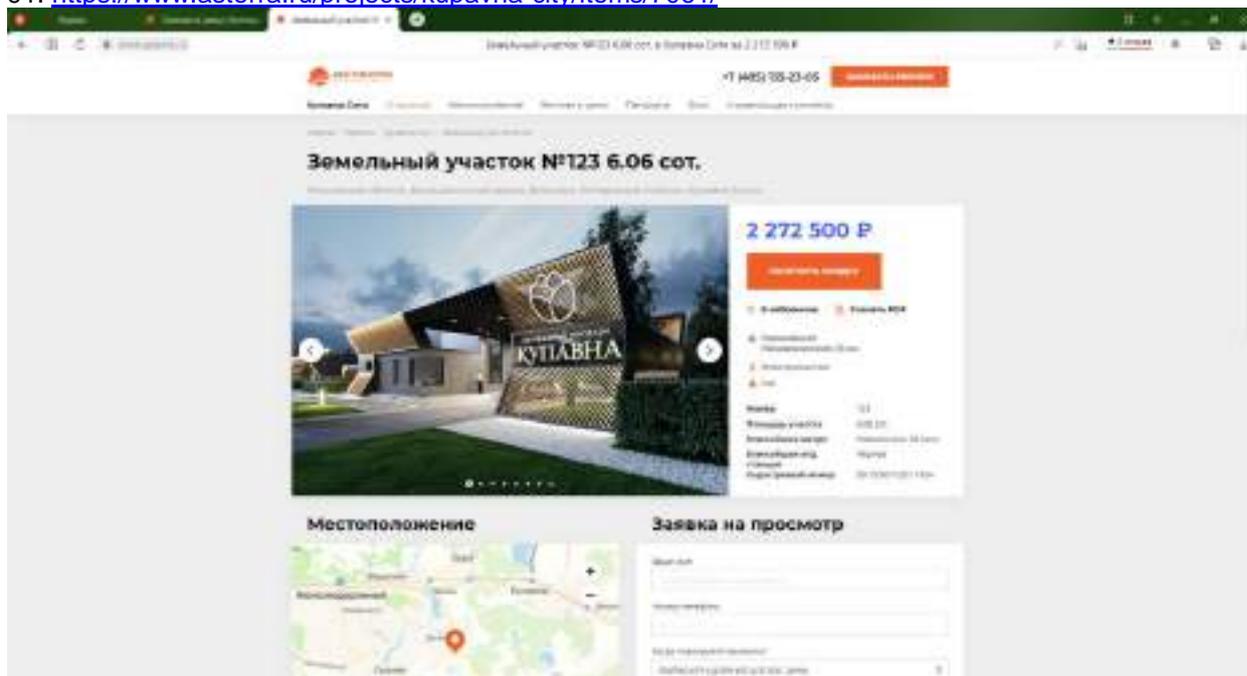
89. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7066/>



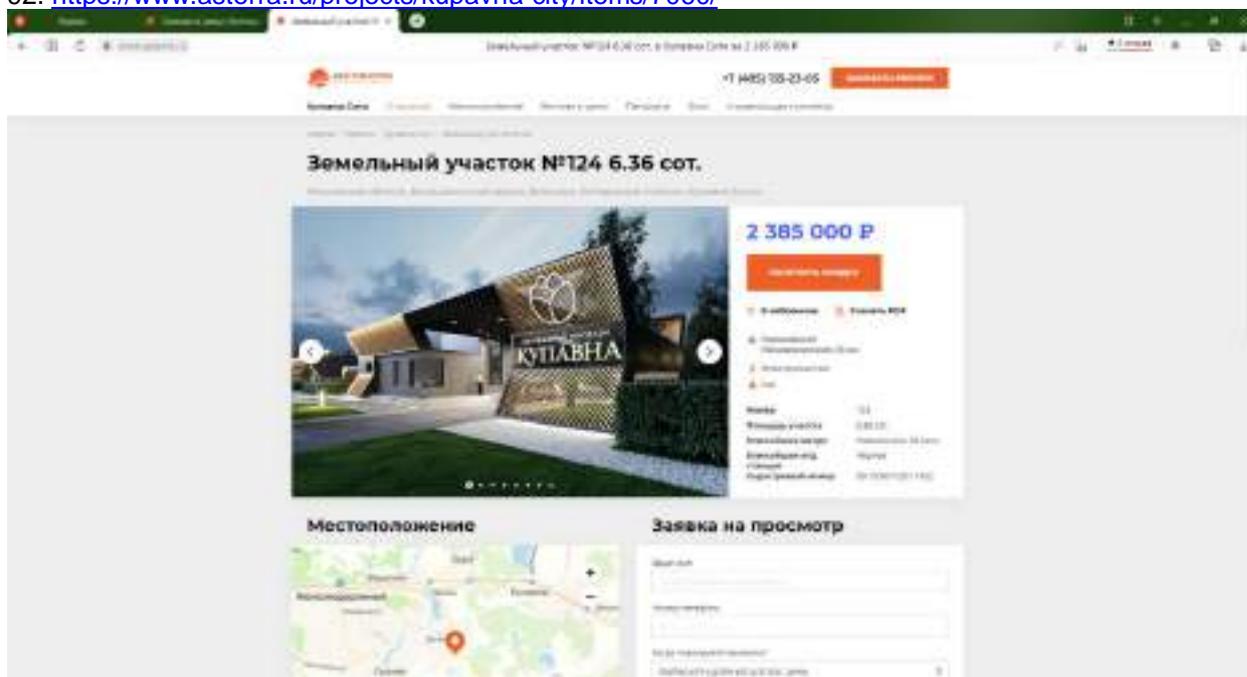
90. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7064/>



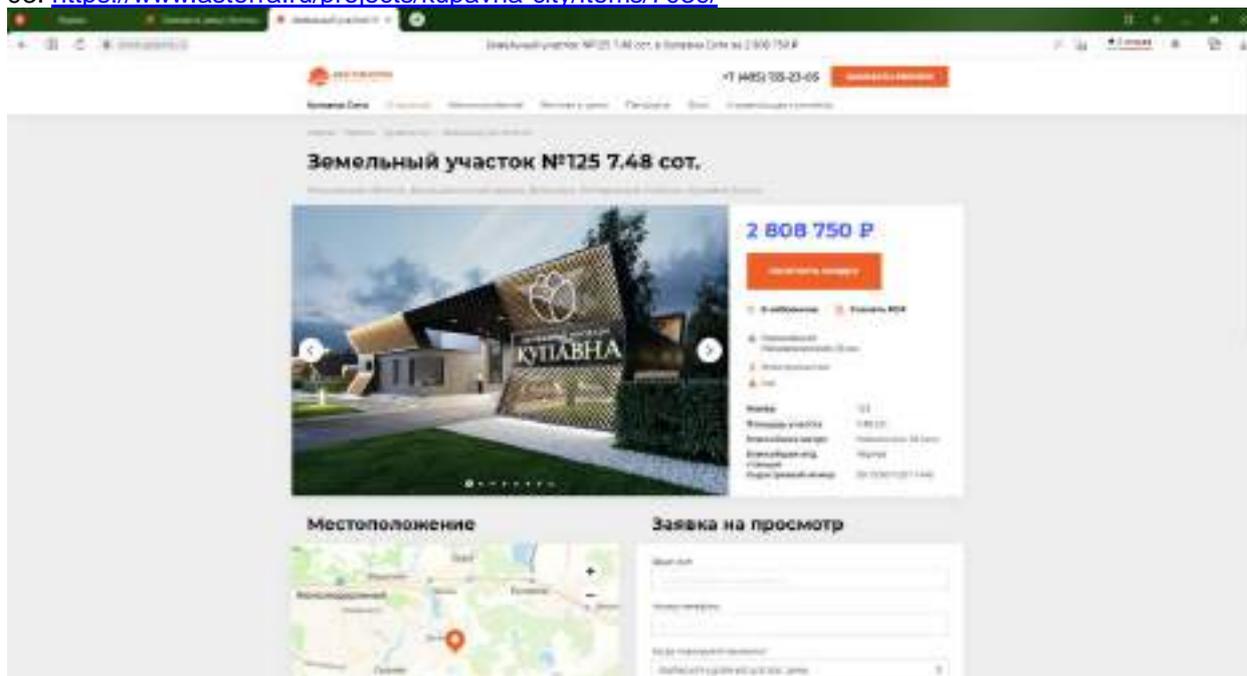
91. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7061/>



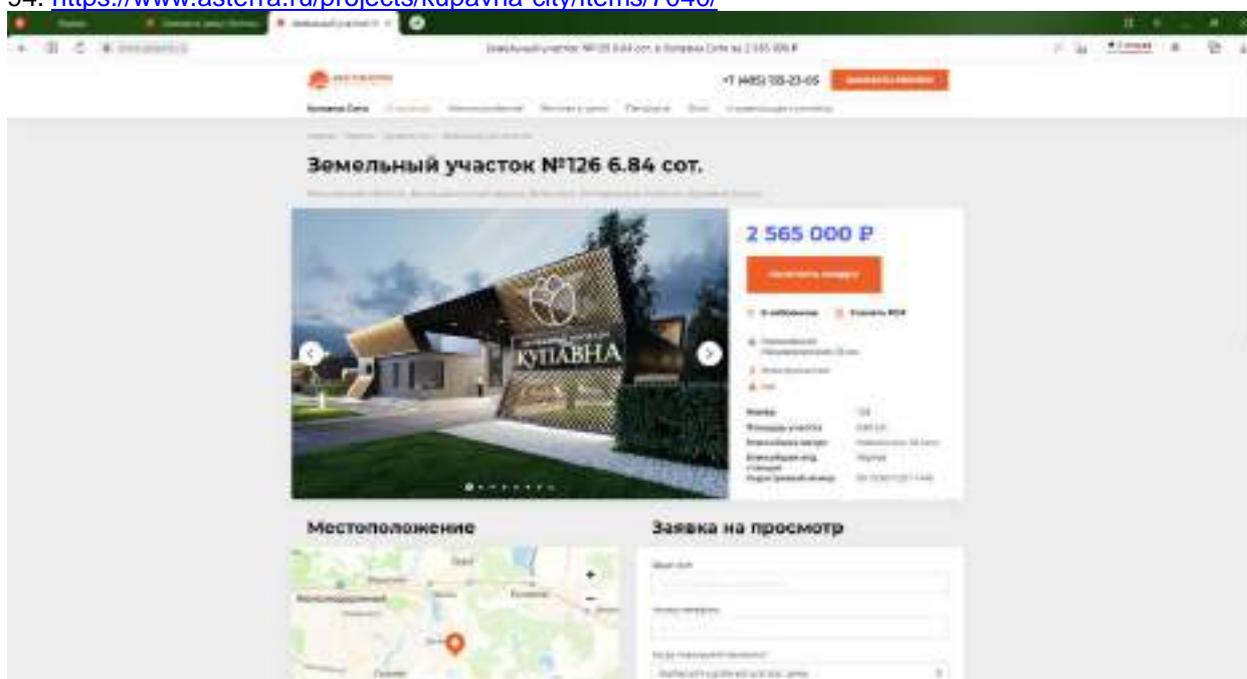
92. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7060/>



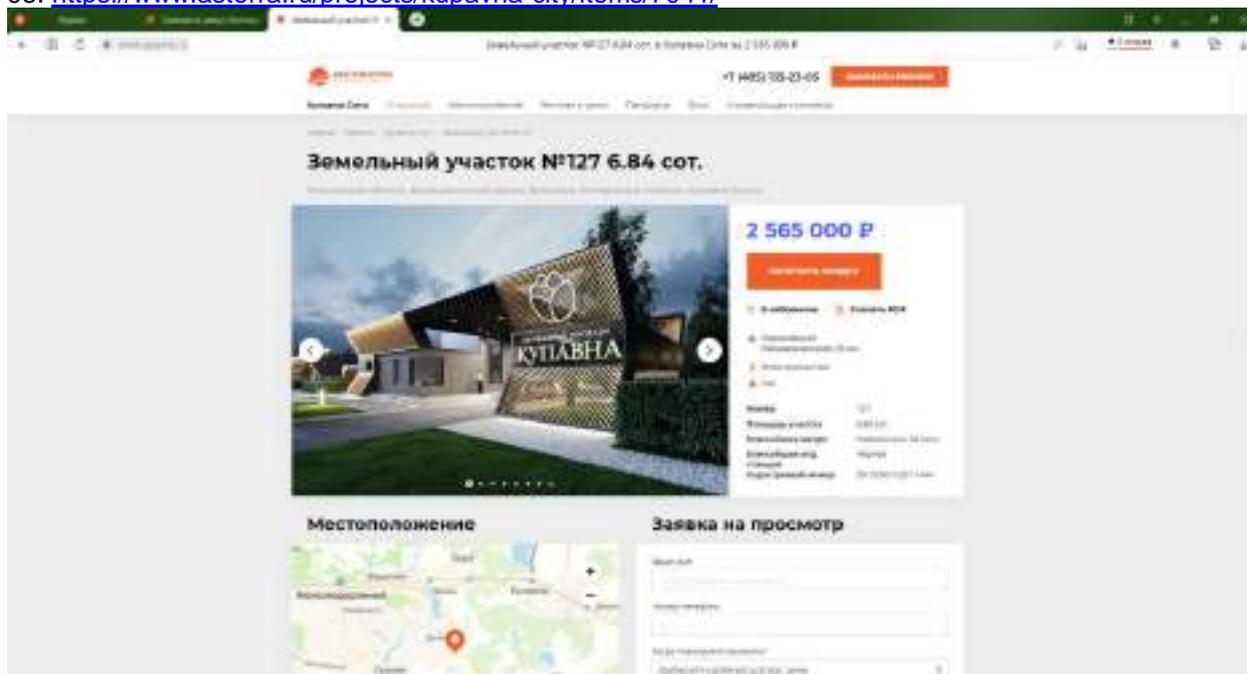
93. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7039/>



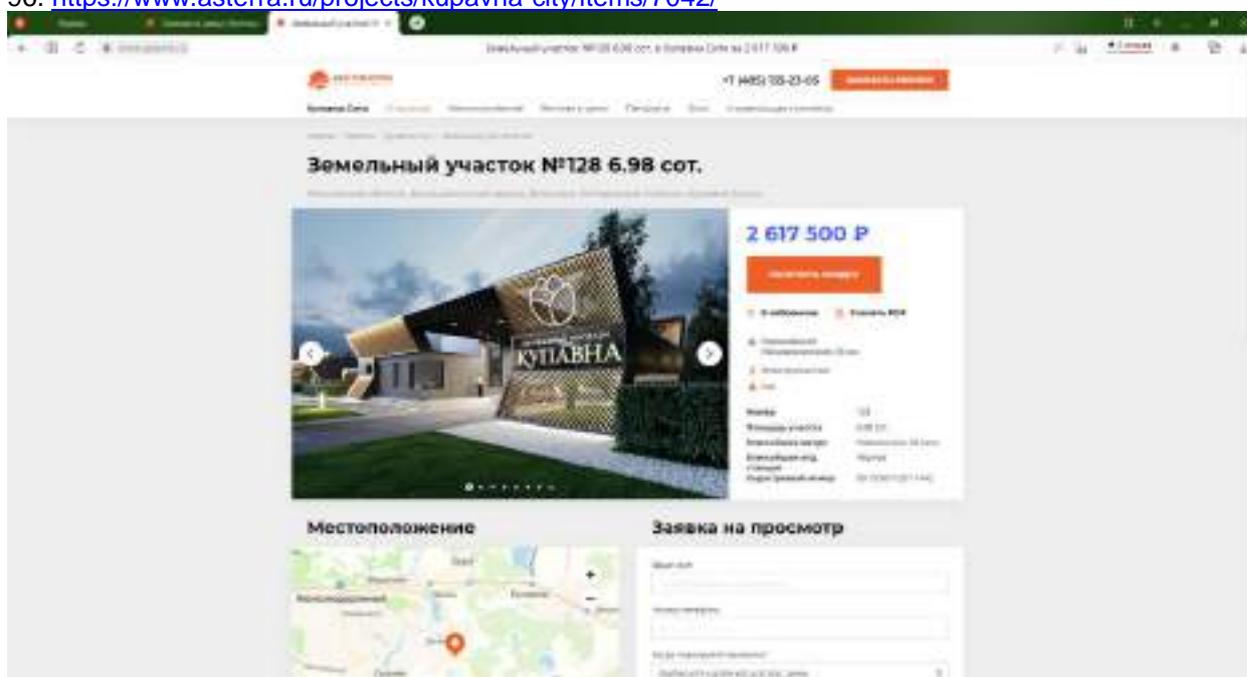
94. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7040/>



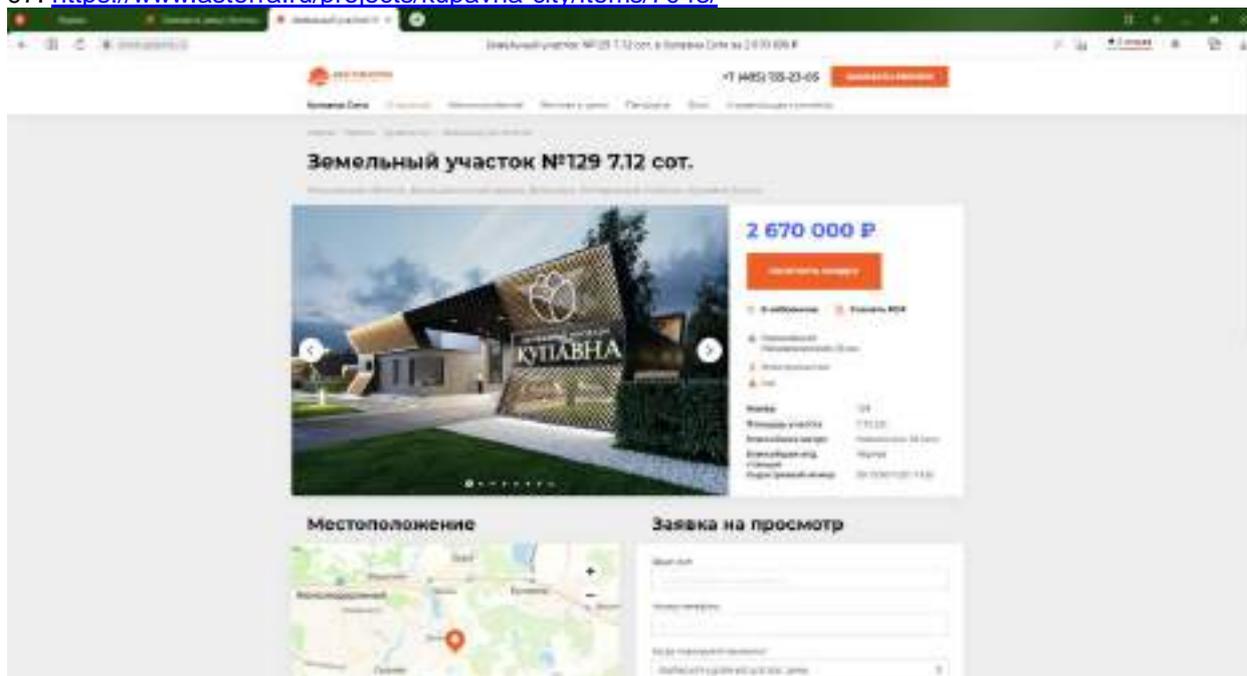
95. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7041/>



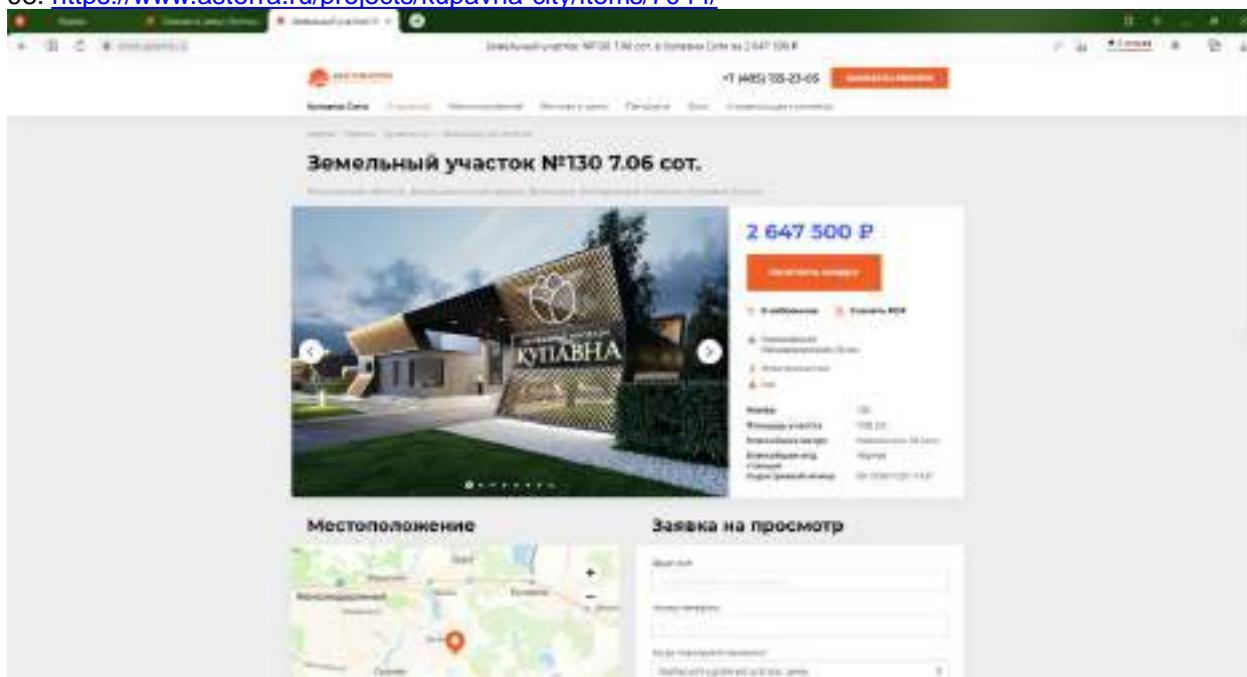
96. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7042/>



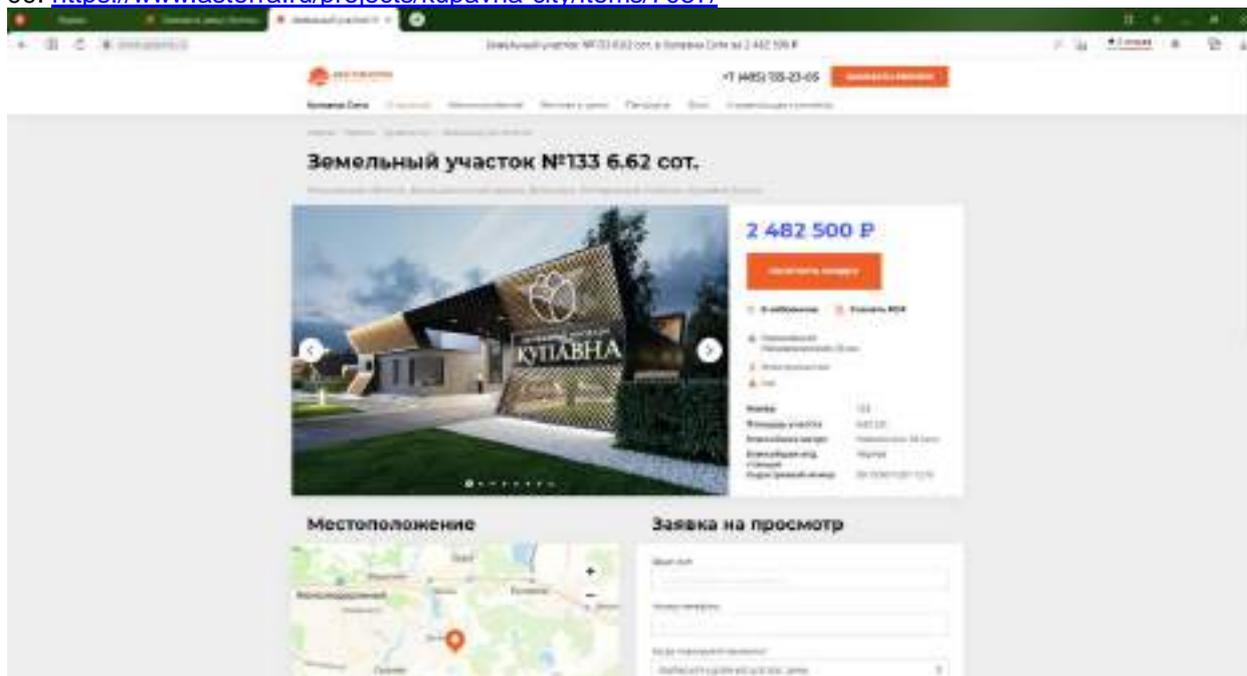
97. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7043/>



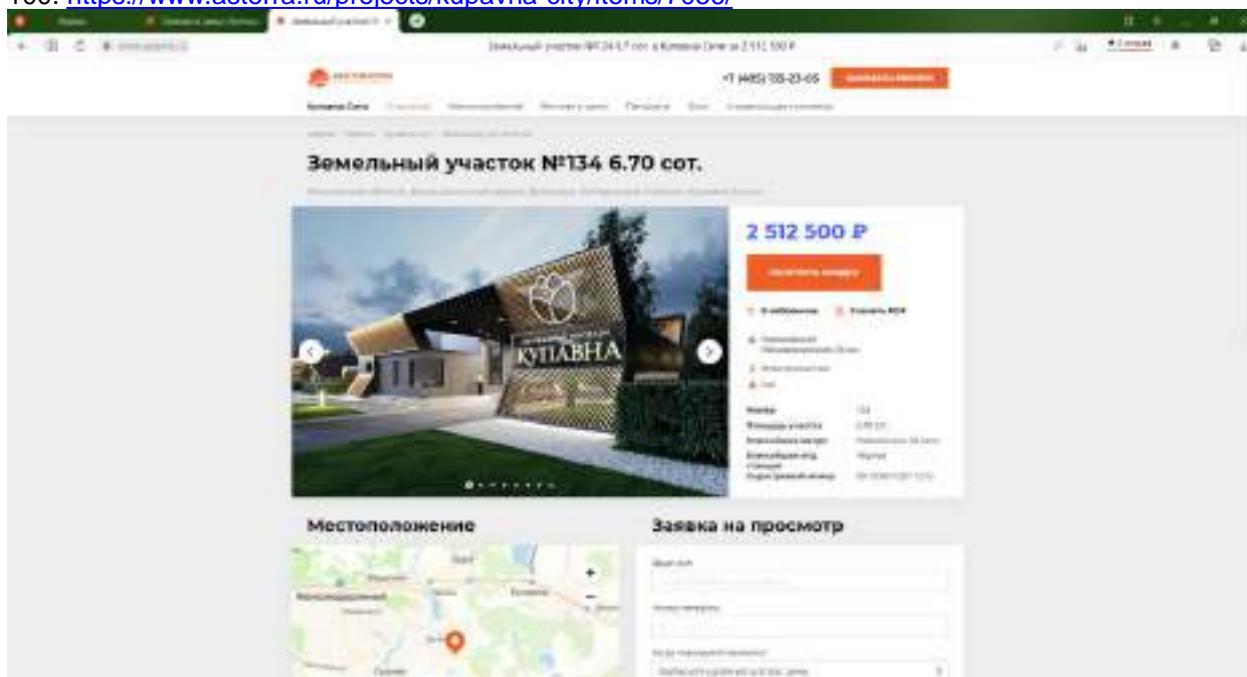
98. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7044/>



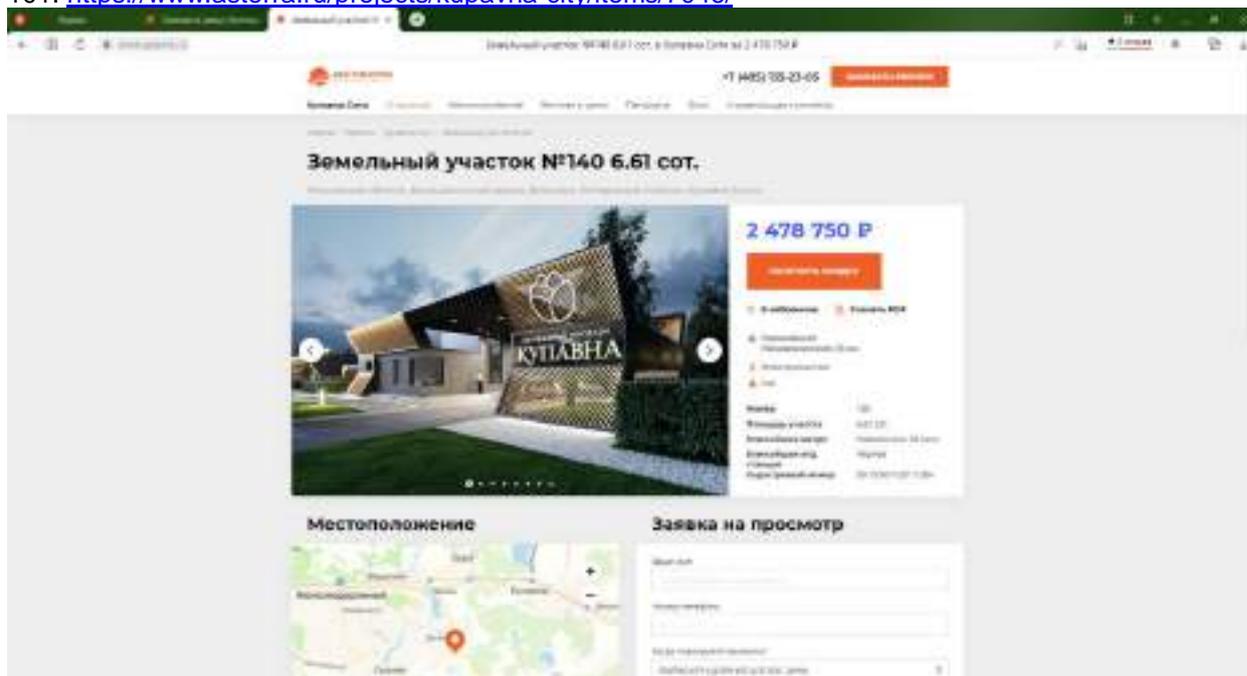
99. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7057/>



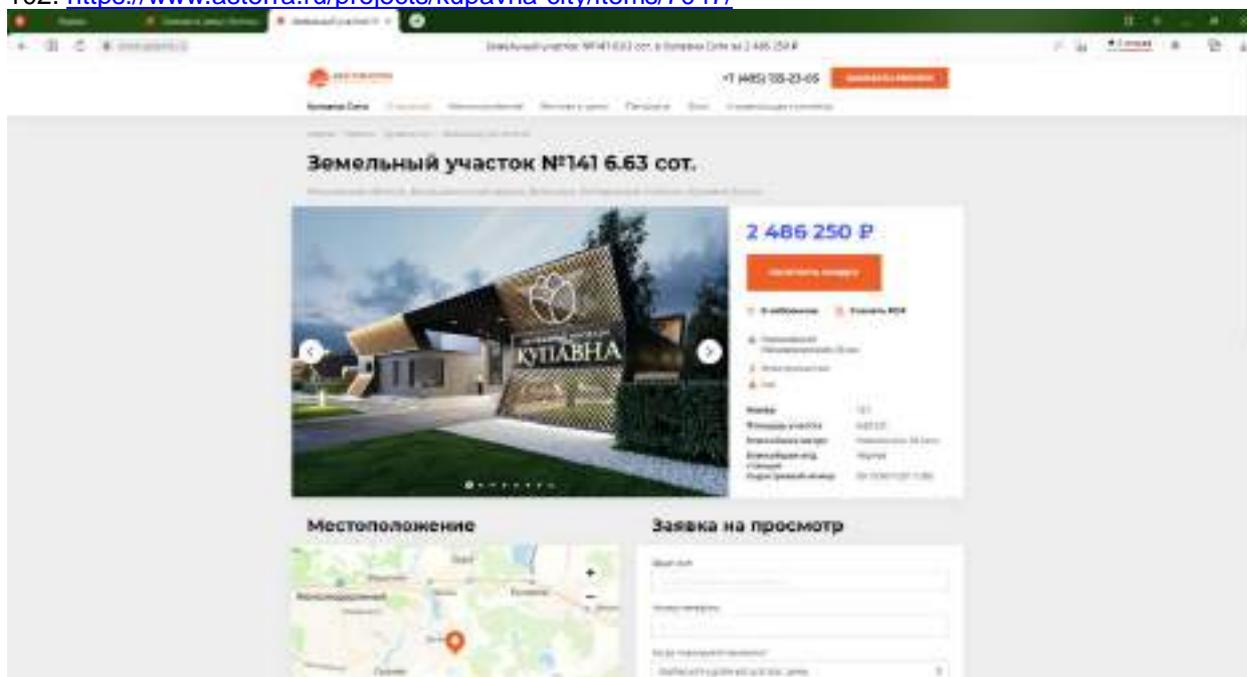
100. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7056/>



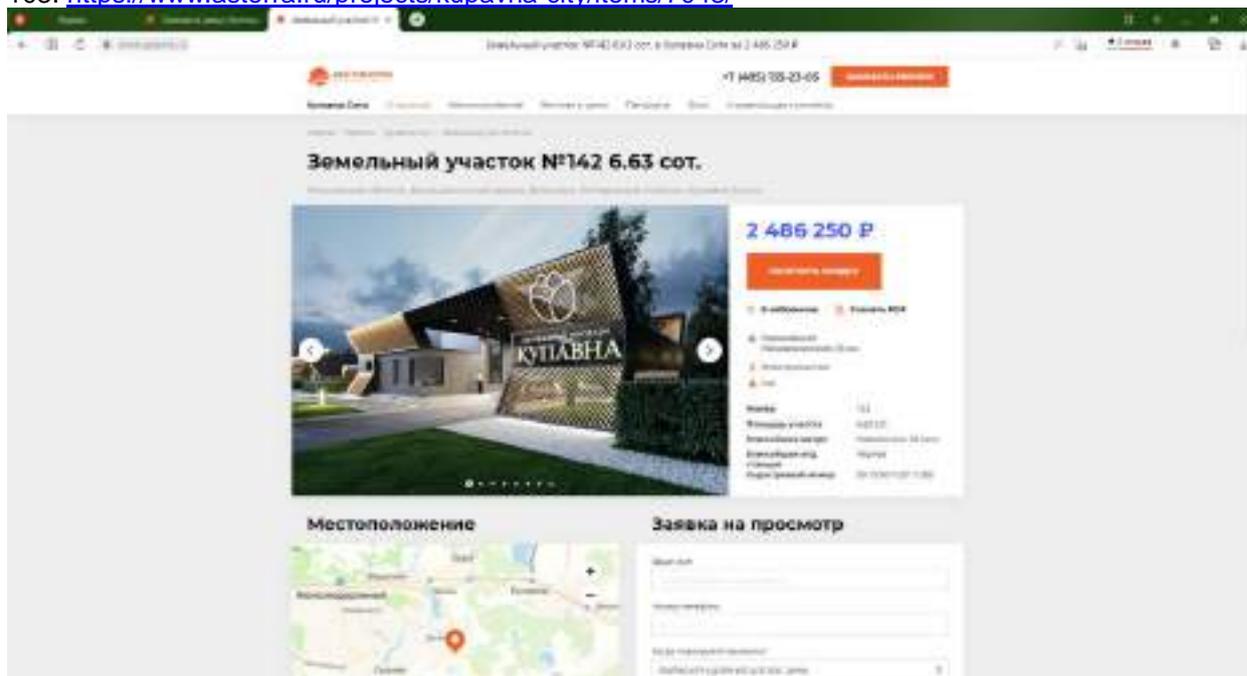
101. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7046/>



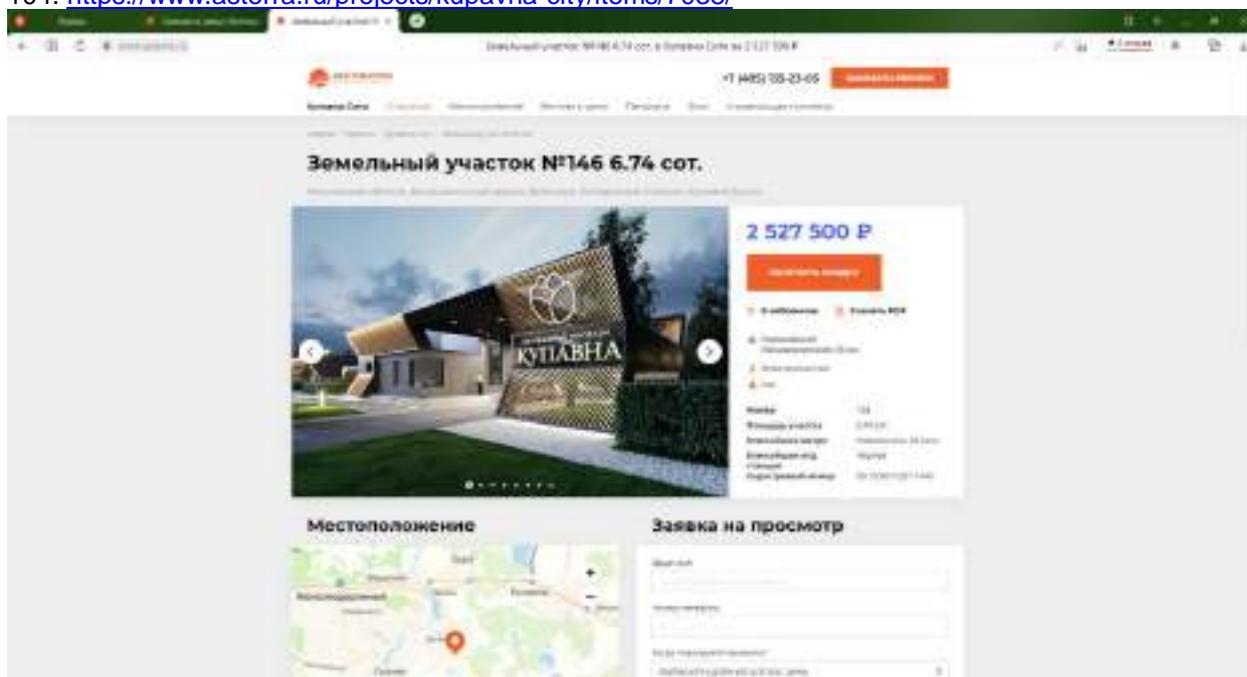
102. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7047/>



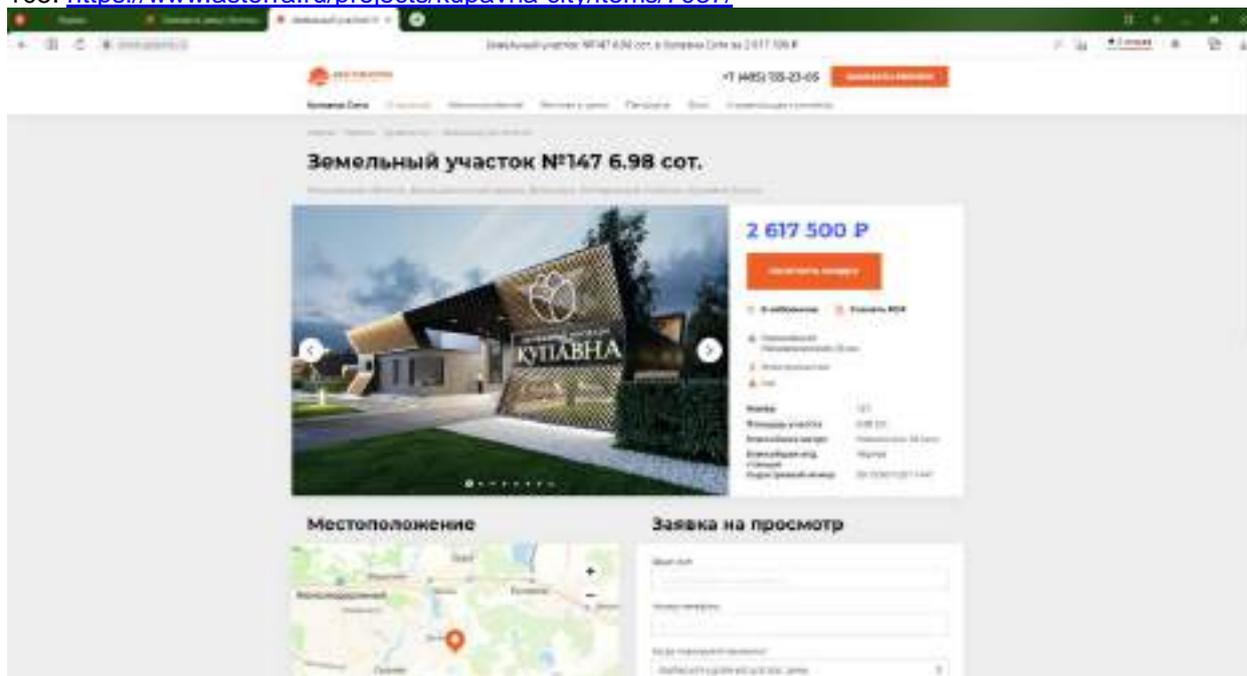
103. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7048/>



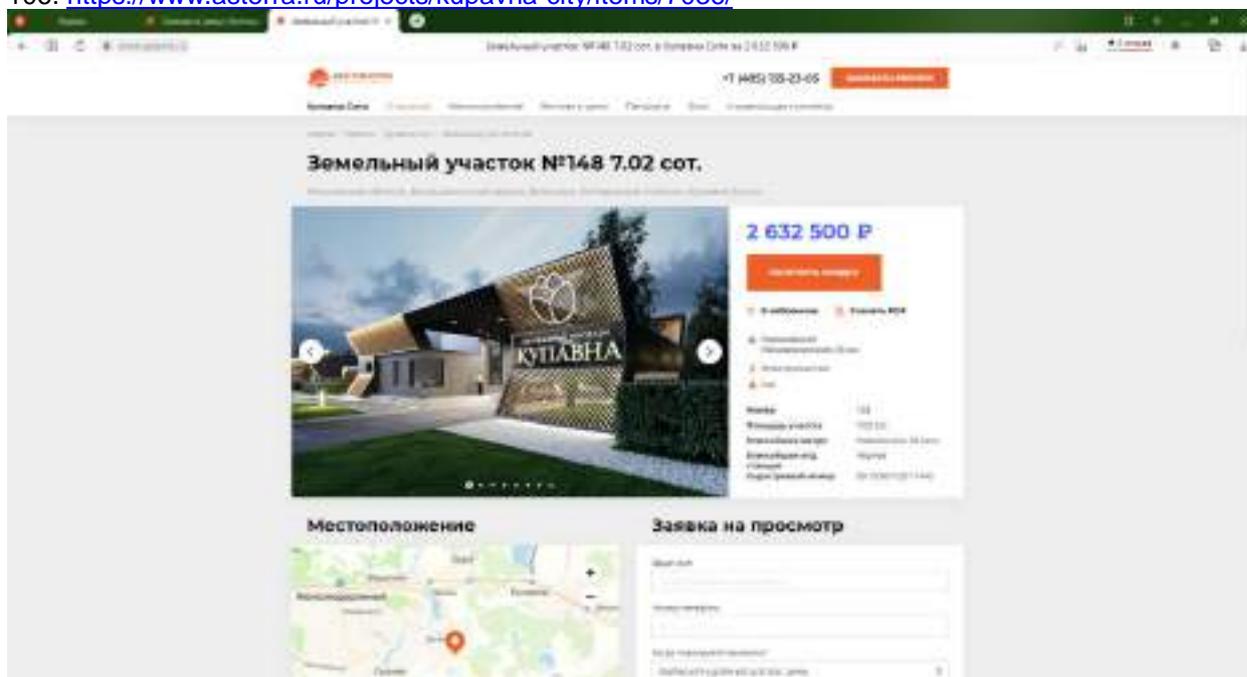
104. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7038/>



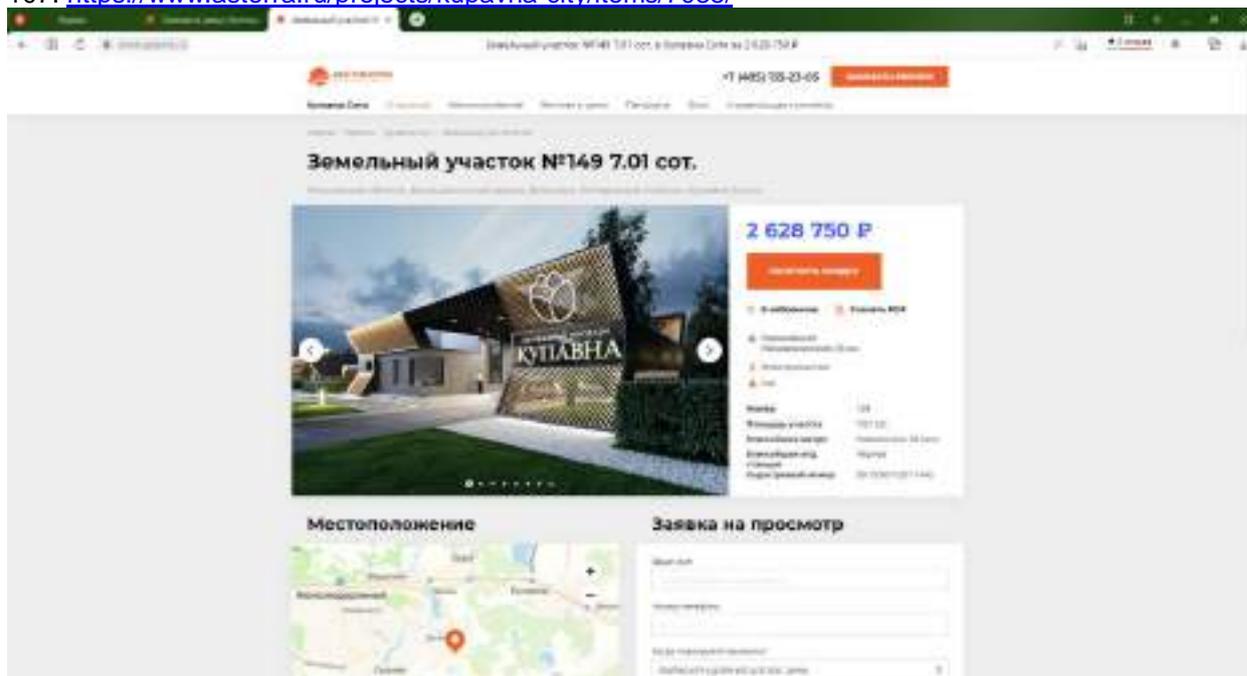
105. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7037/>



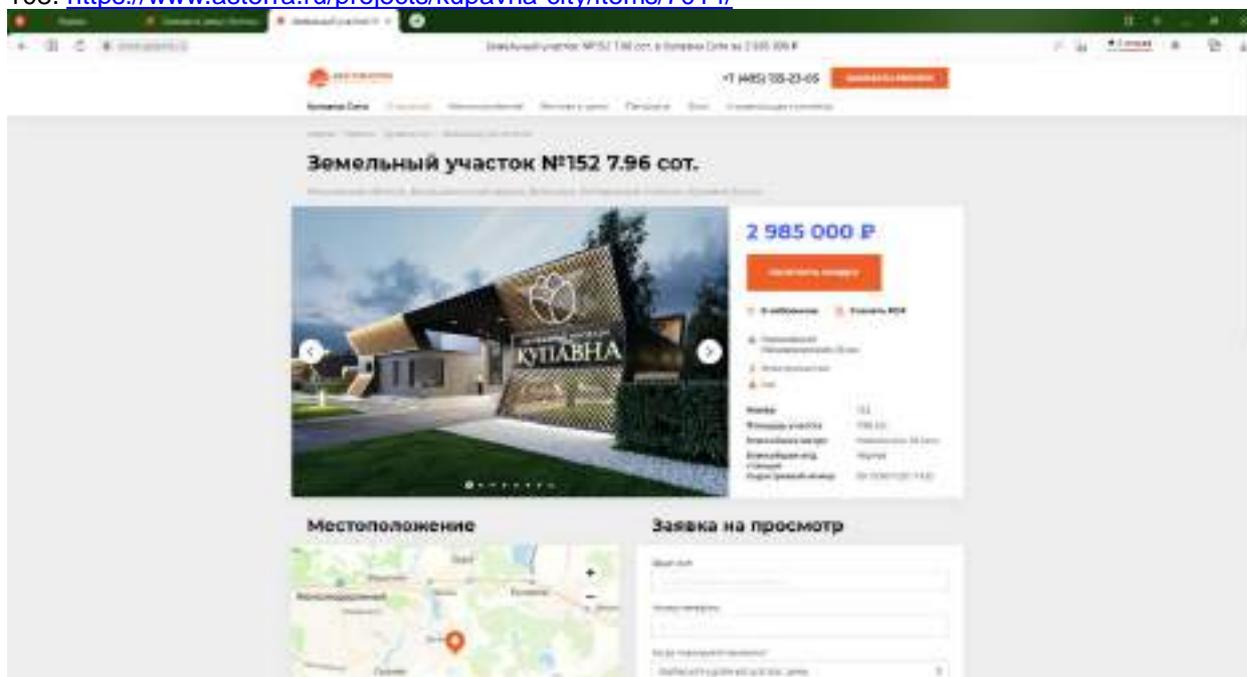
106. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7036/>



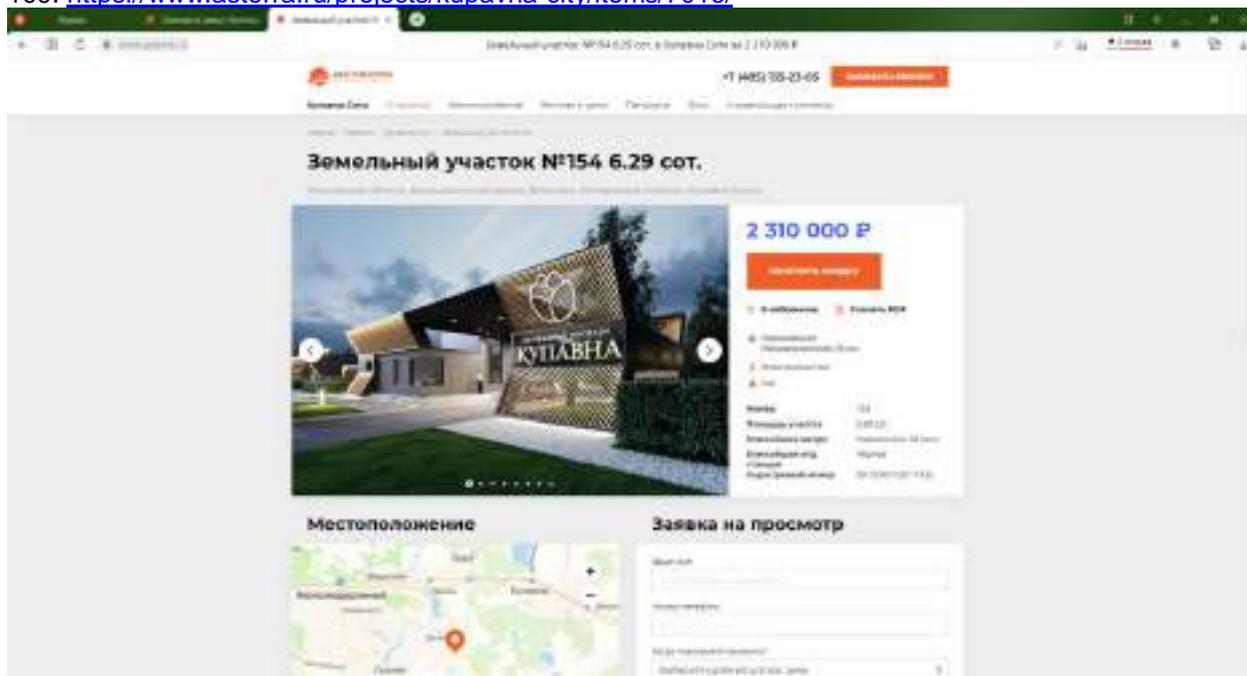
107. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7035/>



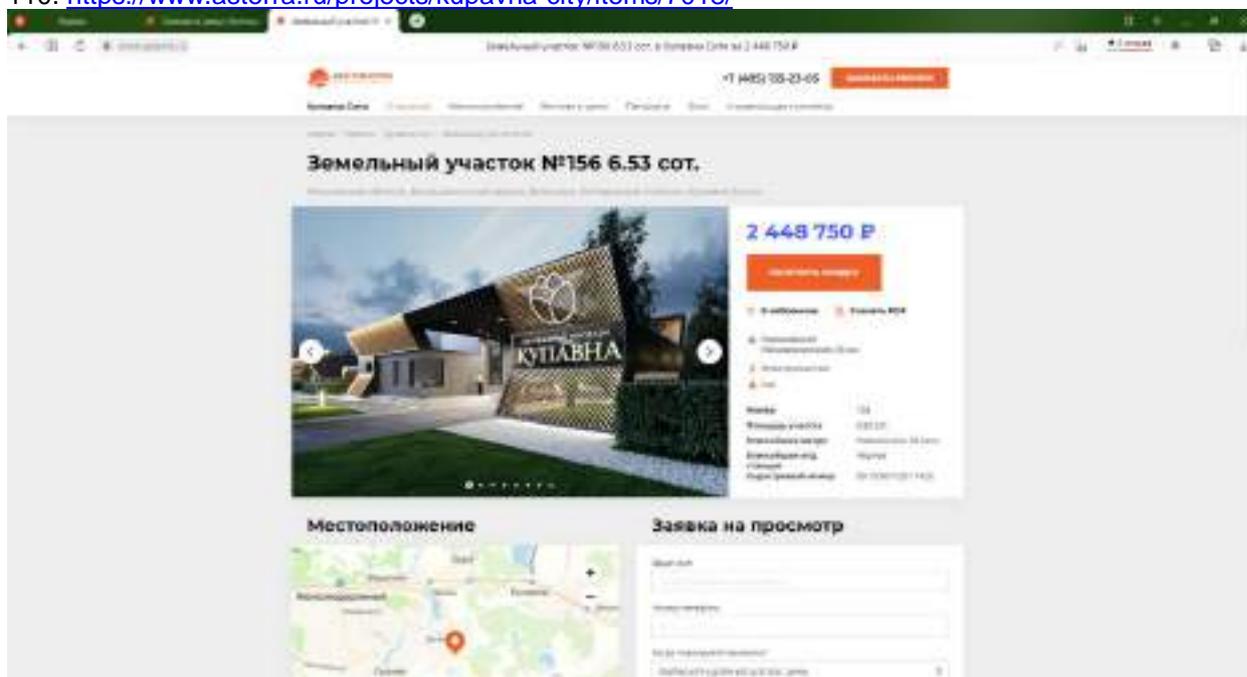
108. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7014/>



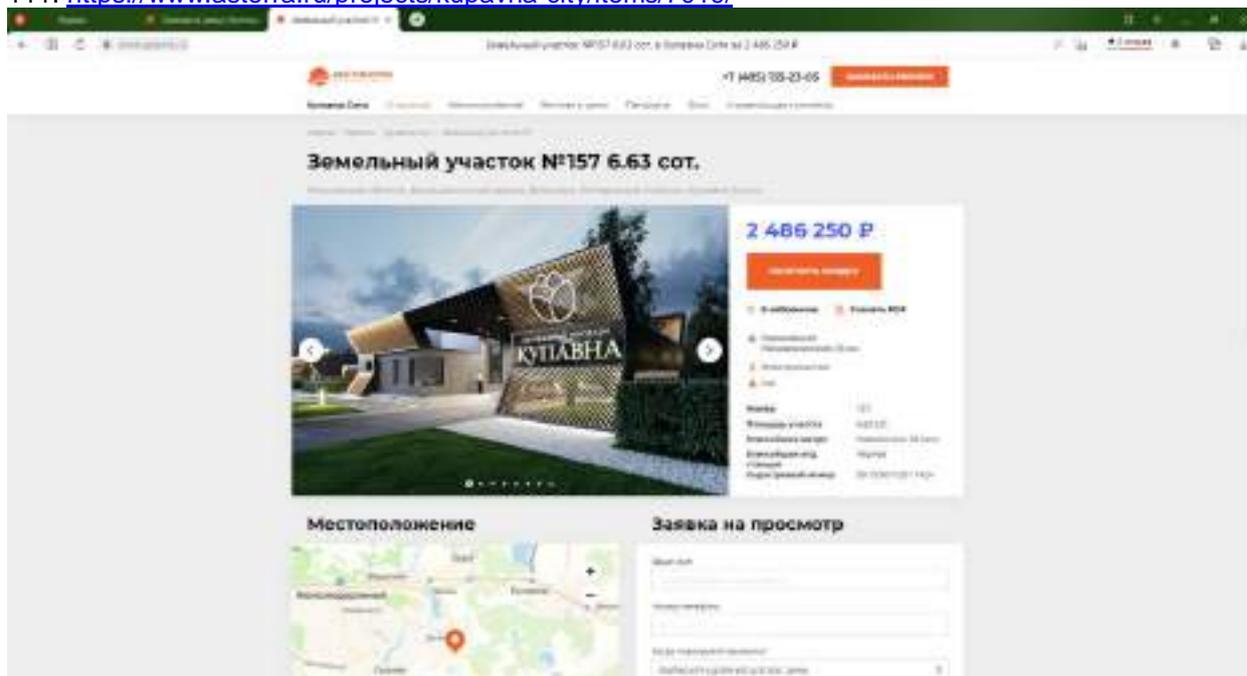
109. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7016/>



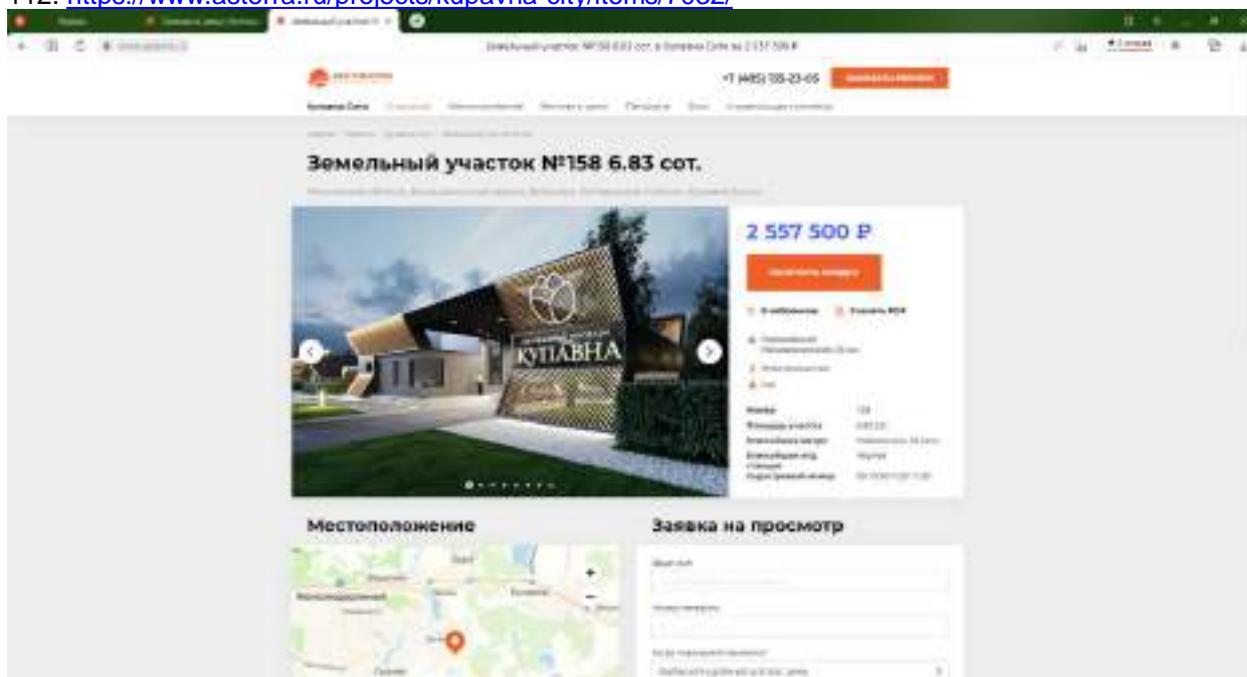
110. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7018/>



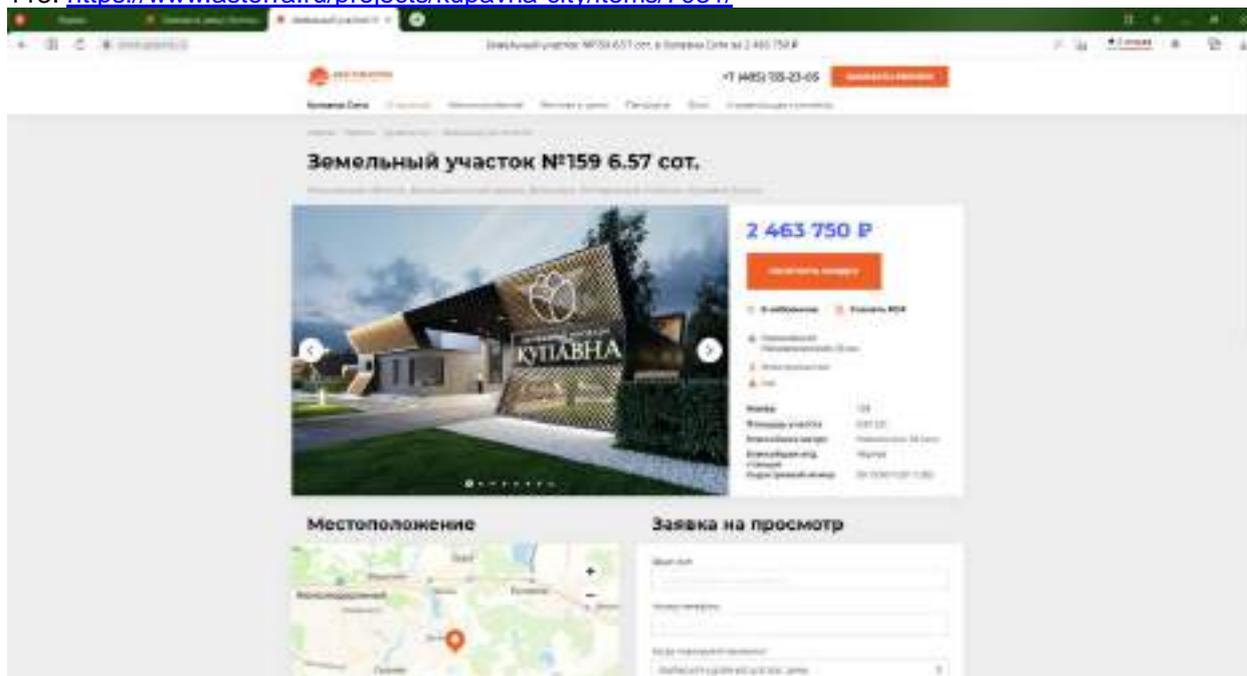
111. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7019/>



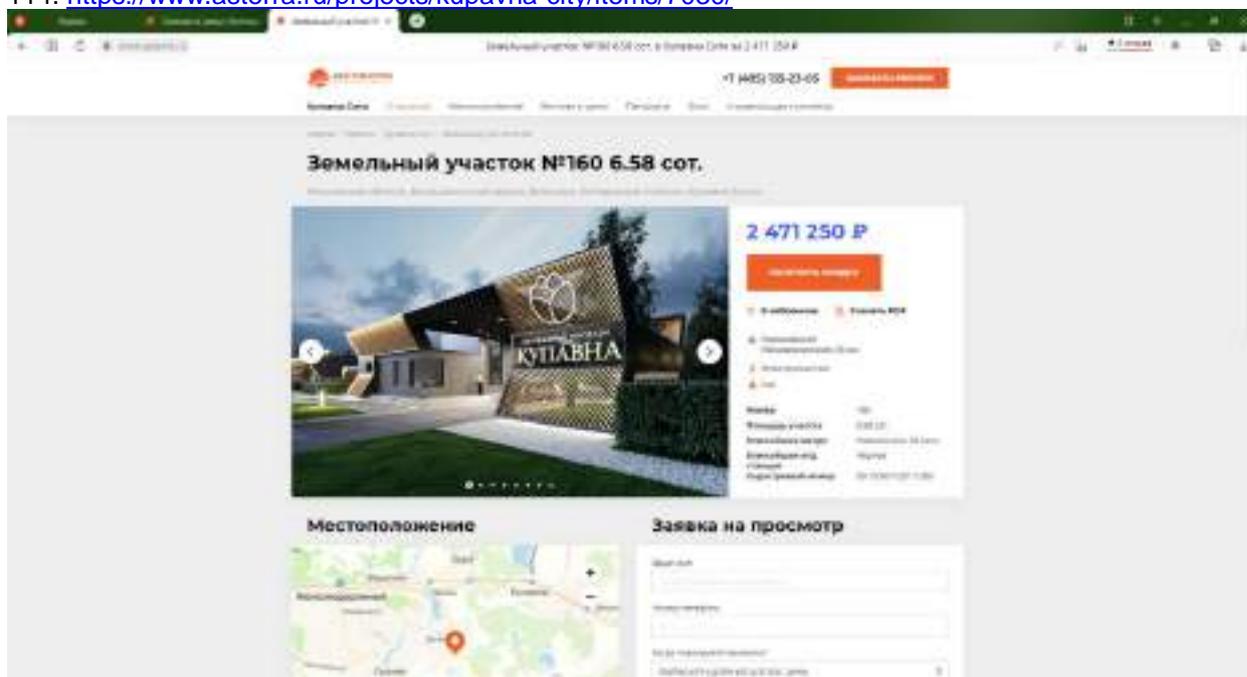
112. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7032/>



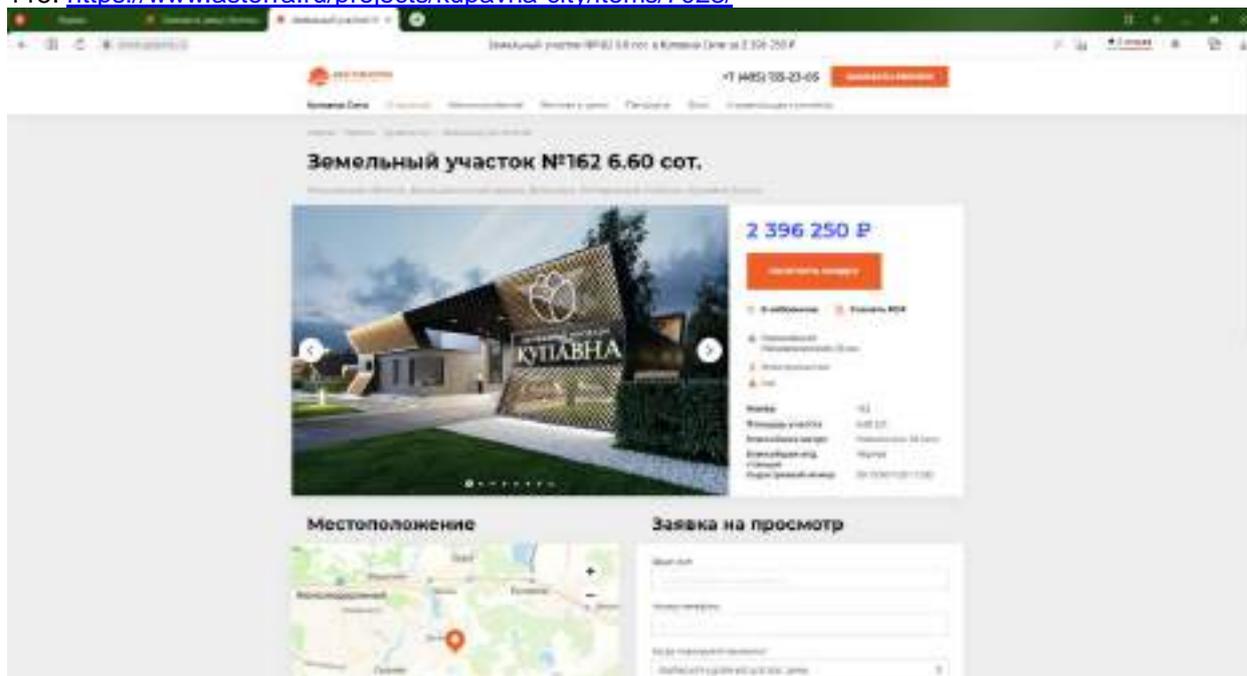
113. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7031/>



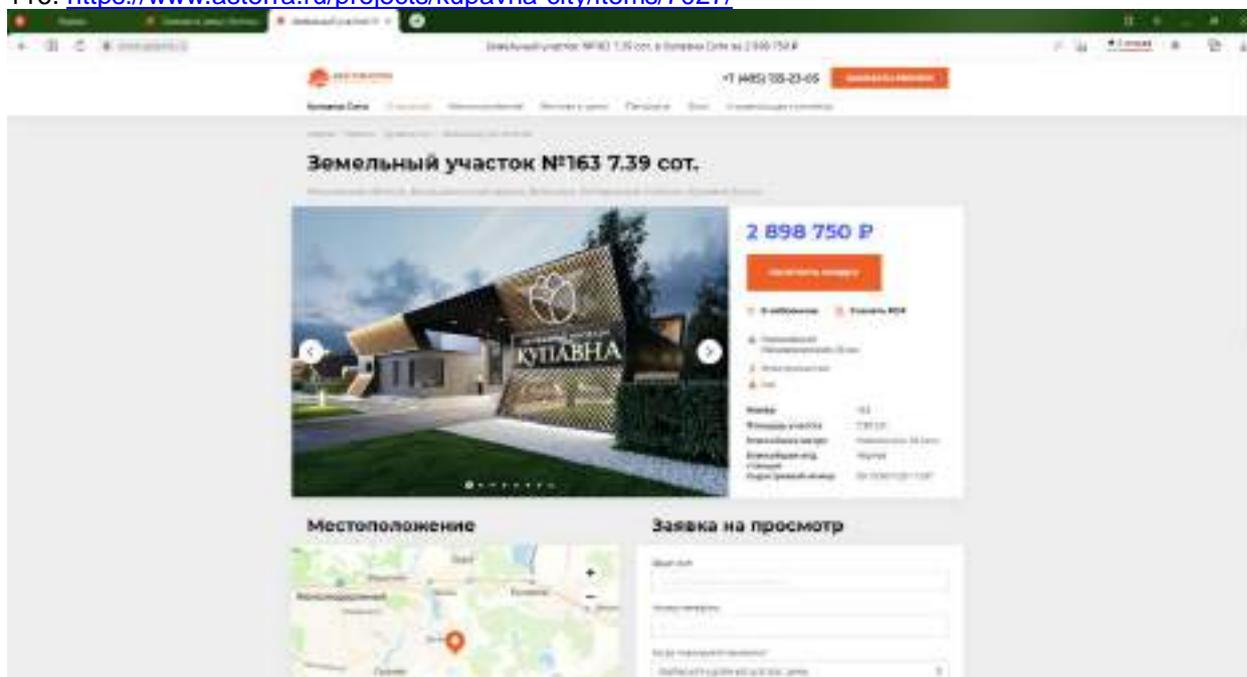
114. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7030/>



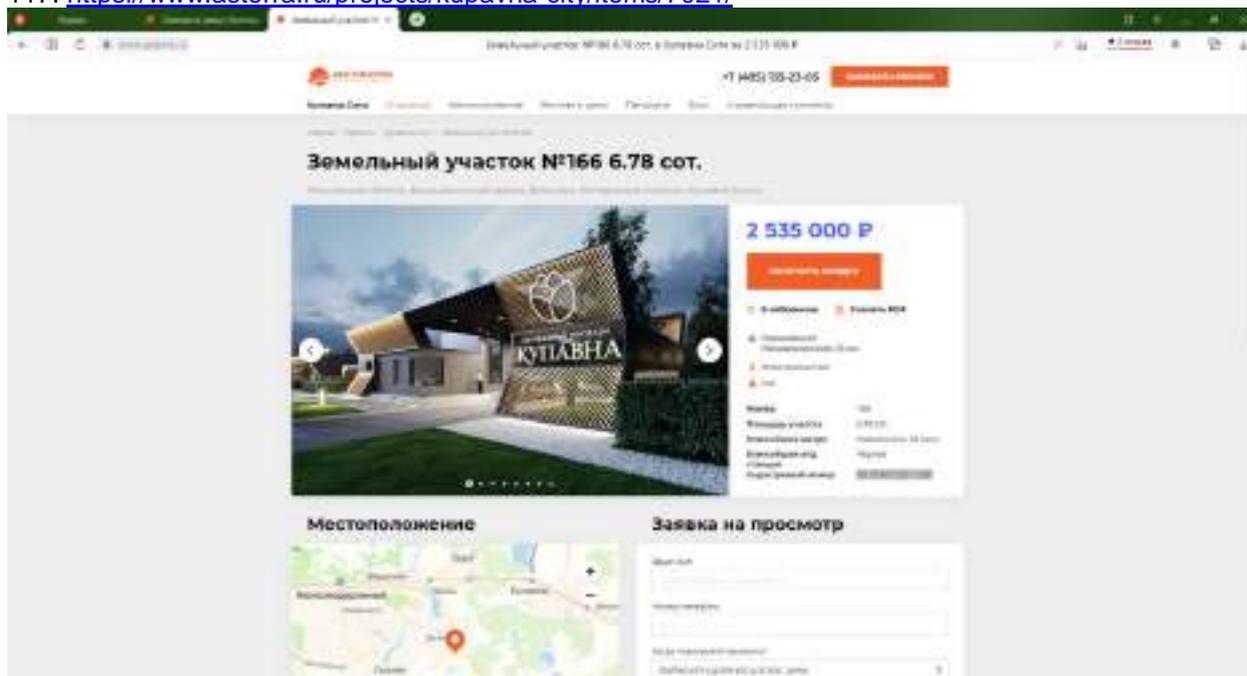
115. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7028/>



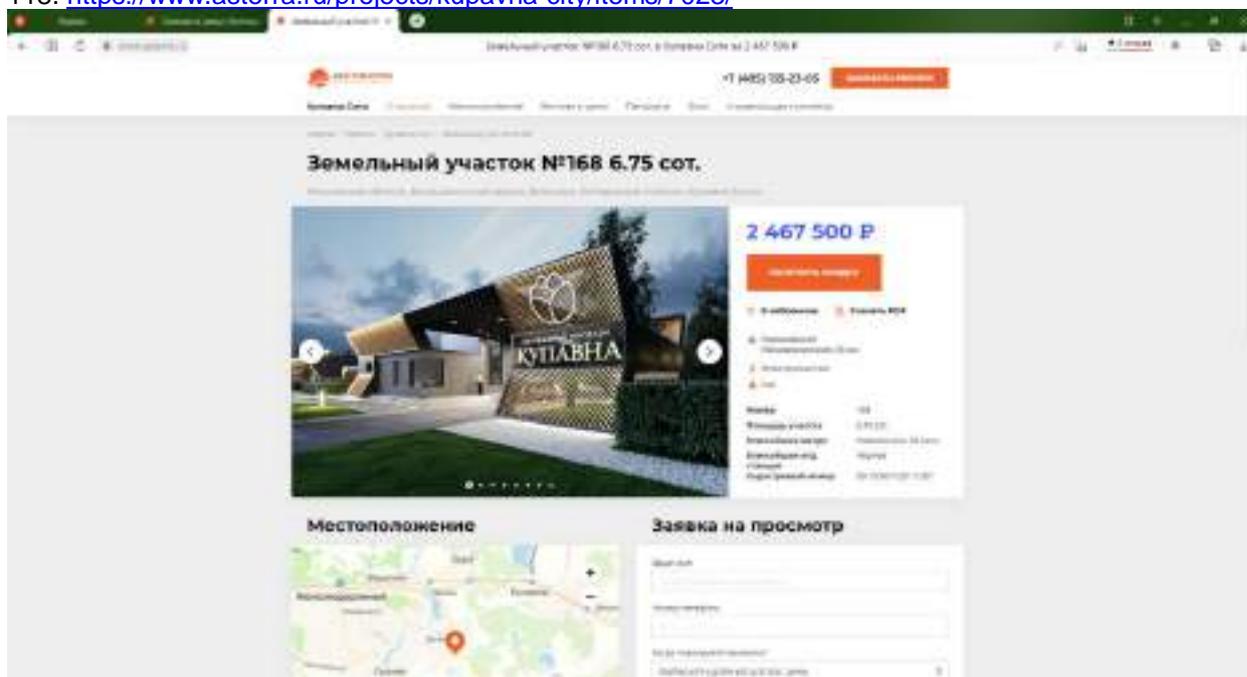
116. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7027/>



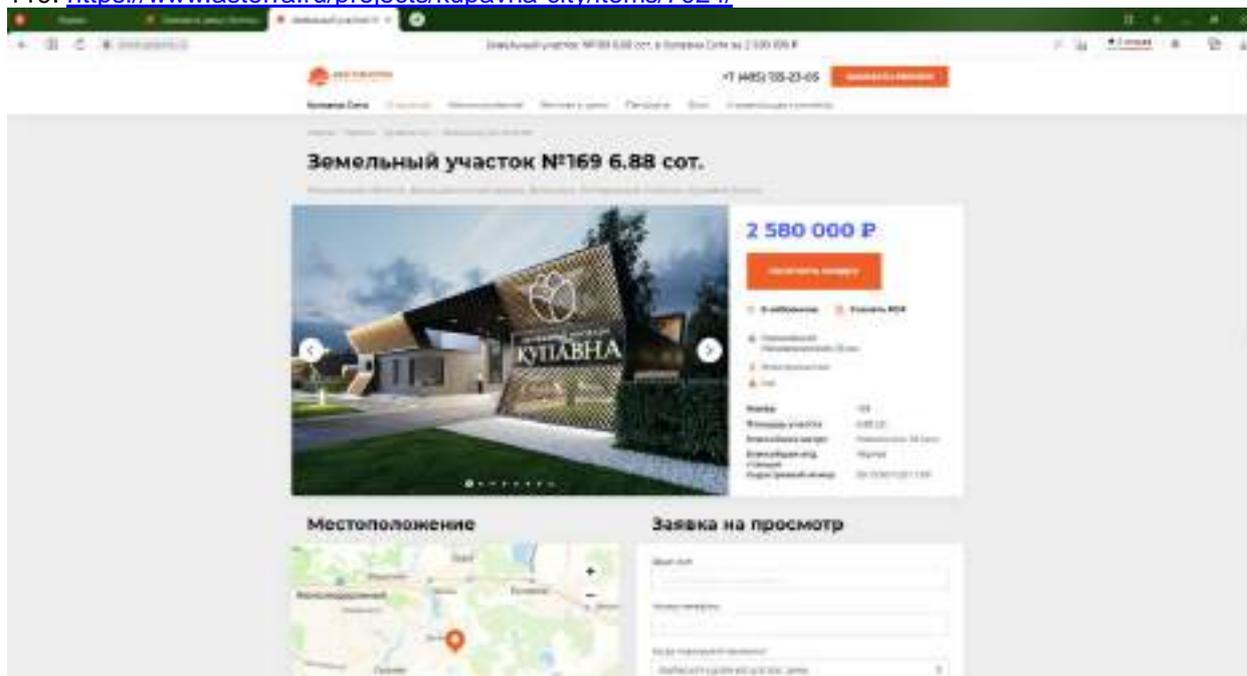
117. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7021/>



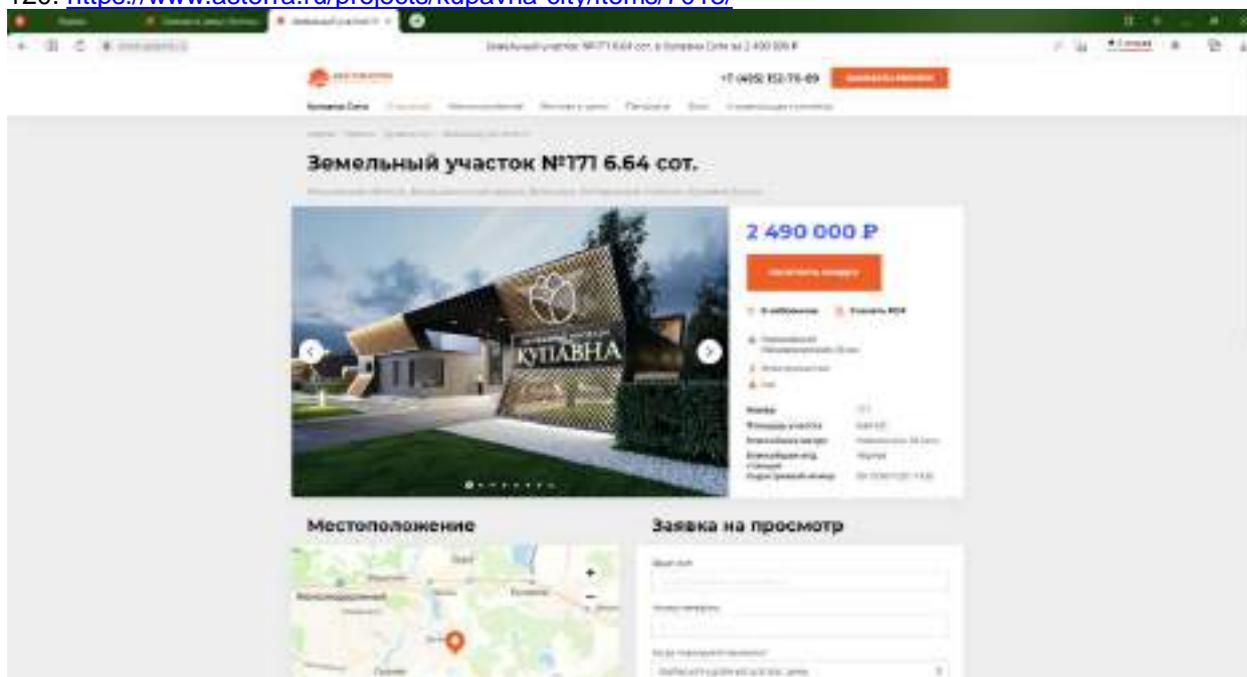
118. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7023/>



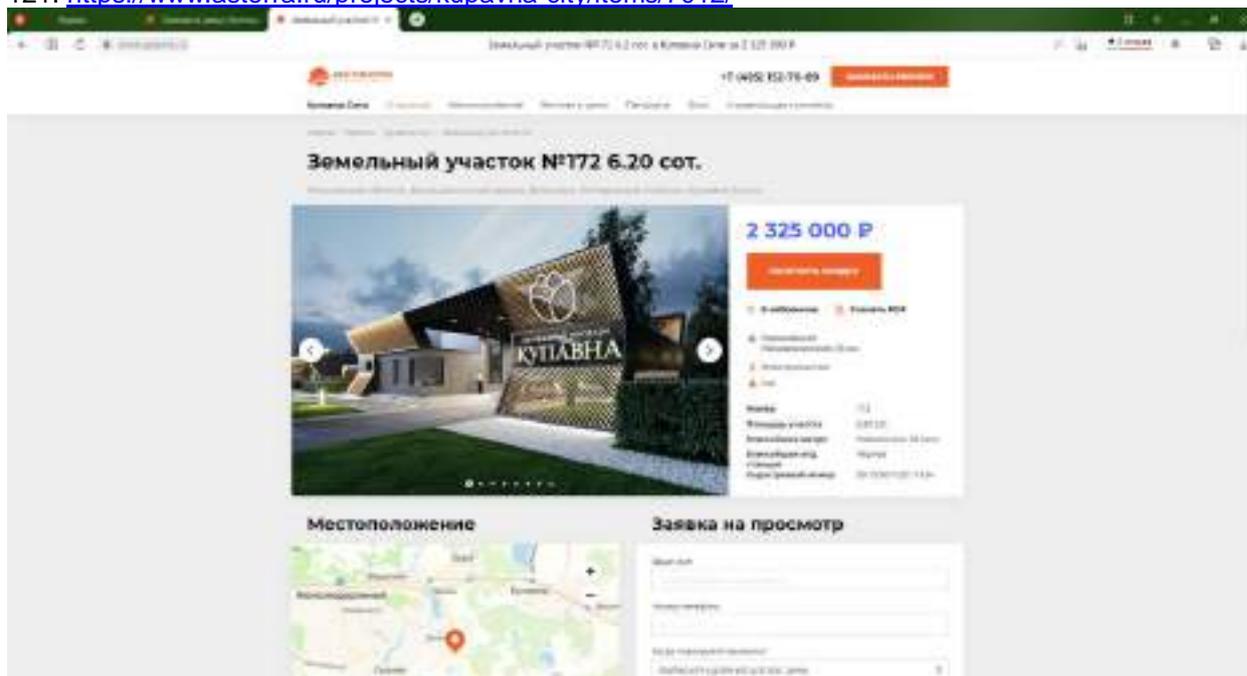
119. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7024/>



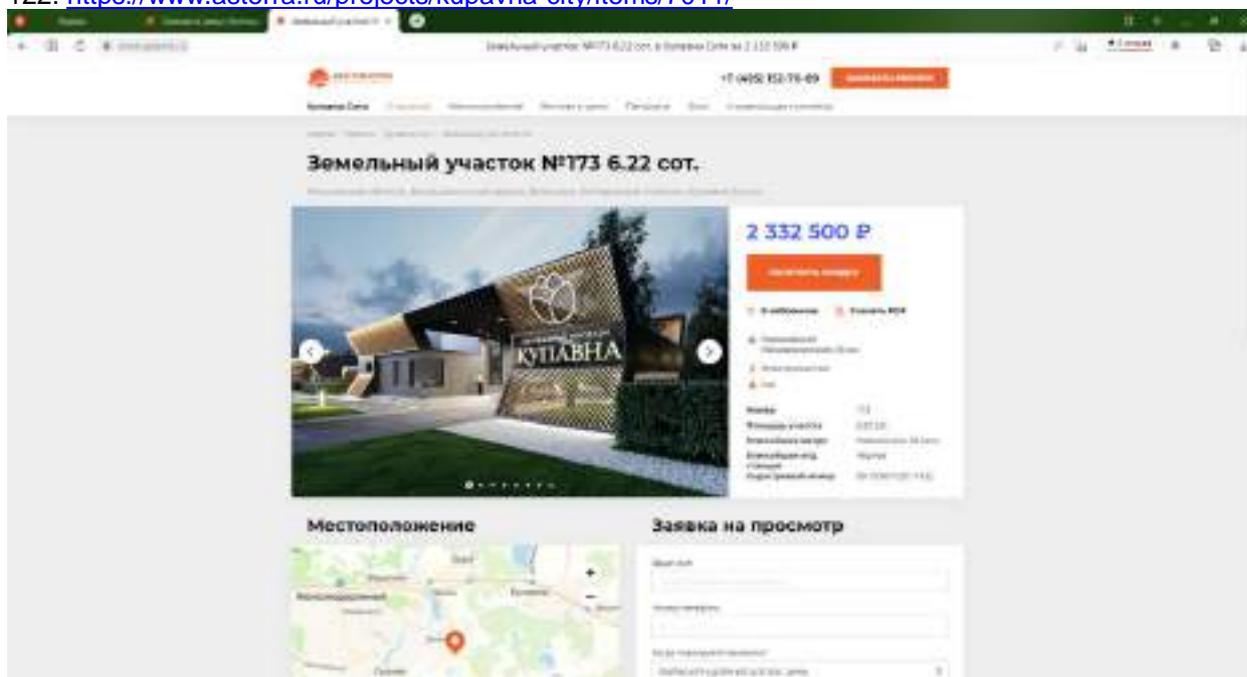
120. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7013/>



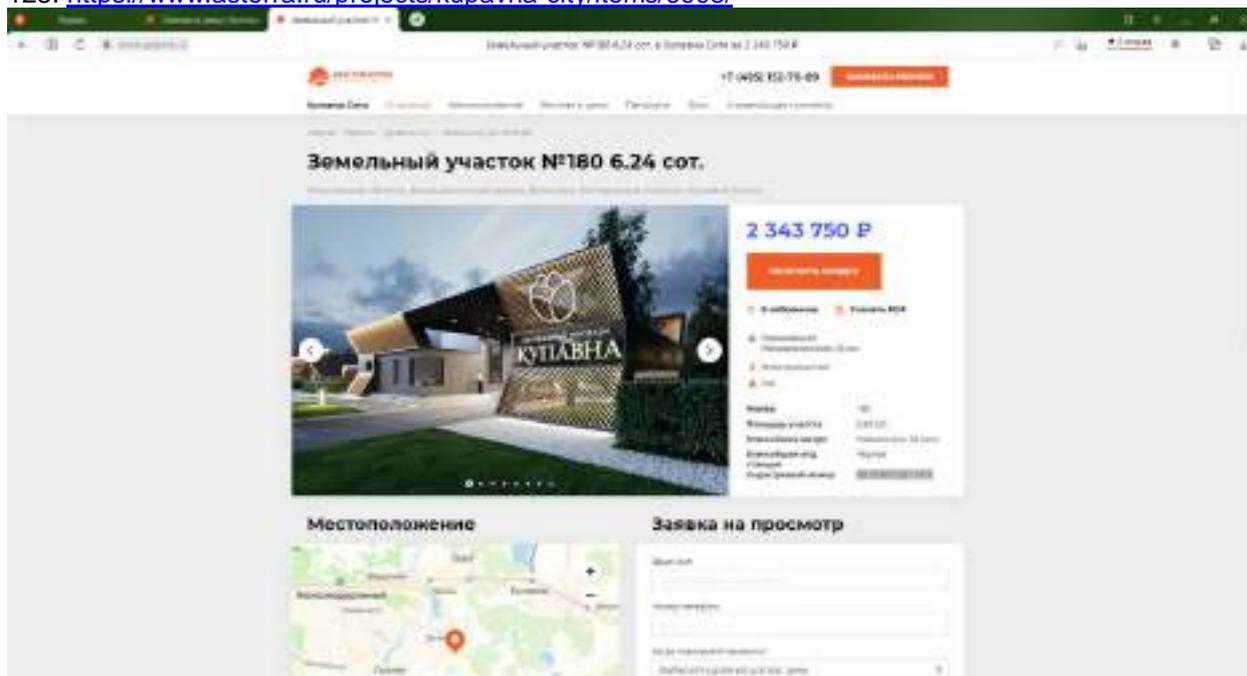
121. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7012/>



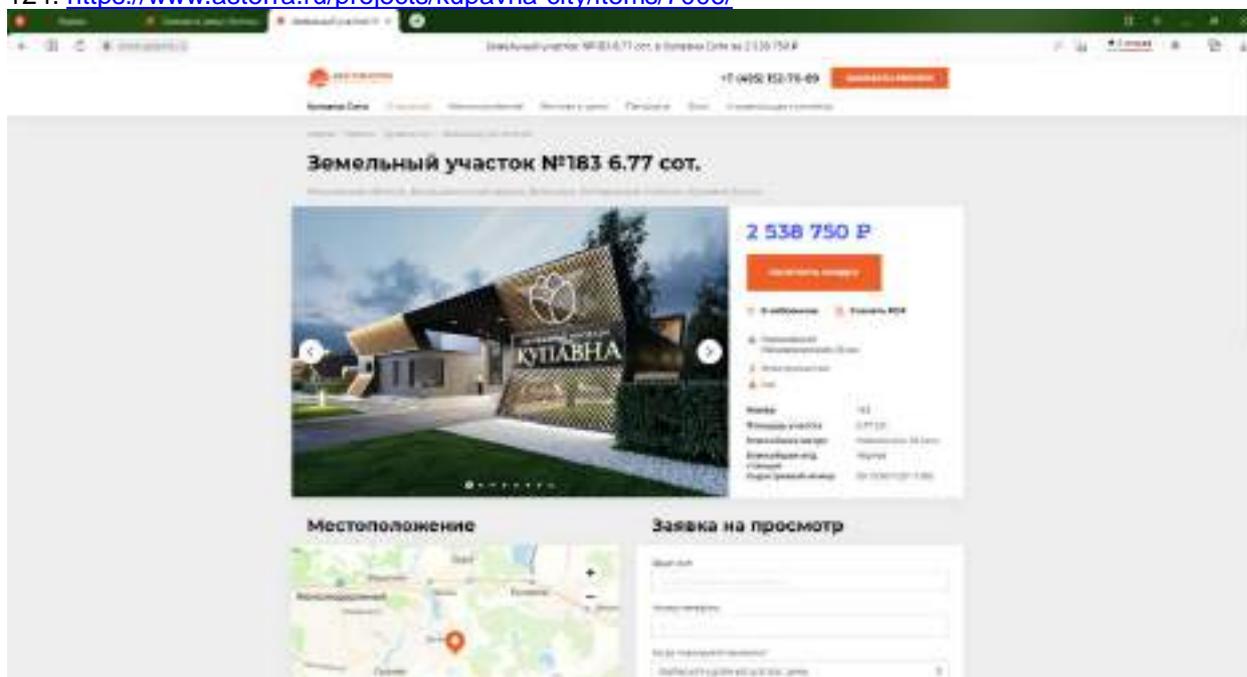
122. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7011/>



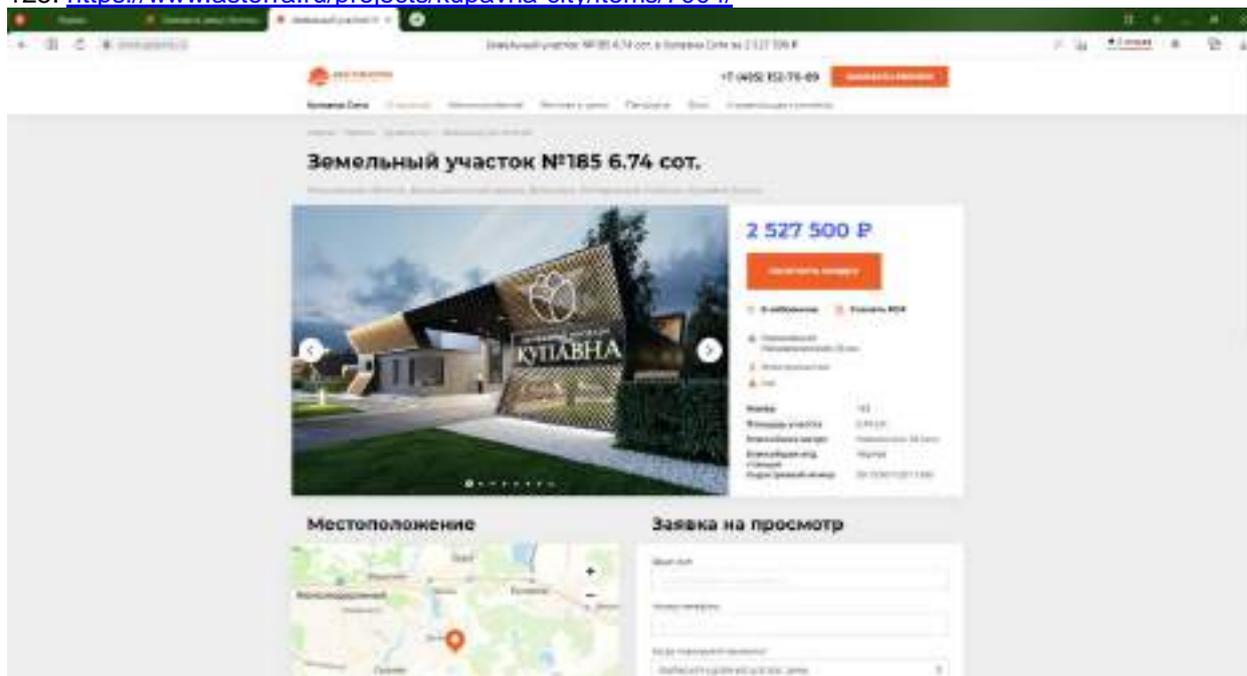
123. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6995/>



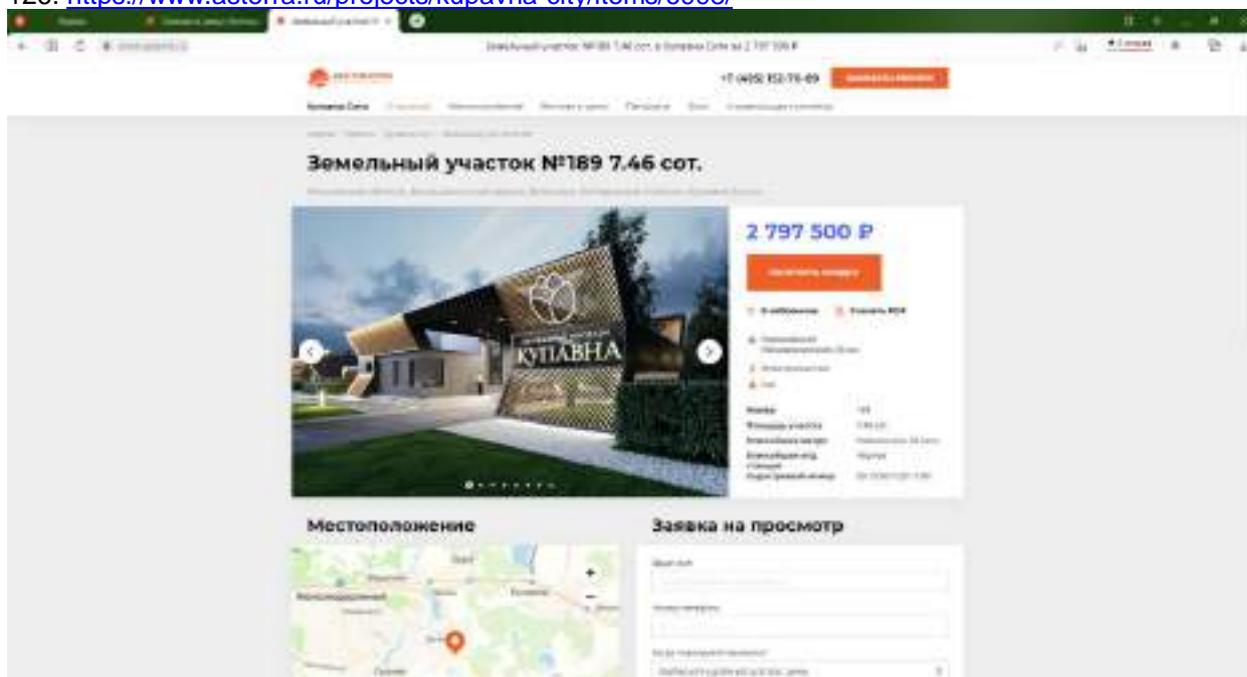
124. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7006/>



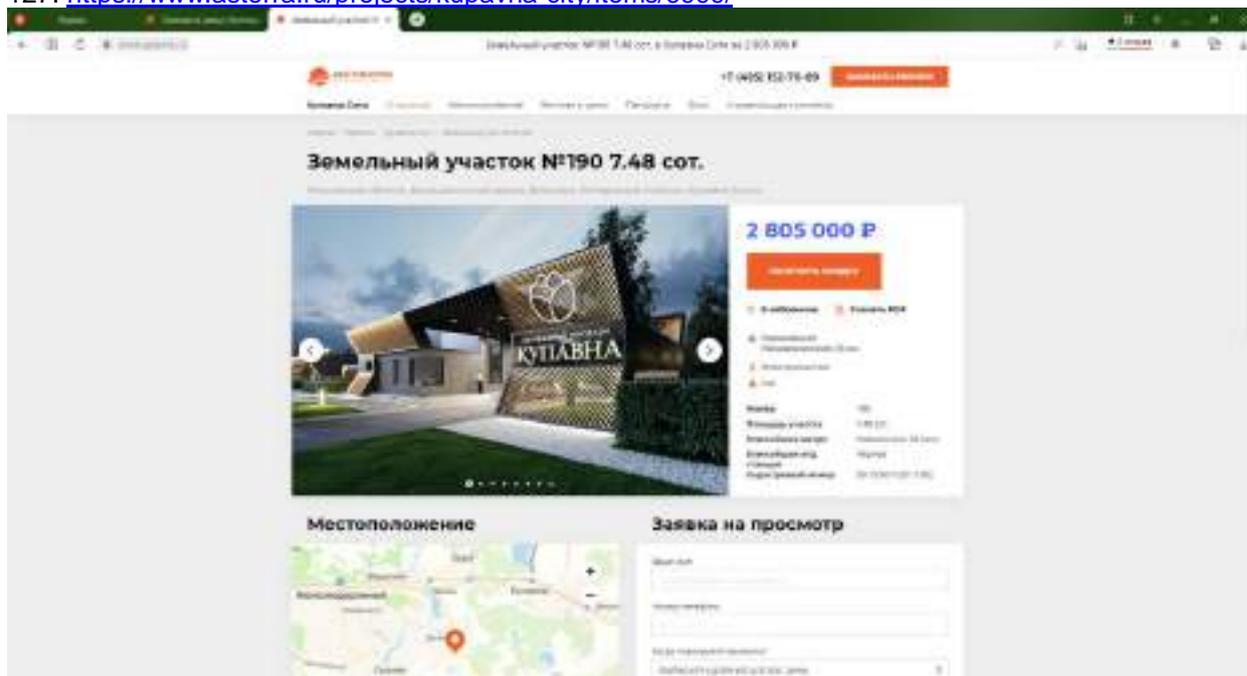
125. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7004/>



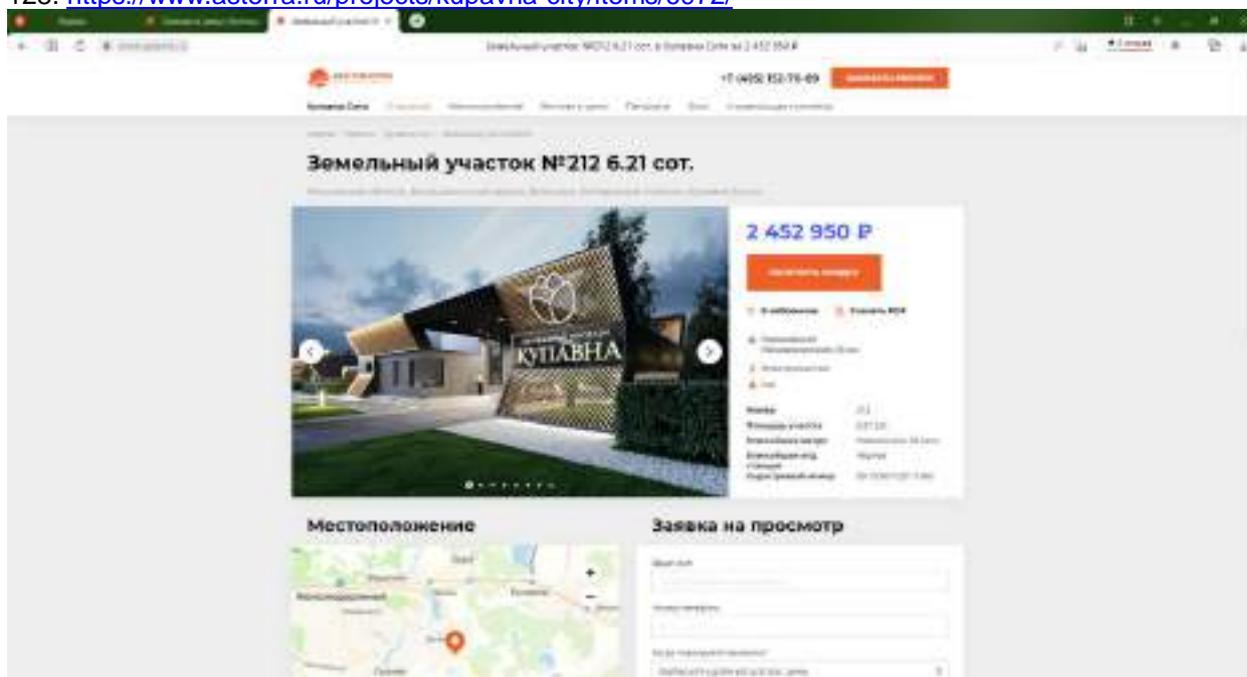
126. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6998/>



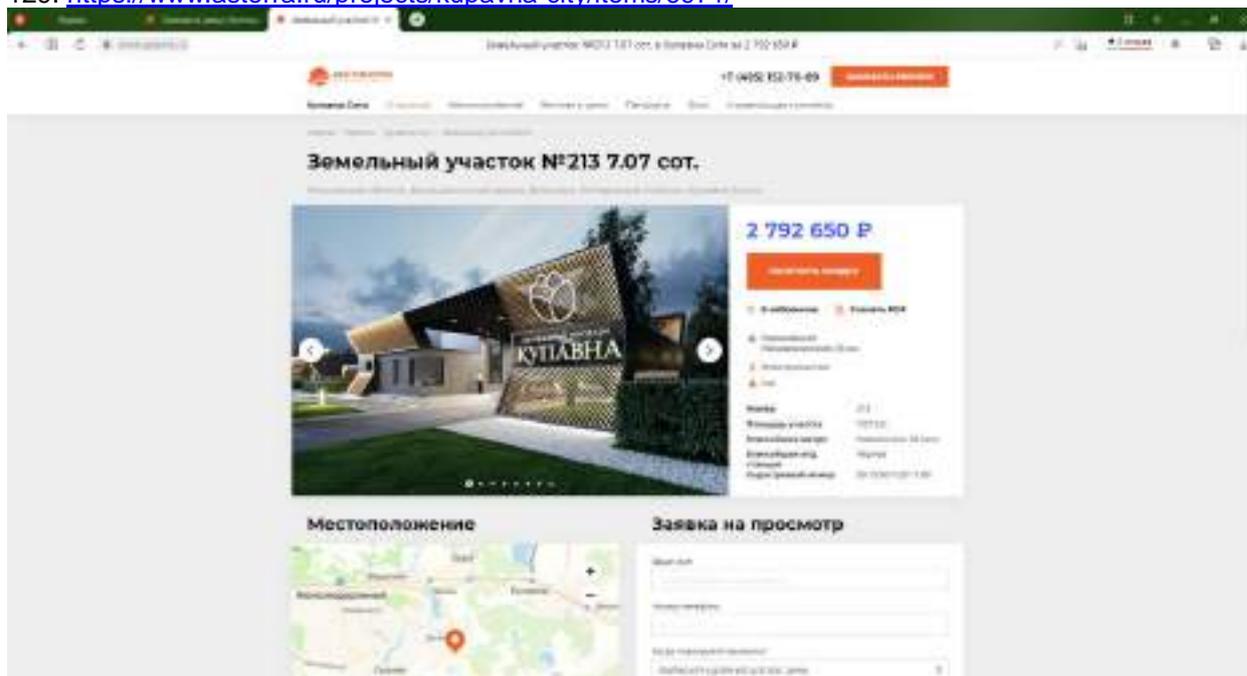
127. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6999/>



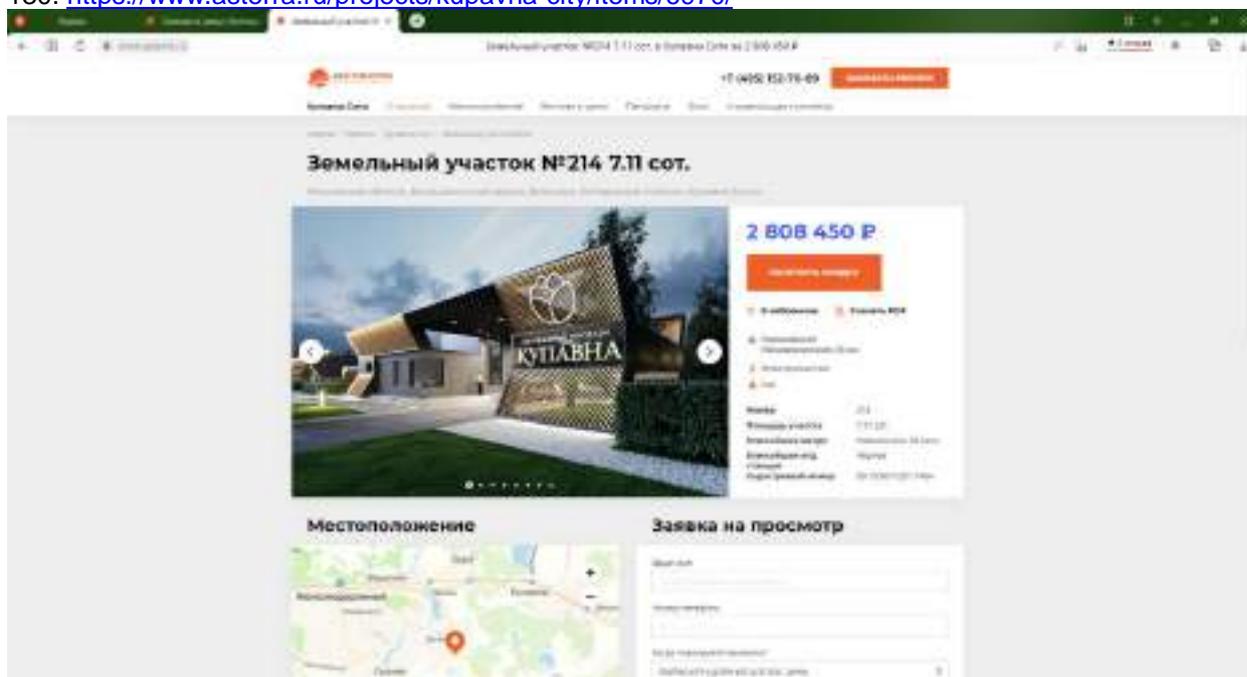
128. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6972/>



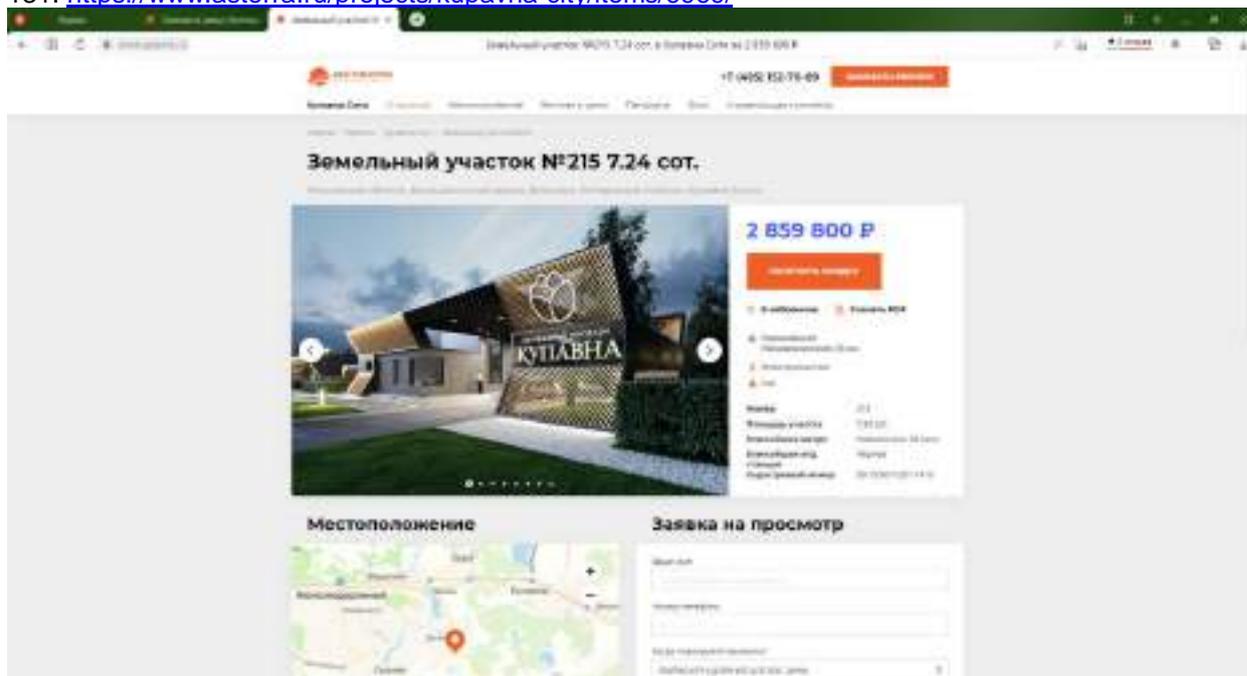
129. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6971/>



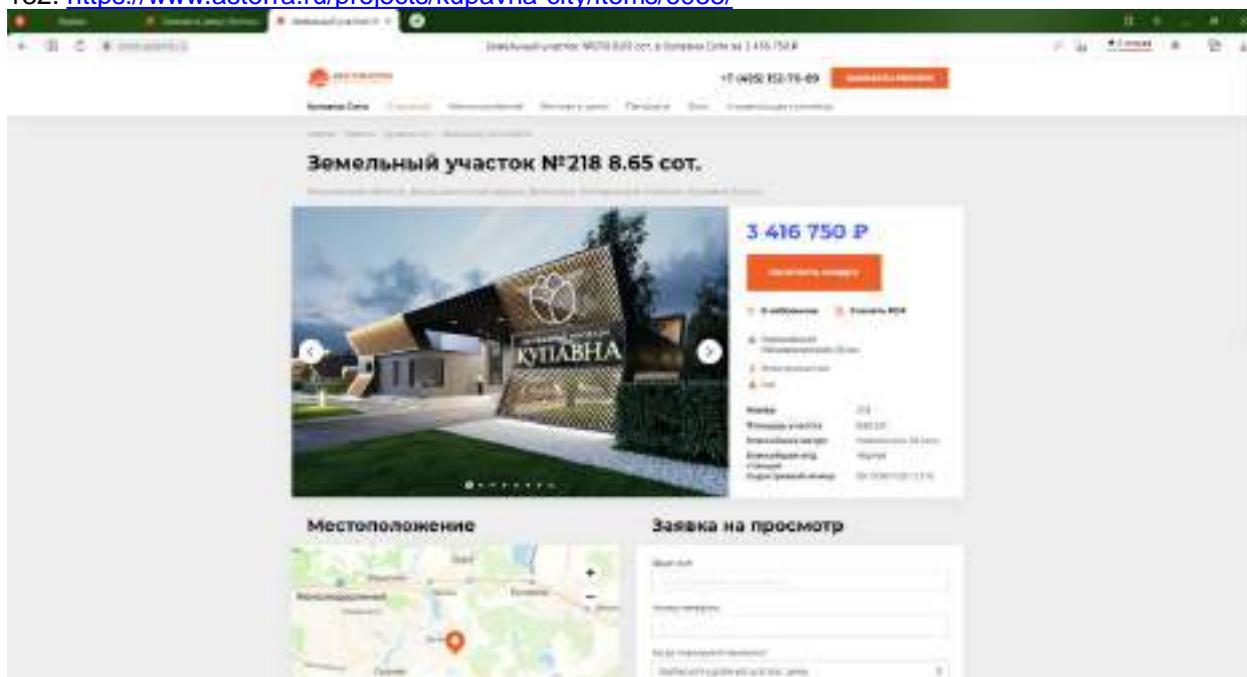
130. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6970/>



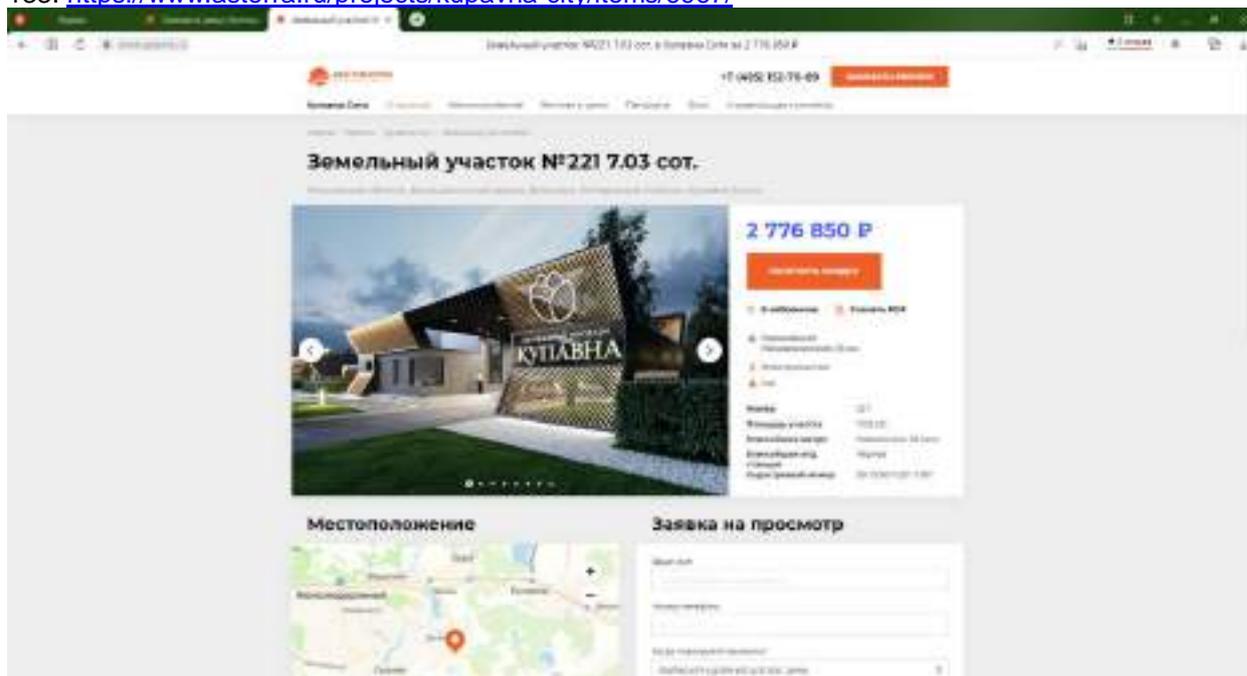
131. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6969/>



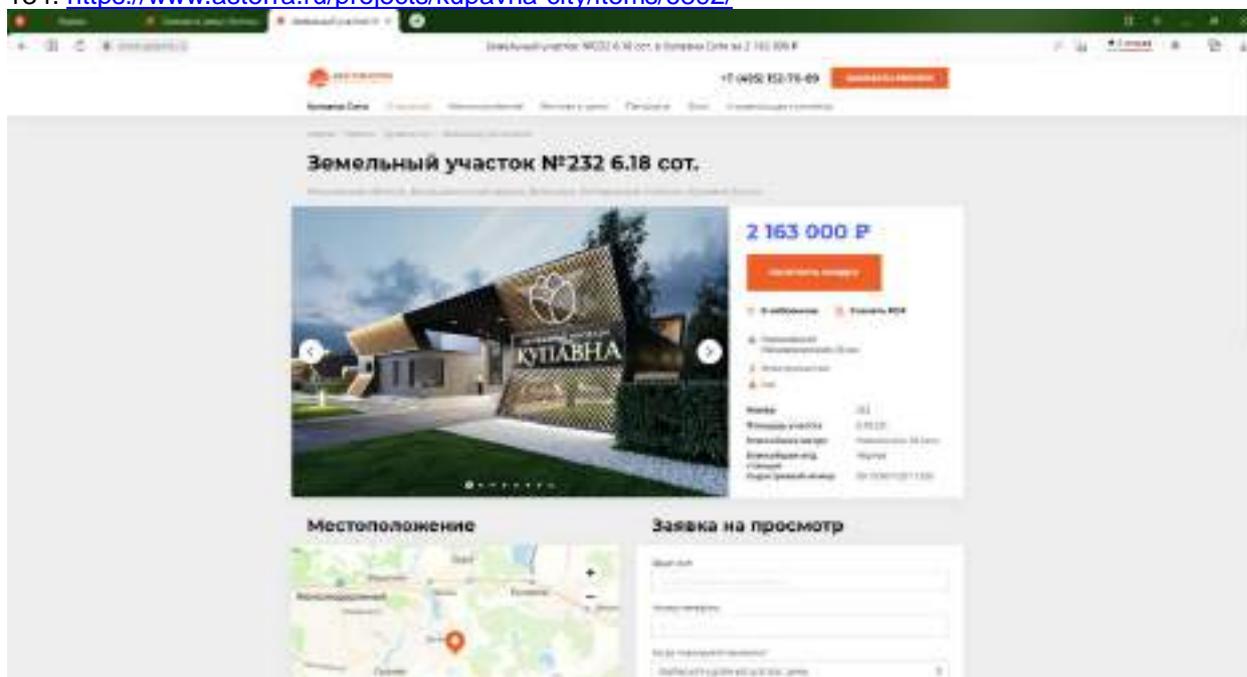
132. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6955/>



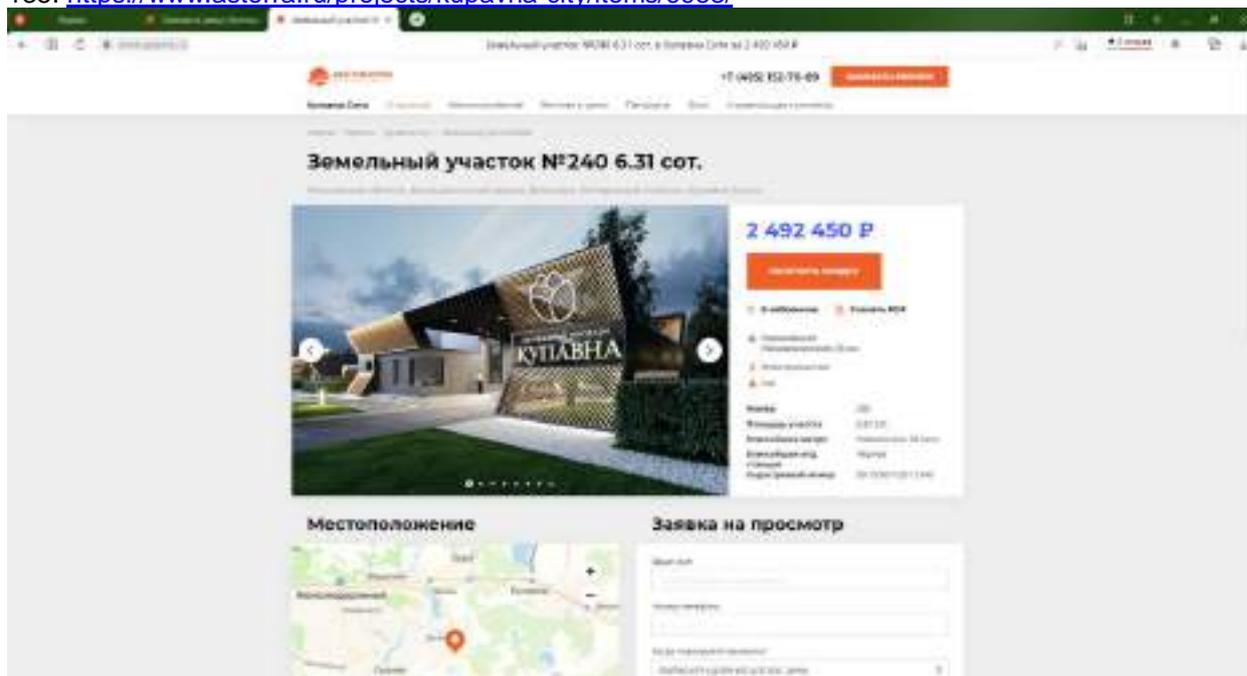
133. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6967/>



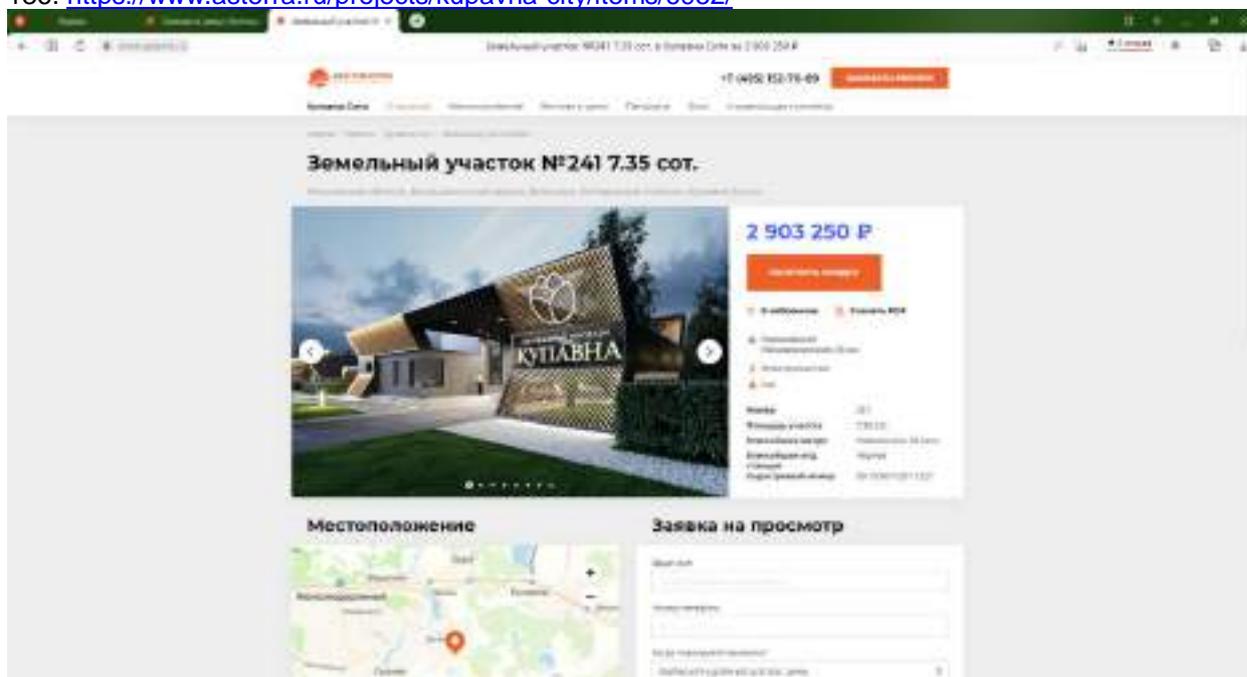
134. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6892/>



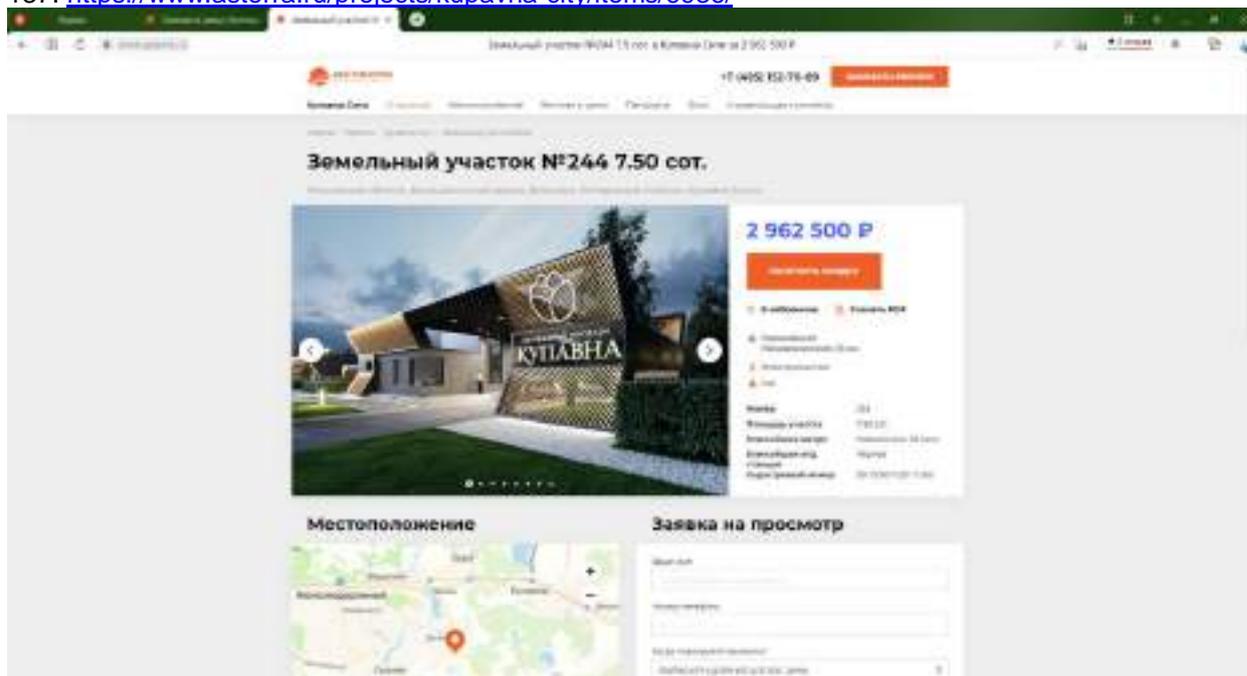
135. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6953/>



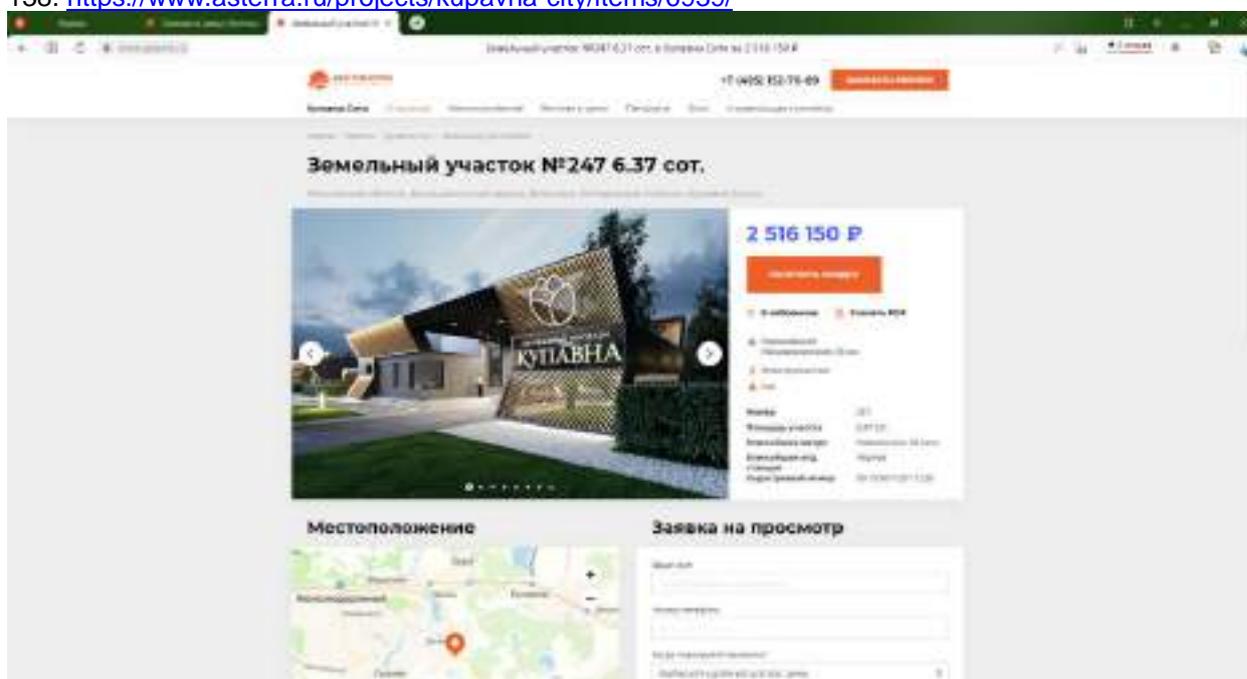
136. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6952/>



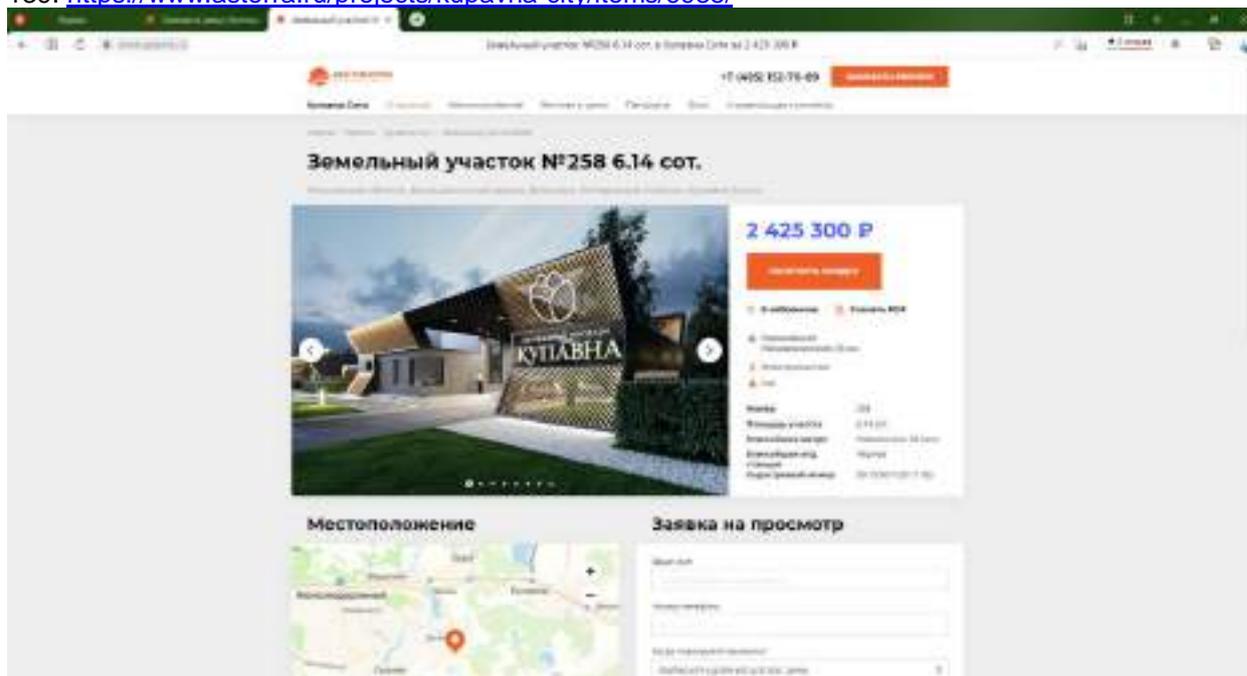
137. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6936/>



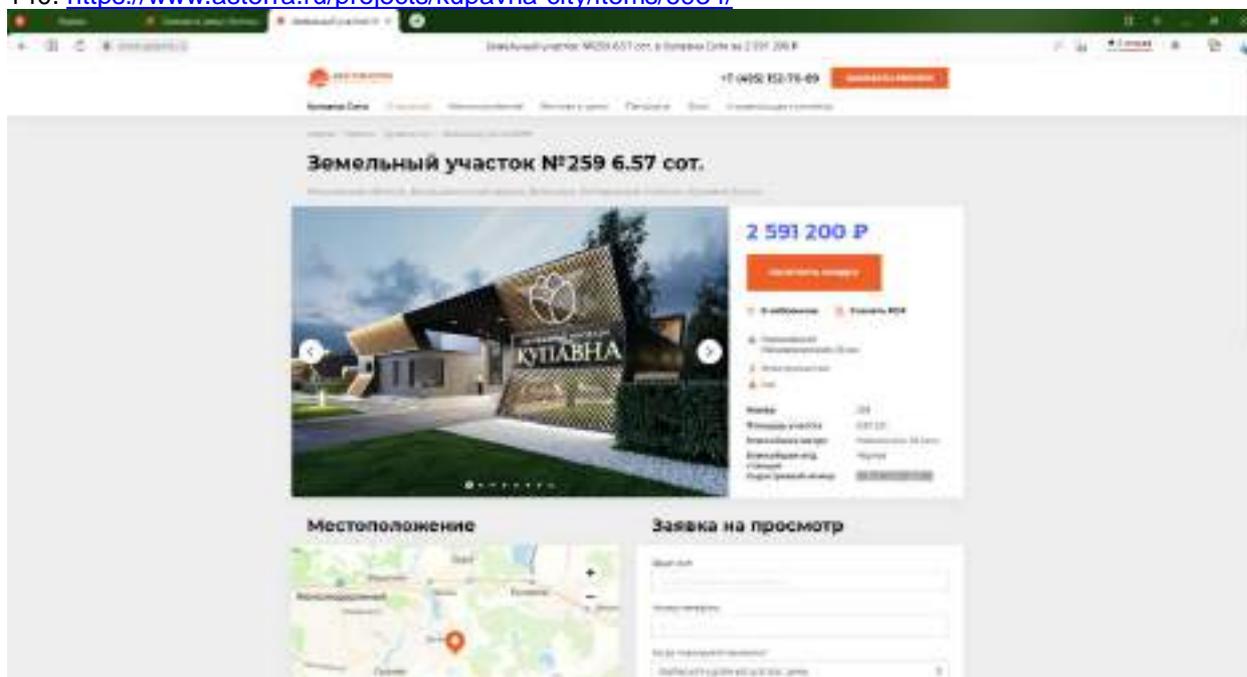
138. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6939/>



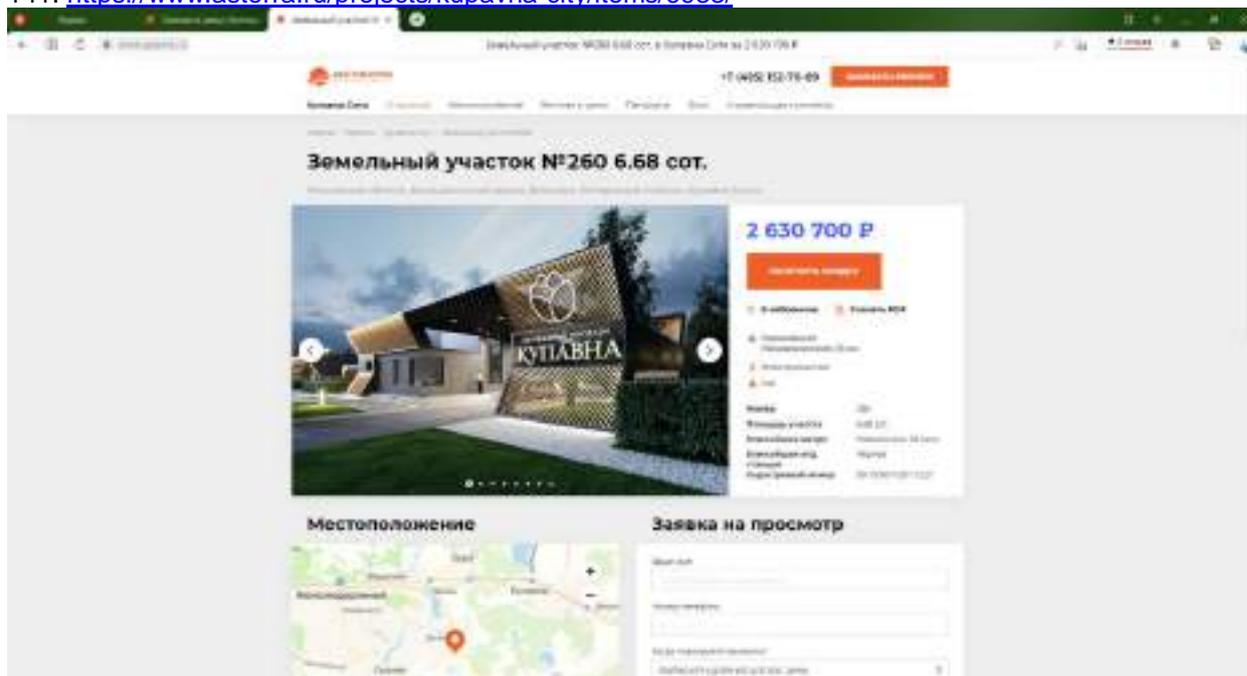
139. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6935/>



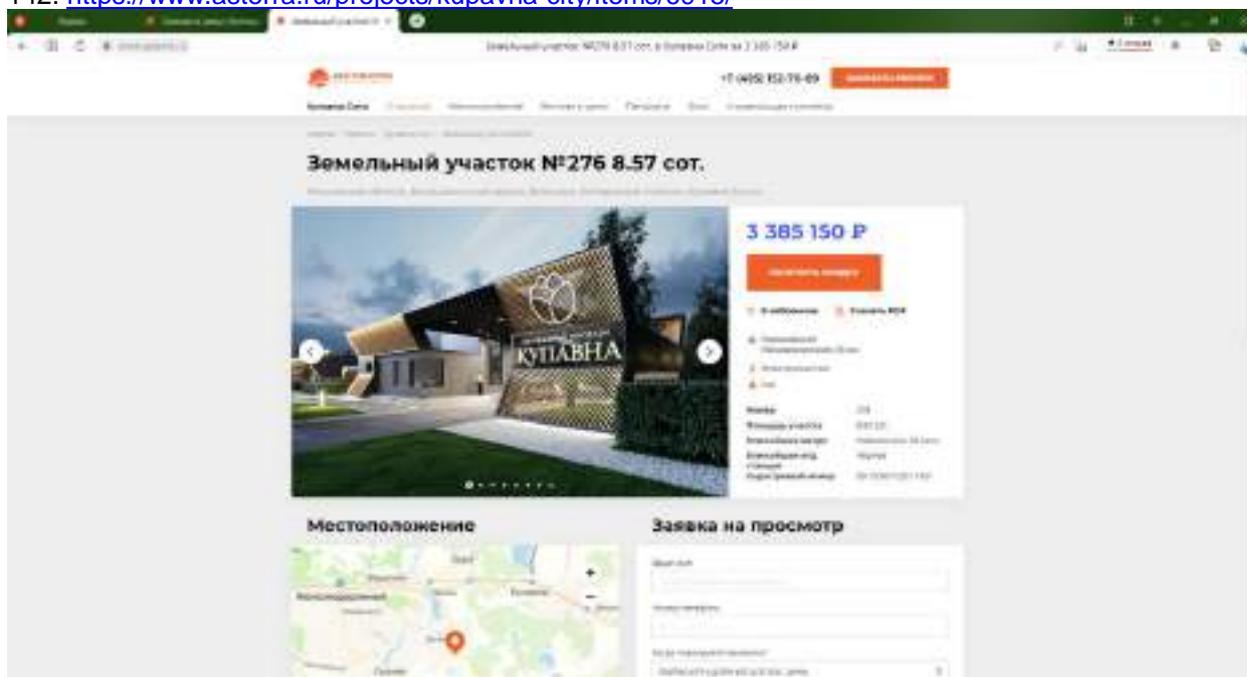
140. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6934/>



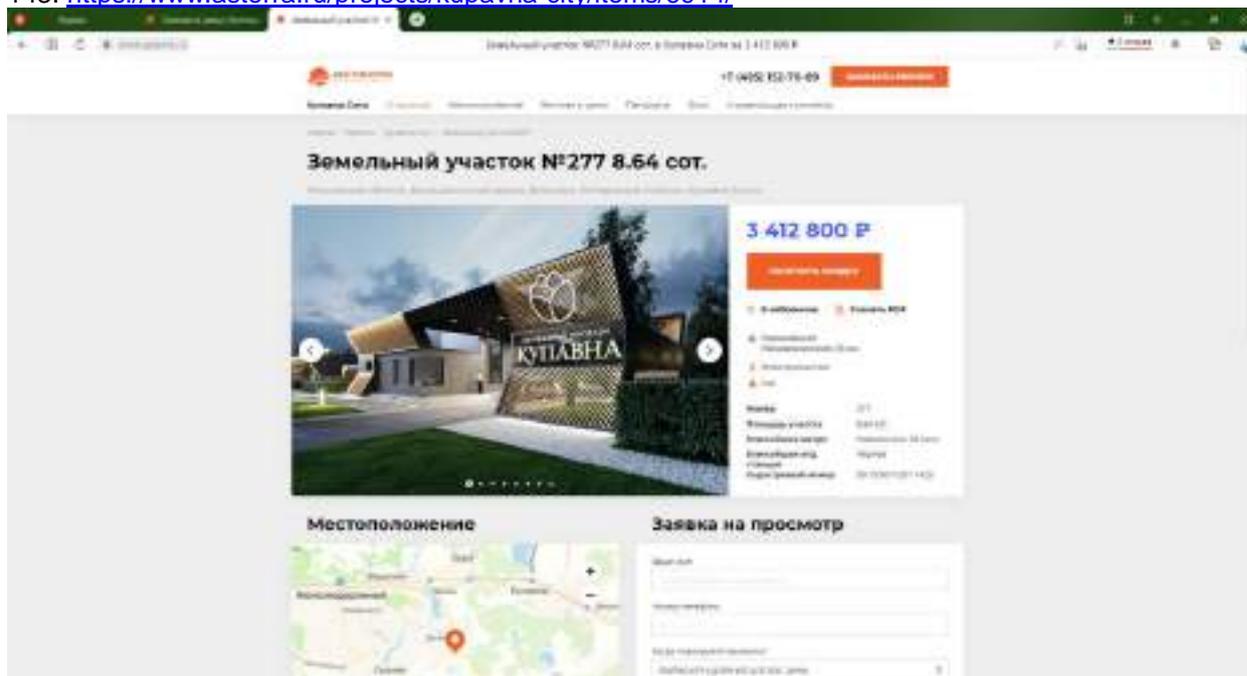
141. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6933/>



142. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6915/>



143. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6914/>



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

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

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

Решение

об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:1357

г. Москва

«03» августа 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусяк Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, осуществляющее доверительное управление принадлежащими владельцам инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный»** на праве общей долевой собственности недвижимым имуществом, в том числе:

- земельным участком с кадастровым номером 50:15:0071201:1357, площадью 3009 +/- 19 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащим 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», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:15:0071201:1357-50/110/2021-1 от 09.05.2021,

РЕШИЮ:

- осуществить раздел вышеназванного земельного участка и образовать 2 (два) следующих самостоятельных земельных участка, в том числе осуществить их постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на них:

Условный номер вновь образованного земельного участка	Площадь, кв.м
ЗУ1	1699
ЗУ2	1310

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



Марусяк Р.Д.

Лист 3

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Листы листов раздела 2: 3	Листы разделов 3	Листы листов раздела 4
02:08:0071001:001			
Квартальный номер:		02-13-0071001-13-14	
5	Земельные и судебные права собственности	личная собственность	
6	Сведения о зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости объектах	личная собственность	
7	Сведения о наличии решений об отчуждении объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд	личная собственность	
8	Сведения о наличии государственной регистрации объектов недвижимости для обеспечения деятельности	личная собственность	
9	Проектирование и введение в эксплуатацию, а также рассмотрение заявок и проведение государственной регистрации кадастра недвижимости, кадастровых карт, кадастровых карт объектов недвижимости, данных в отношении объектов недвижимости	отсутствует	
10	Сведения о наличии государственной регистрации сделок, договоров, договоров права на земельный участок от имени государственного заказчика	личная собственность	

 М.П.	Григорьев А. Г. Специалист, Формат
--	--

Лист 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о кадастровом номере земельного участка

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Листы листов раздела 2: 1	Листы разделов 3	Листы листов раздела 4
02:08:0071001:001			
Квартальный номер:		02-13-0071001-13-14	
План участка, кадастровый номер участка			
			
Листов 1: 100		Квартальный номер	
 М.П.	Григорьев А. Г. Специалист, Формат		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
УФРС по Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости включена кадастровая запись №

Лист 1 из 1

Кадастровый участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Высота этажа (этажи) 1.1	Высота этажа 1.2	Высота этажа (этажи) 1.3
03/09/2013			
Кадастровый номер: 50:13/007/201/0119			
Наименование кадастрового участка: 03/09/2013			
Дата государственной регистрации: 03.09.2013			
Формы правообладателя государственной кадастровой записи: земельный участок			
Идентификатор: Московская область, г. Балашиха, Юго-Восточный Филиал			
Описание: 1301-1/1			
Кадастровая стоимость, руб: 10 000 000			
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости: отсутствуют			
Категория земель: Земля населенных пунктов			
Наименование кадастрового участка: Для осуществления жилищного строительства и размещения объектов жилищно-коммунального и коммунального назначения			
Статус земли на объект недвижимости: Земля на объекте недвижимости имеет статус "земельный"			
Общие сведения: земельный участок			
Получатель записи: Карпов Михаил Михайлович (представитель правообладателя) Принадлежность: от имени заявителя Области с ограниченной ответственностью Управление жилищно-коммунального "Ресурс "Земельный" ЛУЗ закрытого типа жилищно-коммунального назначения "Сельскохозяйственный" под управлением Области с ограниченной ответственностью Управление жилищно-коммунального "Ресурс "Земельный" (ИНН 50/010/010/010), 7713764133			



полное наименование должности	подпись	ИПРИТ А.С. инженер, филиал
-------------------------------	---------	-------------------------------

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Кадастровый участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Высота этажа (этажи) 2.1	Высота этажа 2.2	Высота этажа (этажи) 2.3
03/09/2013			
Кадастровый номер: 50:13/007/201/0119			
1	Правообладатель (правовой вид):	1.1	Закрытый типовой жилищно-коммунальный фонд собственности "Сельскохозяйственный" под управлением ООО "СХ" с ограниченной ответственностью Управление жилищно-коммунального "Ресурс "Земельный"
2	Дата, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Сведения об объекте недвижимости: 03/09/2013 03:04:07
4	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	4.1	ип. з/у. ипотека
4	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	4.1	ип. з/у. ипотека
	4.1 ижд.		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		03.09.2013 14:04:07
	номер государственной регистрации:		50:13/007/201/0119/002/21-2
	дата, на которой установлен ограниченный срок в оформлении объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 и 11.10.2019 по 30.11.2025
	лица, в пользу которого установлен ограниченный срок в оформлении объекта недвижимости:		Области с ограниченной ответственностью Управление жилищно-коммунального "Ресурс "Земельный", ИНН: 7713764133
	наименование государственной регистрации:		Государственное управление Ресурса закрытого типа жилищно-коммунального назначения "Сельскохозяйственный" под управлением Области с ограниченной ответственностью "Управление жилищно-коммунального "Ресурс "Земельный", № 2/21, запись 03.12.2013
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органы:		отсутствует
	сведения об управлении залогом и о доверительном управлении залогом, дата такой договор заключен для управления залогом:		отсутствует



полное наименование должности	подпись	ИПРИТ А.С. инженер, филиал
-------------------------------	---------	-------------------------------

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

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

Иск. № СЛХ-080921-01 от 08.09.2021 В Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки инвестиций»

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317), настоящим сообщает, что при приобретении земельных участков проекта «Купавна Сити» покупатели также заключают с третьими лицами инвестиционный договор на создание объектов инфраструктуры поселка и вносят по нему взнос в размере **750 000 рублей 00 копеек** (для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади), соглашение о подключении к газу и вносят по нему плату в размере **70 000 рублей 00 копеек** (для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади), а также договор об оказании услуг по проведению сделки и вносят по нему плату в размере **100 000 рублей 00 копеек**.

С уважением,
Генеральный директор ООО УК «РЭМ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»



Марусяк Р.Д.



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

16.01.2020 № 07-00174/20

на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

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"

Получена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций (создана) 4 июля 2007 года № 0802

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Идентификационный номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 61 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Данные паспорта, обязательные к указанию)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Информация о профессиональном образовании, если оценка была выполнена в профессиональной организации)

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, обязательная к указанию

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

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

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужиков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (подл. зем): 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 (безусловным) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся страховым случаем, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страховщику и Страхователю 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 неплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата вступления его в действие при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2

	<p>настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение определяется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, и предельная страховая сумма и установленные лимиты ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодобриобретателем, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных основных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются соответствующими Правилами страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Елиной.</p>
Приложение:	«Правила страхования ответственности страхователя», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела продаж
 Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Д.И.Пастухов

М.П.

На основании Договора № 02/25/100/20 с от 01.06.2020 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 200005-035-000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор страхования) заключен на основании условий заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Протоколом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

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

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Левинская, 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.Луценов
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного 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, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный установленный в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой 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. События, являющиеся страховым, признаются страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которому выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страхователя и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При уплате (кассовой уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, 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 исключаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которые лишь, чье право нарушено, произведено или должно будет произведено для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для квалификации причинного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на протяжении оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 7.3. Страхователь не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
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 расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования принимает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блашковой.
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



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

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 202 (Двести две) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.