

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-165

от 01 октября 2021 года

**Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости,
входящих в состав активов Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

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:

01 октября 2021 г.

Дата составления отчета:

01 октября 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.....	13
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	17
2.1. Общие положения.....	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки.....	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	30
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	30
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	31
3.1. Общие положения.....	31
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	31
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	31
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	52
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	54
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	58
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	80
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	81
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	81
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	83
5.1. Общие положения.....	83
5.2. Общие понятия оценки.....	83
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков.....	83
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	91
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	92
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	92
6.1.1 Общие положения.....	92
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	92
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом.....	100
6.3. Согласование результатов оценки.....	100
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	101
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	127

**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.**

«01» октября 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 165 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 491 кв.м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, уч.№26, кадастровый номер: 50:21:0060403:391 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 989 +/- 22 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:510 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 239 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:511 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 624 +/- 28 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:512 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 648 +/- 28 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:513 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 526 +/- 27 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:514 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Оценка проведена по состоянию на 01 октября 2021 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

23 365 000

(Двадцать три миллиона триста шестьдесят пять тысяч рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:21:0060403:391	1 491,0	4 211 000
2	50:21:0060403:510	989,0 +/- 22	2 793 000
3	50:21:0060403:511	1 239,0 +/- 25	3 499 000
4	50:21:0060403:512	1 624,0 +/- 28	4 245 000
5	50:21:0060403:513	1 648,0 +/- 28	4 308 000
6	50:21:0060403:514	1 526,0 +/- 27	4 309 000

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

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

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 491 кв.м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе д. Орлово, уч.№26, кадастровый номер: 50:21:0060403:391 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 989 +/- 22 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:510 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 239 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:511 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 624 +/- 28 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:512 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 648 +/- 28 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:513 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 526 +/- 27 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:514 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копиях Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **01 октября 2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **01 октября 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 оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на 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 объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов 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 объектов;
- 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 объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, 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 объектов 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.

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- 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;
- расчет стоимости объектов оценки проводится при условии отсутствия на них объектов капитального строительства, если таковые имеются, т.е. оцениваемые земельные участки рассматриваются как свободные (незастроенные);

- оценка объектов оценки проводится при следующих условиях:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для дачного строительства;
 - 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 устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях дачного строительства не выявлено;
 - информация по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках: (электричество по границе участков, газопровод на участках отсутствует, подключенные водоснабжение и канализация на участке отсутствуют,
 - 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	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71

Сведения об оценщике

Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 200005-035-000171 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 200005-035-000172 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) 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 (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) 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 (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) 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 № 165 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	01 октября 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-165

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 491 кв.м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, уч.№26, кадастровый номер: 50:21:0060403:391 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 989 +/- 22 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:510 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 239 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:511 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 624 +/- 28 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:512 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 648 +/- 28 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:513 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 526 +/- 27 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:514 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				
Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
50:21:0060403:391	не применяется	4 211 000	не использовался	4 211 000
50:21:0060403:510	не применяется	2 793 000	не использовался	2 793 000
50:21:0060403:511	не применяется	3 499 000	не использовался	3 499 000
50:21:0060403:512	не применяется	4 245 000	не использовался	4 245 000
50:21:0060403:513	не применяется	4 308 000	не использовался	4 308 000
50:21:0060403:514	не применяется	4 309 000	не использовался	4 309 000
Итого				23 365 000

* - 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. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

- (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 рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 491 кв.м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, уч.№26, кадастровый номер: 50:21:0060403:391 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 989 +/- 22 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:510 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 239 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:511 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 624 +/- 28 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:512 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 648 +/- 28 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:513 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 526 +/- 27 кв. м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:514 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
50:21:0060403:391	нет данных
50:21:0060403:510	нет данных
50:21:0060403:511	нет данных
50:21:0060403:512	нет данных
50:21:0060403:513	нет данных
50:21:0060403:514	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и 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. 1.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Вид разрешенного использования (ВРИ) — это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, а также существующих и возводимых на нем капитальных объектов.



Земли населенных пунктов могут иметь следующие виды разрешенного использования:

- индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – участки для этого вида строительства, как правило, располагаются только на землях населенных пунктов.
- ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ) – участки располагаются на землях сельскохозяйственного назначения и землях населенных пунктов.
- дачное строительство (ДНТ – дачное некоммерческое товарищество) – участки чаще всего располагаются на землях сельскохозяйственного назначения, но встречается и на землях населенных пунктов, имеющих соответствующий вид разрешенного использования «Для дачного строительства».

Земли сельхоз назначения могут иметь следующие виды разрешенного использования:

- ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ)
- дачное строительство (ДНТ)
- садоводство (СНТ – садовое некоммерческое товарищество, СНП – садовое некоммерческое партнерство) – участки размещаются исключительно на землях сельскохозяйственного назначения с соответствующим разрешенным использованием «Для ведения садоводства».

Особенности видов разрешенного использования земельных участков

Индивидуальное жилищное строительство

Участки под индивидуальное жилищное строительство могут находиться, как правило, только на землях населенных пунктов. На земельных участках под ИЖС можно построить дом не выше трех этажей и получить регистрацию с конкретным адресом проживания – прописку.

Кроме того, к таким земельным участкам органы местного самоуправления обязаны провести все необходимые коммуникации и обеспечить доступ к социально значимым объектам (школы, детские сады, больницы и магазины).

Дачное некоммерческое товарищество, садовое некоммерческое товарищество, садовое некоммерческое партнерство

Этот вид разрешенного использования оптимален для строительства дачного или садового дома (как правило, небольшого). Такие участки располагаются как на землях населенных пунктов, так и на землях сельхоз назначения. Прописаться в такой недвижимости возможно.

Личное подсобное хозяйство

Строить дом на участке для ведения ЛПХ можно, если он находится на землях населенных пунктов. На таких участках можно строить дома не выше трех этажей и получить регистрацию. Если же участок располагается на земле сельхоз назначения, он предназначен только для сельхоз производства и построить свой дом там будет невозможно.

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

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
1	50:21:0060403:391	земли населенных пунктов	для дачного строительства
2	50:21:0060403:510	земли населенных пунктов	для дачного строительства

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
3	50:21:0060403:511	земли населенных пунктов	для дачного строительства
4	50:21:0060403:512	земли населенных пунктов	для дачного строительства
5	50:21:0060403:513	земли населенных пунктов	для дачного строительства
6	50:21:0060403:514	земли населенных пунктов	для дачного строительства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

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

Таблица 6

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

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

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

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

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

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

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

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
1	50:21:0060403:391	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, уч.№26
2	50:21:0060403:510	Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово
3	50:21:0060403:511	Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово
4	50:21:0060403:512	Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово
5	50:21:0060403:513	Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово
6	50:21:0060403:514	Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово

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

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

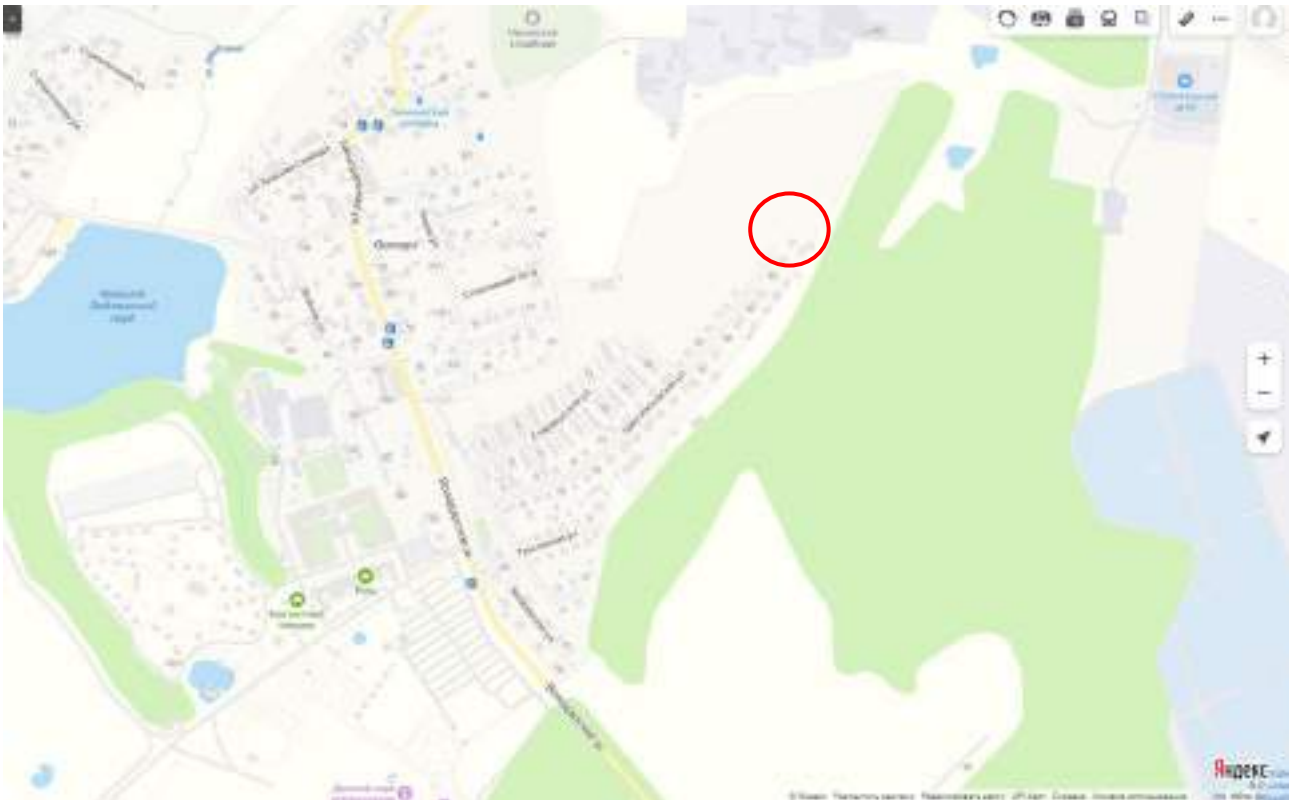


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

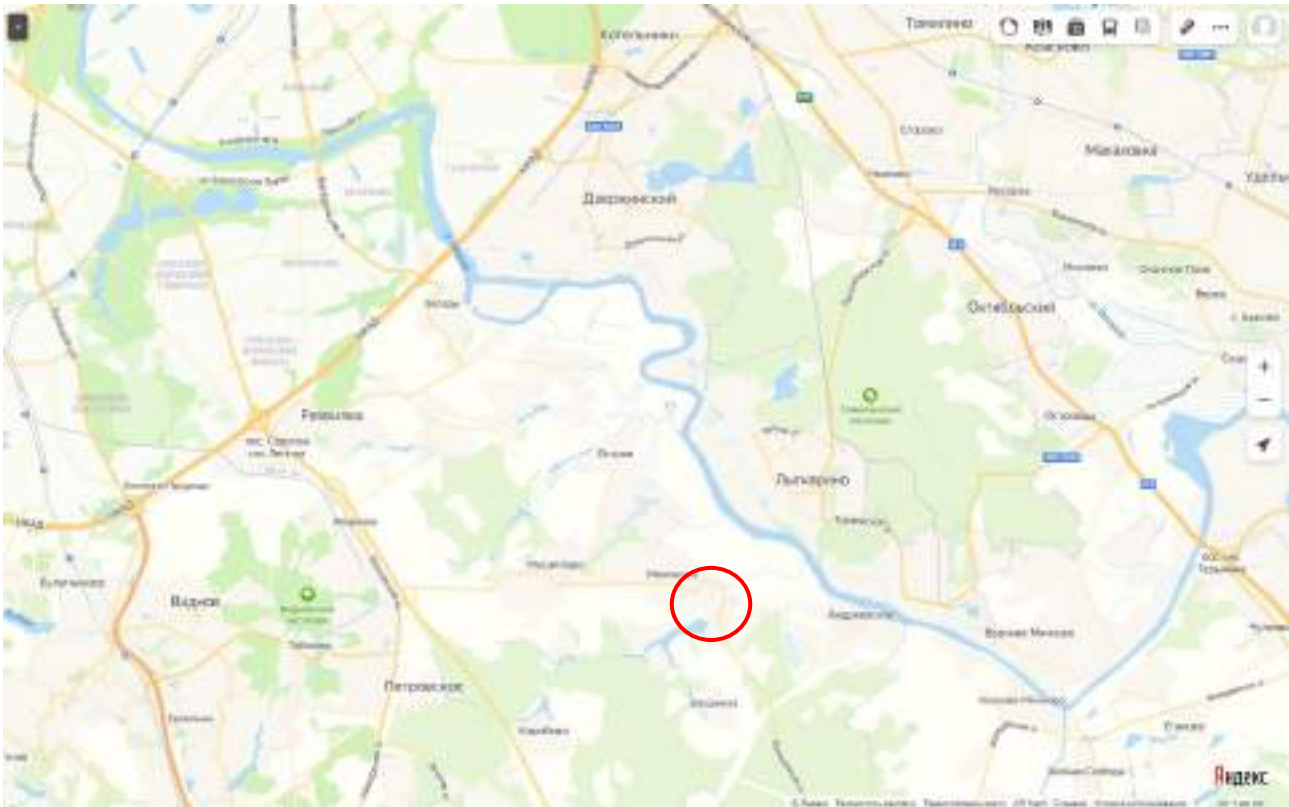


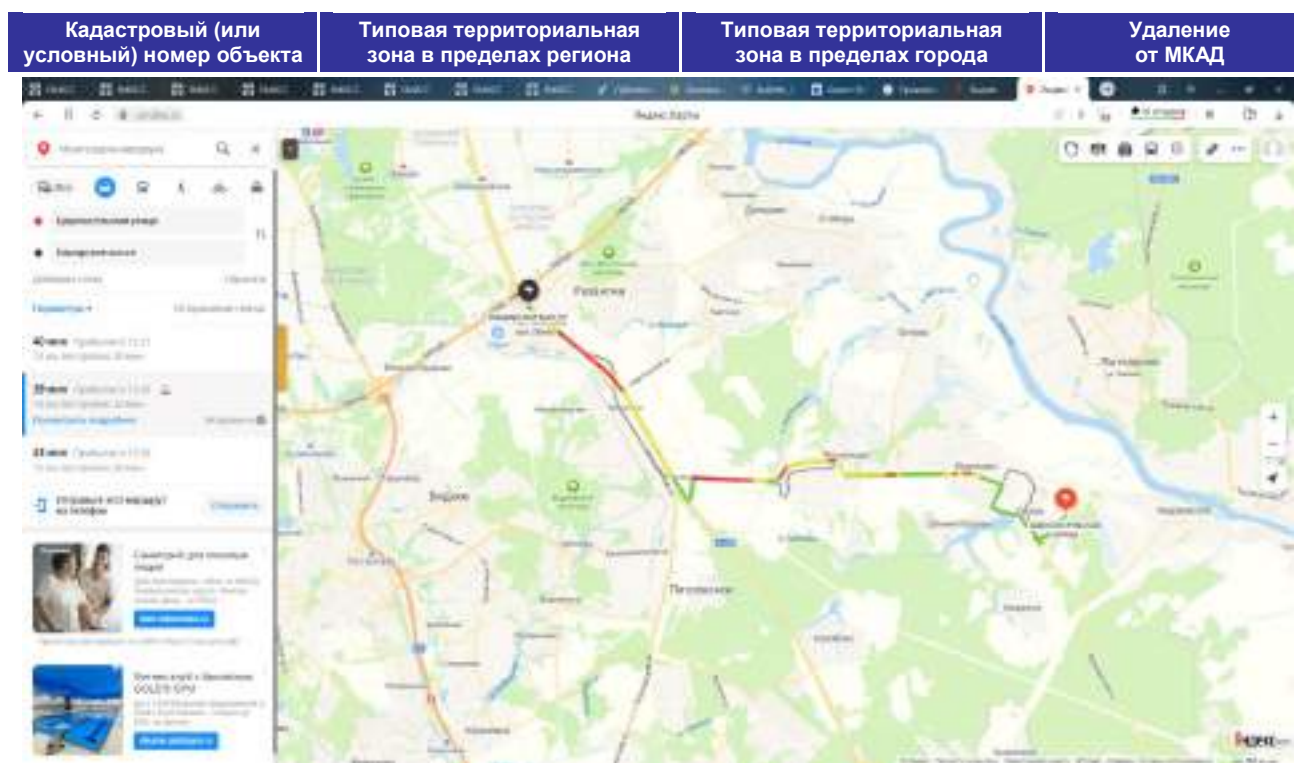
Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки			
Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Все объекты, указанные в задании на оценку	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	14 км по Каширскому шоссе

Подтверждение информации



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

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

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

3. Физические характеристики, в части свойств 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. 6.

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки				
Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:21:0060403:391	1 491,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:510	989,0 +/- 22	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:21:0060403:511	1 239,0 +/- 25	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:512	1 624,0 +/- 28	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:513	1 648,0 +/- 28	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:514	1 526,0 +/- 27	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	

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

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-12.



Фото 1. Общий вид земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:391



Фото 2. Общий вид земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:391



Фото 3. Общий вид земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:510



Фото 4. Общий вид земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:510



Фото 5. Общий вид земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:511



Фото 6. Общий вид земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:511



Фото 7. Общий вид земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:512



Фото 8. Общий вид земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:512



Фото 9. Общий вид земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:513



Фото 10. Общий вид земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:513



Фото 11. Общий вид земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:514



Фото 12. Общий вид земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:514

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты, указанные в задании на оценку	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты, указанные в задании на оценку	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объекту (объектам) оценки, а так же о наличии улучшений в виде водоемов, рек и т.д. (табл. 9).

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты, указанные в задании на оценку	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

При анализе прочих данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к 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. 10.

Таблица 10.

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

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	99,8
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	100,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	100,7
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	94,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	96,5
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5
Среднемесячная 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

Источники: 1. <http://www.gks.ru>. 2. https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm (https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stg/d01/1-0.doc, https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stg/d02/1-0.doc). 3. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>. 4. <https://www.interfax.ru/business/744016>

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

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

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

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

Картина деловой активности. Июль 2021 года

Экономическая активность

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

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

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

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

Рынок труда

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

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

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

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

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	г/кв20	квкв20	квкв20	квкв20	2019
Экономическая активность											
ВВП	10,9*	10,9*	-8,7	1,3*	-3,0*	-1,6*	-3,8	-1,6	-3,5	-7,0	2,8
Сельское хозяйство	0,1	-3,1	0,4	0,1	0,8	0,7	1,8	-3,0	3,3	3,1	4,3
Строительство	7,7	8,8	0,2	0,4	0,9	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8
Розничная торговля	37,2	36,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,6	-3,2	-1,7	-8,8	-16,1	4,9
Платные услуги населению	83,0	84,8	-8,0	2,7	-7,0	-19,8	-14,8	-16,6	-14,5	-24,6	0,4
Грузооборот транспорта	11,1	8,4	0,8	4,1	-8,8	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9
Промышленное производство	11,8	7,6	-6,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,6	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-6,1	-11,5	-9,0	1,0
добыча угля	11,3	7,1	0,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,8	-8,3	-7,8	-11,8	-8,8	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7
добыча металлических руд	-0,3	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	3,7	1,5	2,0	2,2
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	90,6	3,0	2,9	14,3	-19,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-6,5
Обрабатывающее производство	11,4	14,9	-1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	6,8
текстильная промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-6,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8
легкая промышленность	13,1	43,2	0,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3
лесная промышленность	29,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-8,0	2,9
производство мяса и мясной продукции	18,2	4,6	-7,2	-4,1	-4,6	-6,1	-3,9	-7,5	-6,2	-3,7	5,8
машинное строительство	18,8	11,5	12,6	0,8	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-8,4	4,4
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-16,3	3,5
прочие производства	25,2	40,9	12,3	25,3	9,0	-1,8	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	8,0	0,8	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0
Водооснабжение, водоотведение, утилизацию отходов	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели рынка труда

Показатели рынка труда представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	г/кв20	квкв20	квкв20	квкв20	2019
Рынок труда											
Реальная заработная плата	-	7,8	1,8	7,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,1	-0,3	0,4	1,9	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4
Номинальная заработная плата	-	13,9	7,3	7,7	7,8	5,3	7,3	8,7	5,4	3,0	8,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9
Численность рабочей силы	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,6	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3
Численность занятых	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,8	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,6	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,8
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9
Численность безработных	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,5	4,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,6	4,6	3,4
Уровень занятости	59,3	59,1	58,0	59,0	58,0	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,0	59,0	58,0	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3
Уровень безработицы	4,0	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,8
в % к рабочей силе (SA)*	5,1	5,2	5,3	5,3	5,3	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5

*Оценки Минэкономразвития России
Источники: Росстат; расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Показатели рынка труда

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

Картина инфляции. Июнь 2021 года.

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

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

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

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

Основное влияние на динамику цен в данном сегменте оказало удорожание плодоовощной продукции: значительно ускорился рост цен на овощи «борщевое 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

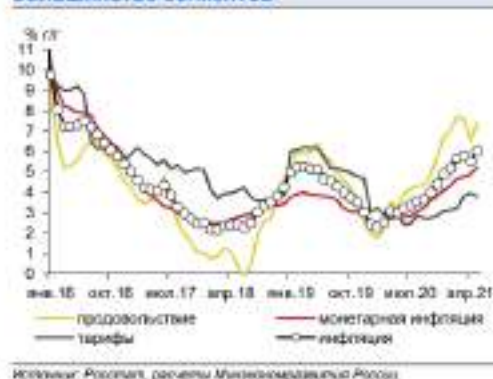


Рис. 5. Динамика инфляции

Индикаторы инфляции представлены на рис. 6.

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

Рис. 6. Индикаторы инфляции

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_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. 7.

Показатели промышленного производства

в % к соответ. периоду предыдущего года	июль 21	июль 21 / июль 19	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	2020
Промышленное производство	6,8	0,7	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,8	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	11,6	-3,9	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-8,2	-7,4	-8,6
добыча угля	4,9	2,3	7,0*	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	18,7	10,6	20,1*	18,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-8,0	-9,9	3,6
Обрабатывающее производство	3,4	3,8	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	-8,6	-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
табак и 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
одежда	-11,5	-1,8	14,0*	3,8	1,9	43,3	9,0	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	6,8	-3,9	35,2*	12,0	23,4	70,0	-4,3	6,7	-8,7	-10,4	-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	1,3	4,8	4,8
деятельность картографическая и копирование носителей информации	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	-9,5	-8,1	-5,0
в % к соответ. периоду предыдущего года	июль 21	июль 21 / июль 19	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	июль 21	2020
машиностроительный 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.											
компьютеры и электроника	3,0	11,3	9,5*	9,6	9,1	7,6	8,9	4,5	3,6	8,8	7,1
пластмассовые изделия	10,2	32,4	3,3*	9,9	3,5	-0,4	42,7	21,2	30,2	82,6	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	-0,9
в т.ч.											
металлургия	1,1	0,8	1,0*	2,0	3,2	2,2	-2,9	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
литейное машиностроение	4,8	-2,9	30,3*	13,8	40,9	38,3	-8,5	-6,1	-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	9,8	40,9	11,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
аппаратостроение	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 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	31,3	12,3	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.											
мебель	8,0	22,9	66,1*	22,3	55,7	78,0	34,0	30,0	15,5	16,4	8,8
прочие деревянные изделия	-8,9	1,8	16,3*	-9,6	10,0	56,0	17,1	16,8	14,5	0,7	0,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,2	-5,3	17,8*	0,5	10,0	16,3	8,9	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,5	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	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

*Источниковые данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 1 сентября

Рис. 7. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
 (<https://www.economy.gov.ru/material/file/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 в табл. 11.

Таблица 11.

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

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

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

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

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

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

⁵⁾ Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

⁶⁾ Данные за январь-июнь 2021 г., январь-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.

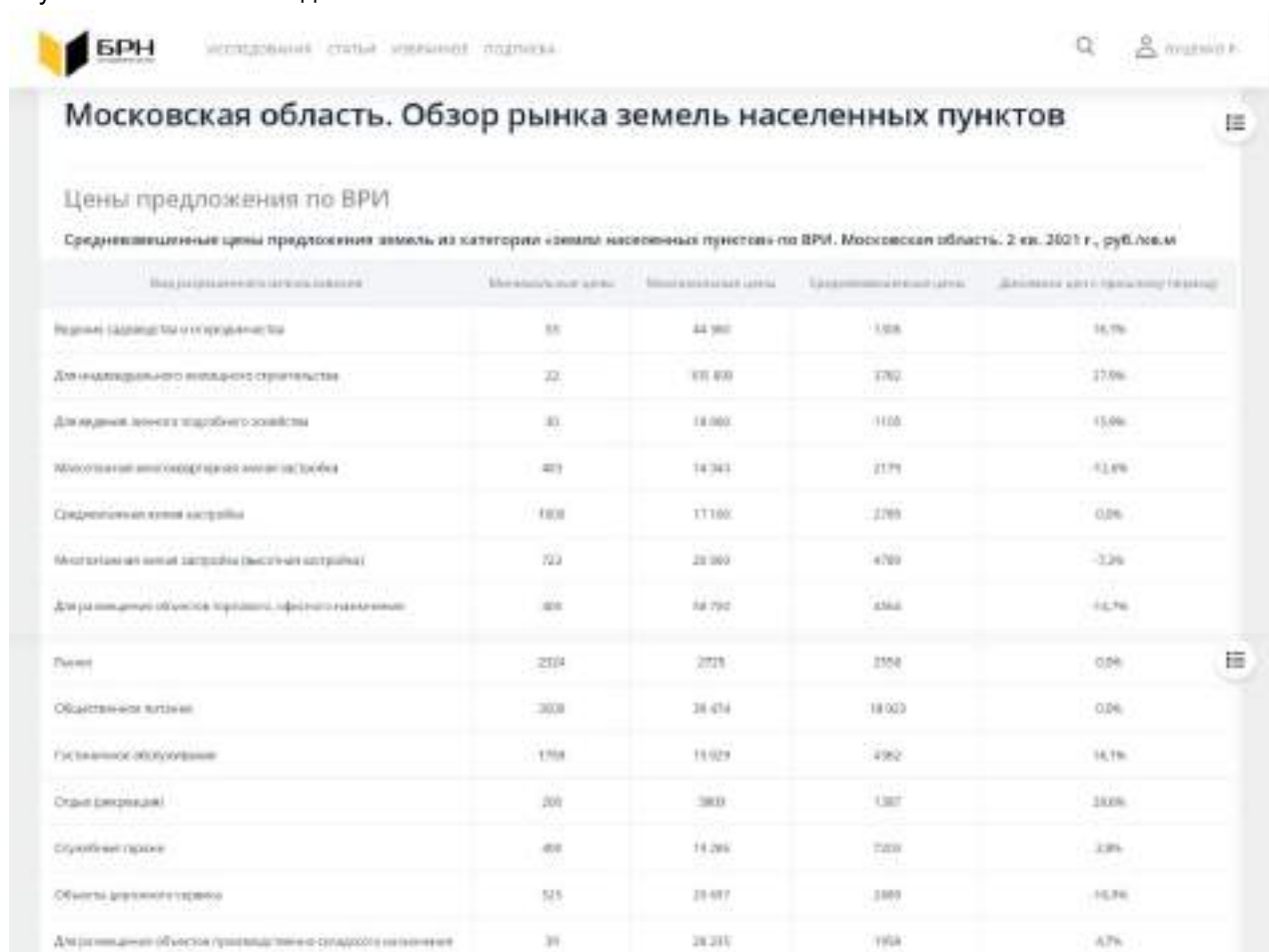
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

- 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).

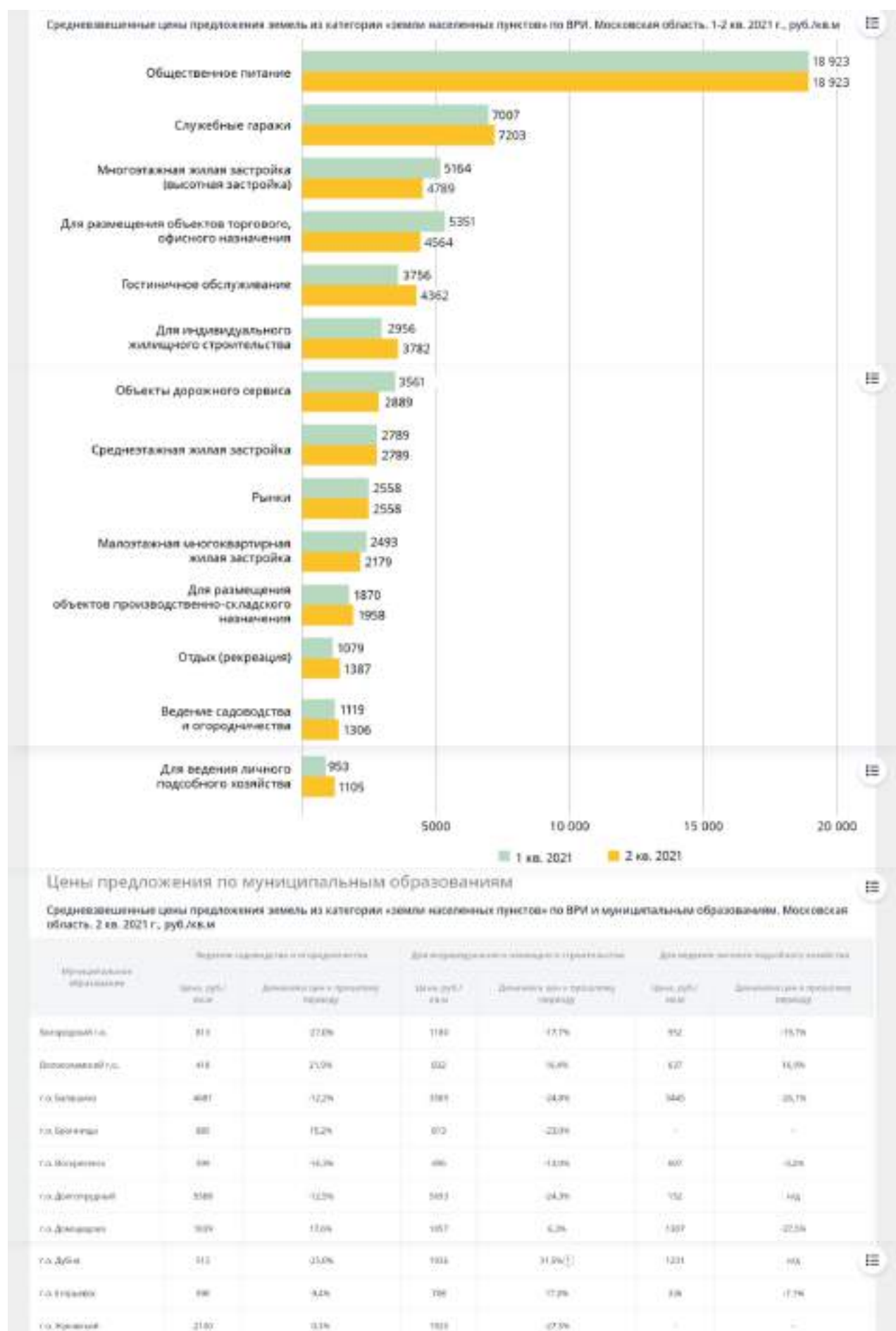
В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

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.



Наименование категории объектов	Минимальная цена	Максимальная цена	Средняя рыночная цена	Динамика цен к предыдущему периоду
Всего (застроенные и незастроенные)	55	44 980	1 508	16,7%
Для надворного жилого строительства	22	6 5 630	1 702	17,0%
Для жилищного жилищного строительства	33	18 060	1 108	15,6%
Жилищно-коммунального назначения	403	14 343	2 179	-1,8%
Среднеплотная застройка	1808	17 100	2 769	0,0%
Многоэтажная плотная застройка (высокая плотность)	723	28 060	4 789	-3,3%
Для размещения объектов торговли, офисного назначения	898	58 790	4 568	-16,7%
Рынок	2324	2025	3 508	0,0%
Общественное питание	3008	28 474	18 003	0,0%
Гостиничное обслуживание	1 758	15 029	4 992	16,1%
Отдых (рекреация)	205	3803	1 387	38,0%
Служебный проезд	498	14 285	7 009	3,9%
Объекты дорожного сервиса	525	29 497	3 889	-16,7%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	39	28 235	1 958	6,7%



Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Всего предложений и торгов		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде
г.о. Балашиха	540	-0,9%	380	-24,3%	232	-34,4%
г.о. Истринское	2481	25,6%	1463	35,8%	-	-
г.о. Истрин	2132	12,0%	3807	-28,3%	2060	-5,8%
г.о. Кашира	361	-0,2%	204	-20,4%	328	-3,4%
г.о. Звениковский	420	-12,8%	581	13,3%	418	-12,1%
г.о. Косово	4593	-7,9%	638	-4,4%	-	-
г.о. Солнечногорский	-	-	1217	-15,6%	-	-
г.о. Красноармейский	1032	-11,0%	2474	16,7%	-	-
г.о. Красногорский	3028	-8,8%	11221	31,8%	4067	-14,7%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Всего предложений и торгов		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде
г.о. Алаши	2180	90,0%	3245	37,3%	-	-
г.о. Алаши-Петровский	1751	-34,8% [1]	1723	3,3%	-	-
г.о. Архангельский	-	-	467	1,9%	328	13,3%
г.о. Ауримовский	445	-0,3%	475	1,4%	284	-15,4%
г.о. Ветовский	2485	-24,5%	3465	3,2%	-	-
г.о. Ветовский	4034	0,0%	4912	-0,2%	1444	14%
г.о. Вятский	2797	-23,1%	585	-19,2%	2797	-22,7%
г.о. Вязьмский	894	12,5%	687	-17,3%	888	-15,0%
г.о. Вязьмский Подд.	679	35,7%	928	-5,7%	514	-0,9%
г.о. Вязьмский	2122	-13,9%	258	5,1%	2004	3,4%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Всего предложений и торгов		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном периоде
г.о. Протвино	373	13,0%	280	-15,4%	807	14%
г.о. Протвино	979	-24,9%	380	-22,9%	588	14%
г.о. Сергиево-Посадский	328	17,7%	220	-27,4%	227	-6,9%
г.о. Сергиево	894	-14,4%	590	34,1%	523	-14,0%
г.о. Солнечногорский	1012	-6,8%	1773	38,7%	1916	17,3%
г.о. Ступинский	374	-13,1%	844	14,3%	499	-25,1%
г.о. Фряново	-	-	1912	28,1%	-	-
г.о. Углич	3880	-34,7% [1]	6615	-24,7%	3007	-55,9% [1]
г.о. Черноголовский	-	-	867	-18,6%	1277	-21,1%
г.о. Чехов	784	-15,2%	1882	-3,3%	727	-16,7%

Муниципальное образование	Вторичное строительство объектов недвижимости		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении
г.о. Истрин	179	-0,7%	392	-0,8%	538	-27,8%
г.о. Шаховское	179	-7,7%	392	21,8% [1]	582	-23,0%
г.о. Шаховы	1189	18,9%	1192	-0,7%	1679	-18,8%
г.о. Истринский	379	-15,0%	939	-20,1%	-	-
г.о. Истринский	939	9,8%	903	-4,0%	903	20,1%
Дзержинский г.о.	549	-18,7%	1944	71,2%	947	9,4%
ЗАО Краснознаменск	-	-	5846	16,4	-	-
Калужский г.о.	448	-15,4%	527	-4,8%	208	-13,6%
Ленинский г.о.	3027	-15,2%	1258	-11,3%	3297	-25,7%

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

Муниципальное образование	Вторичное строительство объектов недвижимости		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении
Монинский г.о.	411	-15,7%	524	7,5%	407	-24,0%
Наро-Фоминский г.о.	801	24,9%	2144	28,8%	1231	-11,8%
Одоевский г.о.	4072	9,2%	9018	19,2%	3660	22,4%
Сергиево-Посадский г.о.	298	-11,7%	756	-0,8%	474	-13,6%
Пушкинский г.о.	2897	23,1%	1258	7,2%	1920	-12,8%
Раменский г.о.	871	0,1%	1418	1,0%	1203	-13,0%
Рузский г.о.	947	-0,2%	899	1,2%	912	14,7%
Сергиево-Посадский г.о.	402	-1,5%	527	-14,0%	448	-23,7%
Талдомский г.о.	96	4,8%	285	-13,9%	394	-24,7%

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

Муниципальное образование	Мультиэтажные многоквартирные жилые комплексы		Проектно-инвестиционные комплексы		Мультиэтажные жилые комплексы с социальными объектами	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном отношении
Воскресенский г.о.	-	-	-	-	9525	-12,8%
Воскресенский г.о.	-	-	1880	9,0%	-	-
г.о. Балашиха	4900	0,0%	-	-	12186	-0,8%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинск	2584	27,5%	-	-	8259	9,0%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Хорошево-Ратьковский район» (Хорошево-Ратьковский район)		Средневзвешенный район (Хорошево-Ратьковский район)		Муниципальное образование «Хорошево-Ратьковский район» (Хорошево-Ратьковский район)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном выражении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном выражении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном выражении
г.о. Борок	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	3128	44,1%	-	-	1440	н/д
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-
г.о. Лосино-Петровский	6641	-11,9%	-	-	-	-
г.о. Лосино-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Красносельский	-	-	-	-	-	-
г.о. Красносельский	9926	0,0%	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Хорошево-Ратьковский район» (Хорошево-Ратьковский район)		Средневзвешенный район (Хорошево-Ратьковский район)		Муниципальное образование «Хорошево-Ратьковский район» (Хорошево-Ратьковский район)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном выражении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном выражении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном выражении
г.о. Алаши	-	-	-	-	-	-
г.о. Алаши-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Алаши	-	-	-	-	-	-
г.о. Алаши	-	-	-	-	2432	н/д
г.о. Алаши	-	-	-	-	-	-
г.о. Алаши	3080	н/д	-	-	4147	1,2%
г.о. Алаши	1470	23,0%	-	-	-	-
г.о. Алаши	491	н/д	-	-	-	-
г.о. Алаши-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Алаши	791	2,8%	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Хорошево-Ратьковский район» (Хорошево-Ратьковский район)		Средневзвешенный район (Хорошево-Ратьковский район)		Муниципальное образование «Хорошево-Ратьковский район» (Хорошево-Ратьковский район)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном выражении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном выражении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном выражении
г.о. Алаши	-	-	-	-	-	-
г.о. Алаши	-	-	-	-	-	-
г.о. Алаши-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Алаши	-	-	-	-	-	-
г.о. Алаши	1121	-6,2%	-	-	6400	-18,9%
г.о. Алаши	-	-	-	-	-	-
г.о. Алаши	-	-	-	-	-	-
г.о. Алаши	-	-	1708	0,0%	-	-
г.о. Алаши	-	-	-	-	-	-
г.о. Алаши	346	0,0%	-	-	3021	н/д

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальная территория населенного пункта (застройка)		Средневзвешенная застройка		Муниципальная земля под застройку (застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Доля цены в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Доля цены в процентном периоде
г.о. Дмитров	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинск	-	-	-	-	-	-
г.о. Звенигород	-	-	-	-	-	-
г.о. Звенигородский	-	-	-	-	-	-
Дзержинский г.о.	502	25%	-	-	-	-
ЗАО «Дзержинскстекло»	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	808	НД	-	-	-	-
Лыковский г.о.	1128	«2,5%»	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальная территория населенного пункта (застройка)		Средневзвешенная застройка		Муниципальная земля под застройку (застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Доля цены в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Доля цены в процентном периоде
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1723	20,1% ⁽¹⁾	-	-	3277	НД
Орехово-Зуевский г.о.	7306	3,7%	-	-	18 756	0,2%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	4000	0,0%
Пушкинский г.о.	2041	82,9% ⁽²⁾	-	-	20 008	0,0%
Раменский г.о.	-	-	-	-	3081	-20,2%
Рязань г.о.	314	0,0%	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	638	НД	-	-	5152	0,0%
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли и офисов «розничная»		Рынок		Государственный питомник	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Доля цены в процентном периоде	Цена, руб./кв.м	Доля цены в процентном периоде
Воскресенский г.о.	1914	20,9%	-	-	-	-
Воскресенский г.о.	2413	14,7%	-	-	-	-
г.о. Вязьма	3873	14,0%	-	-	-	-
г.о. Вязьминский	882	31,0% ⁽¹⁾	-	-	-	-
г.о. Дедовский	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодеховский	3723	-20,4%	-	-	-	-
г.о. Дубна	7203	13,7%	-	-	-	-
г.о. Егорьевский	10163	-0,0% ⁽²⁾	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	11 734	<0	-	-	-	-
г.о. Истринский	2098	0,0%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, офисного назначения		Рынок		Индустриально-складские	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
г.о. Балашиха	13,201	31,0%	—	—	—	—
г.о. Бронки	2641	<1	—	—	15,300	0,2%
г.о. Химки	0134	4,2	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	15,308	3,7%	—	—	—	—
г.о. Люблин	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецкий	7020	1,7%	—	—	—	—
г.о. Люберецы	3731	-24,0%	—	—	—	—
г.о. Мытищи	5322	4,1%	—	—	—	—
г.о. Павловский Посад	6960	4,9	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, офисного назначения		Рынок		Индустриально-складские	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
г.о. Подольск	4701	4,8%	—	—	—	—
г.о. Серпухов	7601	<1	—	—	—	—
г.о. Солнечногорск	3802	15,8%	2725	0,9%	3000	0,8%
г.о. Ступино	—	—	—	—	—	—
г.о. Талдом	—	—	—	—	—	—
г.о. Троицк	1770	10,0%	—	—	—	—
г.о. Шатура	—	—	—	—	—	—
г.о. Щелковский	2071	-12,0%	—	—	—	—
г.о. Электросталь	3702	-10,0%	—	—	—	—
Дмитровский г.о.	3814	30,1%	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, офисного назначения		Рынок		Индустриально-складские	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
Истринский г.о.	11,311	0,0%	—	—	—	—
Лосино-Дельновский г.о.	6205	24,7%	—	—	—	—
Мондыковский г.о.	3013	0,0%	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.о.	1702	-12,0%	—	—	—	—
Одинцовский г.о.	12,444	-24,0%	—	—	30,474	0,0%
Орехово-Зуевский г.о.	4711	31,3%	—	—	—	—
Пушкинский г.о.	3805	-20,1%	—	—	—	—

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

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Государственные образования		Оценки предложения		Средневзвешенные	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении
Белгородский г.о.	—	—	—	—	—	—
Волоколамский г.о.	—	—	1404	6,0%	—	—
г.о. Вязьмы	—	—	1384	6,0%	7647	6,0%
г.о. Волоколамск	—	—	—	—	1536	н/д
г.о. Дмитровский	—	—	—	—	—	—
г.о. Домодехово	4384	—(3)	—	—	—	—
г.о. Дубна	—	—	—	—	—	—
г.о. Егорьевск	—	—	—	—	400	6,0%
г.о. Железнодорожный	—	—	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Государственные образования		Оценки предложения		Средневзвешенные	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении
г.о. Кашира	—	—	—	—	—	—
г.о. Клин	—	—	—	—	—	—
г.о. Коломенский	—	—	—	—	—	—
г.о. Котельники	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорский	—	—	—	—	—	—
г.о. Лобня	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецкий	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберцы	—	—	—	—	79 288	н/д
г.о. Мытищинский	—	—	1784	10,8% (1)	—	—
г.о. Павловский Посад	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./зем.						
Муниципальное образование	Путевые сообщения		Зоны рекреации		Сельские территории	
	Цена, руб./зем.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./зем.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./зем.	Доля цены в процентном соотношении
г.о. Подольск	-	-	-	-	8787	н/д
г.о. Серпухов	-	-	860	0,0%	10 606	н/д
г.о. Солнечногорск	3120	0,0%	1518	н/д	-	-
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Троицк	-	-	-	-	14 608	76,0%
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховской	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	3309	8,0%
Дмитровский г.о.	2469	н/д	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./зем.						
Муниципальное образование	Путевые сообщения		Зоны рекреации		Сельские территории	
	Цена, руб./зем.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./зем.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./зем.	Доля цены в процентном соотношении
Калужский г.о.	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	-	-	1880	1,3%	-	-
Мондынский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	-	-
Одоевский г.о.	10 026	н/д	-	-	4884	н/д
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	3289	0,0%	-	-	-	-
Раменский г.о.	-	-	-	-	-	-
Росовский г.о.	-	-	1080	0,0%	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	8600	46,7%	960	<1	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./зем.						
Муниципальное образование	Объекты дорожного назначения		Дополнительная область предоставления объектов назначения			
	Цена, руб./зем.	Доля цены в процентном соотношении	Цена, руб./зем.	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%	6275	19,2%		
г.о. Воскресенск	-	-	494	-21,5%		
г.о. Дмитровский	-	-	3885	-22,0%		
г.о. Дзержинск	1179	18,2%	2207	-16,7%		
г.о. Дубна	-	-	-	-		
г.о. Истринский	-	-	-	-		
г.о. Истринский	-	-	4210	н/д		
г.о. Истринский	-	-	3602	-10,0%		

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м				
Муниципальное образование	Объекты дорожного сервиса		Другие земельные объекты, предназначенные для размещения объектов	
	Цена, руб./кв.м	Доля объектов в предложении территории	Цена, руб./кв.м	Доля объектов в предложении территории
г.о. Кашира	—	—	804	4%
г.о. Клин	4818	н/д	408	15,4%
г.о. Коломна	—	—	1412	47,9%(3)
г.о. Котельники	—	—	11 507	4%
г.о. Красногорск	8703	23,7%	—	—
г.о. Лыбы	—	—	4327	60,7%(2)
г.о. Люберецы	—	—	334	33,7%(3)
г.о. Люберцы	—	—	1366	8,9%
г.о. Мытищи	32 080	5,7%	3052	25,2%
г.о. Павловский Посад	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м				
Муниципальное образование	Объекты дорожного сервиса		Другие земельные объекты, предназначенные для размещения объектов	
	Цена, руб./кв.м	Доля объектов в предложении территории	Цена, руб./кв.м	Доля объектов в предложении территории
г.о. Подольск	—	—	1473	12,3%
г.о. Серпухов	—	—	898	4,3%
г.о. Солнечногорск	2552	38,6%	2307	15,3%
г.о. Ступино	—	—	544	7,8%
г.о. Талки	11 804	7,7%	4337	21,4%
г.о. Чехов	9482	77,0%(7)	794	25,3%
г.о. Шаховское	—	—	154	4%
г.о. Шаховское	8337	н/д	815	25,3%
г.о. Электрогорск	—	—	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	Объекты дорожного сервиса		Другие земельные объекты, предназначенные для размещения объектов	
	Цена, руб./кв.м	Доля объектов в предложении территории	Цена, руб./кв.м	Доля объектов в предложении территории
Воскресенский г.о.	—	—	844	16,8%
Воскресенский г.о.	3683	14,2%	2408	20,7%
Можайский г.о.	—	—	349	20,8%
Наро-Фоминский г.о.	6725	н/д	1833	2,7%
Одоевский г.о.	—	—	3679	21,2%
Сергиево-Посадский г.о.	—	—	—	—
Пушкинский г.о.	—	—	3294	25,7%
Раменский г.о.	467	17,3%	1628	34,2%
Рузский г.о.	—	—	876	26,4%
Сергиево-Посадский г.о.	—	—	179	0,5%
Талдомский г.о.	—	—	—	—

Цены предложения по диапазонам площадей						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Диапазоны площадей, кв.м	Высокая категория земель (земли населенных пунктов)		Дополнительные категории земель (земли населенных пунктов)		Дополнительные категории земель (земли населенных пунктов)	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего по периоду	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего по периоду	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего по периоду
0-5	2669	25,0%	8496	81,9%	8278	27,6%
+ 5-10	1405	25,0%	1736	8,8%	8642	27,6%
+ 10-15	1388	27,4%	1864	28,0%	8220	27,2%
+ 15-20	1402	26,0%	2761	28,7%	868	25,2%
+ 20-30	2728	5,4%	18543	5,3%	9071	17,6%
+ 30-100	3301	12,5%	15601	17,1%	9336	16,7%
+ 100-300	498	12,8%	8125	27,7%	879	26,6%
+ 300-1000	803	14,7%	2087	25,7%	117	23,3%
+ 1000-10000	752	40,0% ^[1]	1618	16,0%	9838	31,0% ^[2]
+ 10000	602	12,3%	1307	8,3%	9100	10,2
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Диапазоны площадей, кв.м	Высокая категория земель (земли населенных пунктов)		Средняя категория земель (земли населенных пунктов)		Низкая категория земель (земли населенных пунктов)	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего по периоду	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего по периоду	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего по периоду
0-5	-	-	-	-	-	-
+ 5-10	2669	26,0%	-	-	-	-
+ 10-15	1608	0,3%	-	-	-	-
+ 15-20	4040	55,3% ^[1]	-	-	8912	28,2%
+ 20-30	2210	4%	17 600	0,8%	6238	10,2
+ 30-100	3682	18,7%	-	-	7140	18,7%
+ 100-300	2750	18,8%	-	-	8221	10%
+ 300-1000	498	62,8% ^[2]	1000	0,8%	2922	10,7%
+ 1000-10000	2388	12,2%	-	-	8242	6,0%
+ 10000	1837	26,7%	-	-	4090	11,9%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Диапазоны площадей, кв.м	Дополнительная категория земель (земли населенных пунктов)		Высокая категория земель (земли населенных пунктов)		Низкая категория земель (земли населенных пунктов)	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего по периоду	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего по периоду	Цена, руб./кв.м	Доля цены от среднего по периоду
0-5	14 012	21,8%	-	-	19 080	8,0%
+ 5-10	7405	27,4%	-	-	-	-
+ 10-15	6796	28,0%	-	-	-	-
+ 15-20	7979	25,8%	2704	8,0%	19 094	8,0%
+ 20-30	4902	28,8%	2708	8,0%	-	-
+ 30-100	5823	8,8%	-	-	-	-
+ 100-300	568	10,0%	-	-	-	-
+ 300-1000	3908	10,7%	-	-	-	-
+ 1000-10000	4440	26,4%	-	-	-	-
+ 10000	3440	12,3%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и деловым площадям, Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Деловые площади, кв.м	Потребность в обслуживании		Цель: аренда		Цель: продажа	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
≤ 5	—	—	—	—	15 580	0,0%
≤ 5 и ≤ 10	—	—	3800	1,2%	19 280	< 2
≤ 10 и ≤ 15	9034	14,8%	—	—	—	—
≤ 15 и ≤ 20	10 435	< 1	—	—	8000	< 8
≤ 20 и ≤ 30	8750	< 8	—	—	1000	1,0%
≤ 30 и ≤ 500	1 719	0,2%	344	< 8	400	0,0%
≤ 500 и ≤ 300	4 037	13,2%	1 126	25,4%	8780	< 8
≤ 300 и ≤ 300	8900	1,0%	—	—	—	—
≤ 300 и ≤ 3008	—	—	—	—	7547	0,0%
≤ 1000	—	—	1435	26,0%	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и деловым площадям, Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м				
Деловые площади, кв.м	Цель: аренда		Цель: продажа	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
≤ 5	6 885	20,5%	3112	13,3%
≤ 5 и ≤ 10	9 318	25,2%	2381	25,0%
≤ 10 и ≤ 15	9059	1,4%	2647	0,2%
≤ 15 и ≤ 20	4033	< 1%	2831	1,8%
≤ 20 и ≤ 30	9716	0,8%	2770	24,8%
≤ 30 и ≤ 500	4317	20,0%	2008	2,8%
≤ 500 и ≤ 300	8 013	26,4%	2648	21,0%
≤ 300 и ≤ 300	—	—	1 328	1,0%
≤ 300 и ≤ 3008	—	—	2112	20,8%
≤ 1000	731	1,8%	1 818	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 завершённые строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

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

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

Таблица 12.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

Таблица 13.

Исходные условия локализации объектов анализа для улучшений

Наименование показателя	Значение показателя					
Вид использования и (или) зонирование:						
категория объекта	4.2 Земельные участки под ИЖС					
разрешенное использование объекта	Земли населенных пунктов Земли с назначением: <table border="1"> <tr> <td>Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства</td><td rowspan="4">2.1-2.3, 2.7</td></tr> <tr> <td>Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)</td></tr> <tr> <td>Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бани, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях</td></tr> <tr> <td>Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений</td></tr> </table>	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	2.1-2.3, 2.7	Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)	Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бани, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	2.1-2.3, 2.7					
Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)						
Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бани, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях						
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений						
Характеристики местоположения:						
адресный ориентир	Московская область, Ленинский район: д. Мисайлово, д. Молоково, д. Орлово (Каширское направление)					
типовая зона в пределах региона	не локализовалась (максимально приближенно к объектам оценки)					
типовая зона в пределах города	не локализовалась (максимально приближенно к объектам оценки)					
удаление от МКАД	до 15 км от МКАД					
Физические характеристики:						
площадь	не локализовалась					
наличие коммуникаций	на участке нет – коммуникации по границе					
рельеф объекта	не локализовался					
форма объекта	не локализовалась					
наличие построек	свободный земельный участок					

Источник: «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.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта*	Разрешенное использование объекта*
Объект 1	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 2	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 3	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 4	земли населенных пунктов	ИЖС

Объект анализа	Категория объекта*	Разрешенное использование объекта*
Объект 5	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 6	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 7	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 8	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 9	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 10	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 11	земли сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 12	земли сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 13	земли сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 14	земли сельскохозяйственного назначения	ИЖС

* - данные характеристики объектов уточнялись по телефону, указанному в тексте объявления.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Выбор всех объектов анализа с категорией объекта: земли населенных пунктов и земли сельскохозяйственного назначения с видами разрешенного использования, указанными в таблице выше, обусловлено тем, что в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, данное сочетание категорий и видов разрешенного использования, в соответствии с данными представленными 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, классифицируется как «земельные участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)».

Подтверждение информации представлено ниже:

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

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под застройку			
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения индивидуальных жилых домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, козлабоек и др., не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

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

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, ул. Анисовая, 9
Объект 2	Московская область, Ленинский городской округ, Орлово деревня
Объект 3	Московская область, Ленинский городской округ, Орлово деревня
Объект 4	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, ул. Спортивная, 181
Объект 5	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ул. Луговая, 4
Объект 6	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ул. Луговая, 19А
Объект 7	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня
Объект 8	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня
Объект 9	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, Революционная ул.
Объект 10	Московская область, Ленинский район, с/п Молоковское, с. Остров
Объект 11	Московская область, Ленинский городской округ, ДНТ Солнечный остров, ул. Воздушная
Объект 12	Московская область, Ленинский городской округ, ДНТ Солнечный остров, ул. Свободы
Объект 13	Московская область, Ленинский городской округ, ДНТ Солнечный остров, ул. Центральная
Объект 14	Московская область, Ленинский городской округ, ДНТ Солнечный остров, ул. Преображенская, 44

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 2	до 15 км от МКАД	не определялась	13 км от МКАД, Володарское ш.
Объект 3	до 15 км от МКАД	не определялась	12 км от МКАД, Володарское ш.
Объект 4	до 15 км от МКАД	не определялась	15 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 5	до 15 км от МКАД	не определялась	7 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 6	до 15 км от МКАД	не определялась	7 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 7	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 8	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 9	до 15 км от МКАД	не определялась	12 км от МКАД, Володарское ш.
Объект 10	до 15 км от МКАД	не определялась	7 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 11	до 15 км от МКАД	не определялась	7 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 12	до 15 км от МКАД	не определялась	7 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 13	до 15 км от МКАД	не определялась	7 км от МКАД, Каширское ш.
Объект 14	до 15 км от МКАД	не определялась	9 км от МКАД, Каширское ш.

Источник: 1. Анализ Оценщик

Таблица 17.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	600,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	632,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	749,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	570,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	816,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	1 138,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	500,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	1 000,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	600,0	нет (по границе)	без сильных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
			перепадов высот	
Объект 10	600,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	639,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	639,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	640,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	714,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 590 000	2 650
Объект 2	1 580 000	2 500
Объект 3	1 872 500	2 500
Объект 4	1 650 000	2 895
Объект 5	2 856 000	3 500
Объект 6	3 983 000	3 500
Объект 7	2 200 000	4 400
Объект 8	4 400 000	4 400
Объект 9	2 300 000	3 833
Объект 10	1 920 000	3 200
Объект 11	2 200 000	3 443
Объект 12	2 350 000	3 678
Объект 13	2 200 000	3 438
Объект 14	1 800 000	2 521
	мин	2 500
	макс	4 400
	среднее	3 318
	медиана	3 441
	стандартное отклонение	647

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 21, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 2 500 руб./кв. м до 4 000 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена 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. 22).

Таблица 22.

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

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

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

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

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

- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 23.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия	полная, единовременная	полная, единовременная	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
финансирования	оплата	оплата	требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	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 сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов*			
- разрешенное использование объекта	для дачного строительства	указано в табл. 14*			
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	земельные участки под ИЖС	земельные участки под ИЖС	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	указан в табл. 4	указан в табл. 15	Отличия не существенные, корректировка не требуется.	Различны 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 до 15 км от МКАД	в пределах до 15 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	14	от 8 до 10	Отличий не существенные, корректировка не требуется	Различны 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.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 989 до 1 648 (группы площадей «до 1500 кв. м» и «1500-3000 кв. м»)	от 500 до 1 138 (группа площадей «до 1500 кв. м»)	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора в целом возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет (по границе)	нет (по границе)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				невозможно	требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 6	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету*	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	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.

* - данные характеристики объектов уточнялись по телефону, указанному в тексте объявления.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 23 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- площадь (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 14 ofert. Данное обстоятельство позволяет

использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния² указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) объектов на их удельную цену продажи (без учета цены подключения коммуникаций) показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (0,18).

Проведение дальнейшего корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (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. 24.

Таблица 24.

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

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

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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 13	Среднее значение	Доверительный интервал	
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индивидуальную застройку	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Земельные участки под административную застройку	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под административную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под административную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под объекты торговли	0,82	0,80	0,84
Отношение удельной цены земельных участков под объекты торговли в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,80	0,84
Отношение удельной цены земельных участков под объекты торговли в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,80	0,84
Земельные участки под объекты размещения	0,77	0,75	0,79
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,79
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,79

Таблица 12 (продолжение)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС	0,89	0,88	0,90
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	0,89	0,88	0,90
Земельные участки под ИЖС	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,81	0,85
Земельные участки под объекты размещения	0,82	0,80	0,84
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,80	0,84
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,80	0,84
Земельные участки под объекты размещения	0,78	0,76	0,79
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,79
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,79

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

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

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

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

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

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

² Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

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

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

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

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

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

Таблица 25.

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

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

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 101

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (по состоянию на ноябрь 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% - 12,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,9% - 14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,8% - 13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	5,9% - 12,6%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.1. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,3%
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%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

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

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

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

Таблица 26.

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

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

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

Таблица 108

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

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

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 111

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

2. Земельные участки под офисно-торговую застройку

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

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

4.1. Земельные участки под ИЖС

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

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

5. Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	16,1%	12,0% - 20,3%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	11,2% - 18,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,6%	12,5% - 16,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,8%	11,0% - 18,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	11,7% - 18,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	11,6% - 17,1%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

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

3. Земельные участки сельско-хозяйственного назначения

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

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

4.2. Земельные участки под ИЖС

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116

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

6. Земельные участки под объекты природоохранного сервиса

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	14,4%	10,5% - 18,3%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,7%	9,3% - 16,0%
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	13,1%	9,7% - 16,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,8% - 14,6%

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

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

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об

отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 28.

Таблица 28.
Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

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

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

Таблица 24

Отношение цен земельных участков по различным областям по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой зоне развитости областного центра	0,81	0,69 - 0,92
Районы в развитой промышленности	0,71	0,69 - 0,74
Районы в сельскохозяйственной зоне	0,60	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,52
Под общественно-торговую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой зоне развитости областного центра	0,81	0,79 - 0,82
Районы в развитой промышленности	0,72	0,70 - 0,74
Районы в сельскохозяйственной зоне	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,53
Под жилищную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой зоне развитости областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы в развитой промышленности	0,72	0,70 - 0,74
Районы в сельскохозяйственной зоне	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,51
Под объекты размещения		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой зоне развитости областного центра	0,80	0,78 - 0,82
Районы в развитой промышленности	0,71	0,69 - 0,74
Районы в сельскохозяйственной зоне	0,60	0,57 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,44 - 0,52

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

Максимум коэффициентов

Таблица 25

индустриальная застройка	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,45	1,67	2,04
II	0,81	1,00	1,18	1,35	1,65
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,45
IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,22
V	0,49	0,60	0,69	0,82	1,00

Таблица 27

общественно-торговая застройка	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
V	0,50	0,60	0,69	0,82	1,00

Таблица 28

жилищная застройка	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
V	0,49	0,60	0,69	0,82	1,00

Таблица 29

под объекты размещения	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,45	1,67	2,05
II	0,80	1,00	1,13	1,33	1,67
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,45
IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
V	0,49	0,60	0,69	0,82	1,00

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

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

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

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

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

Таблица 32

Отношение цен земельных участков по различным районам по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,66	0,60 - 0,72
Зоны деловой активности	0,60	0,59 - 0,62
Районы деловой активности	0,75	0,74 - 0,77
Многоквартирные жилые застройки	0,77	0,75 - 0,79
Остатки города, промзоны	0,75	0,73 - 0,77
Под административную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,66	0,60 - 0,72
Зоны деловой активности	0,60	0,59 - 0,62
Районы деловой активности	0,75	0,74 - 0,77
Многоквартирные жилые застройки	0,77	0,75 - 0,79
Остатки города, промзоны	0,67	0,65 - 0,69
Под жилищную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,66	0,60 - 0,72
Зоны деловой активности	0,72	0,70 - 0,74
Районы деловой активности	0,75	0,74 - 0,77
Многоквартирные жилые застройки	0,75	0,72 - 0,77
Остатки города, промзоны	0,66	0,64 - 0,68

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

Максимум коэффициентов

Таблица 34

индустриальная застройка	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,18	1,35	1,50	1,80	2,00
II	0,80	1,00	1,09	1,18	1,13	1,10
III	0,66	0,93	1,00	1,07	1,06	1,05
IV	0,75	1,07	1,04	1,00	1,07	1,07
V	0,77	1,09	1,06	1,03	1,00	1,05
VI	0,75	1,07	1,04	1,00	1,07	1,00

Таблица 35

общественно-торговая застройка	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,30	1,37	1,30	1,29
II	0,80	1,00	1,14	1,21	1,14	1,11
III	0,77	0,99	1,00	1,10	1,10	1,10
IV	0,66	0,93	0,95	1,00	1,00	1,00
V	0,77	0,99	0,95	1,00	1,00	1,10
VI	0,66	0,93	0,95	0,92	0,97	1,00

Таблица 36

жилищная застройка	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,30	1,37	1,30	1,29
II	0,80	1,00	1,14	1,18	1,11	1,11
III	0,77	0,99	1,00	0,95	0,97	1,00
IV	0,66	0,93	0,95	1,00	0,99	1,10
V	0,77	0,99	0,95	0,97	1,00	1,00
VI	0,66	0,93	0,95	0,97	0,97	1,00

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ²		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,62	1,79	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,43	1,54
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,11	1,25	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,07
	>20000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-деловую застройку и объекты рекреации (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,25	1,27	1,27	1,52	1,38
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,76	0,91	1,00	1,06	1,20	1,30
	6000-10000	0,75	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-20000	0,66	0,78	0,83	0,90	1,00	1,05
	>20000	0,65	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,50	1,56	1,56
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,20	1,25	1,25
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,10	1,17	1,17
	6000-10000	0,63	0,76	0,85	1,00	1,05	1,05
	10000-20000	0,60	0,74	0,80	0,90	1,00	1,00
	>20000	0,60	0,74	0,80	0,90	1,00	1,00

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

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

Таблица 38

Земельные участки в Санкт-Петербурге		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,49	1,49
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,28	1,28
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	10000-20000	0,68	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00
	>20000	0,68	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах с населением более 1 млн. чел.		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,23	1,35	1,55	1,61	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32	1,32
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,65	0,74	0,85	1,00	1,04	1,04
	10000-20000	0,62	0,71	0,80	0,90	1,00	1,00
	>20000	0,62	0,71	0,80	0,90	1,00	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с населением менее 1 млн. чел.		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,33	1,55	1,62	1,62
	1500-3000	0,85	1,00	1,14	1,27	1,33	1,33
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	10000-20000	0,62	0,75	0,88	0,98	1,00	1,00
	>20000	0,62	0,75	0,88	0,98	1,00	1,00

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					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,26	1,42	1,47	1,47
	1500-3000	0,80	1,00	1,11	1,21	1,25	1,25
	3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,09	1,13	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	10000-20000	0,68	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00
	>20000	0,68	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

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

Таблица 36

Земельные участки в Москве		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,26	1,40	1,45	1,45
	1500-3000	0,80	1,00	1,11	1,20	1,24	1,24
	3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,09	1,12	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	10000-20000	0,68	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00
	>20000	0,68	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

Таблица 37

Земельные участки в Московской области		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,55	1,54	1,54
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,25	1,24	1,24
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,17	1,17
	6000-10000	0,66	0,81	0,92	1,00	1,03	1,03
	10000-20000	0,67	0,80	0,89	0,97	1,00	1,00
	>20000	0,67	0,80	0,89	0,97	1,00	1,00

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

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

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в Москве		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,58	1,63	1,63
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,28	1,33	1,33
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,12	1,17	1,17
	6000-10000	0,64	0,78	0,88	1,00	1,03	1,03
	10000-20000	0,61	0,75	0,85	0,98	1,00	1,00
	>20000	0,61	0,75	0,85	0,98	1,00	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах с населением более 1 млн. чел.		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,58	1,63	1,63
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,28	1,33	1,33
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,12	1,17	1,17
	6000-10000	0,64	0,78	0,88	1,00	1,03	1,03
	10000-20000	0,61	0,75	0,85	0,98	1,00	1,00
	>20000	0,61	0,75	0,85	0,98	1,00	1,00

Number of children in the family of the mother	Number of children in the family of the father				
	1-1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000
1-1000	1.00	1.13	1.24	1.47	1.58
1000-2000	0.74	1.00	1.12	1.20	1.28
2000-3000	0.75	0.84	1.00	1.10	1.16
3000-4000	0.68	0.81	0.92	1.00	1.04
4000-5000	0.68	0.72	0.82	0.86	1.00

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

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

[illegible]

Наименование коэффициента в	Среднее значение	Средний процент	
Среднее значение доли чистой прибыли в уставном капитале МЛС, объединяющих предприятий, с долей в цене выкупных активов, на балансовых предприятиях	1,08	1,18	1,20
Среднее значение доли чистой прибыли в уставном капитале МЛС, объединяющих предприятий, с долей в цене выкупных активов, на балансовых предприятиях	1,28	1,20	1,01
Среднее значение доли чистой прибыли в уставном капитале МЛС, объединяющих предприятий, с долей в цене выкупных активов, на балансовых предприятиях	1,12	1,10	1,21
Среднее значение доли чистой прибыли в уставном капитале МЛС, объединяющих предприятий, с долей в цене выкупных активов, на балансовых предприятиях	1,18	1,14	1,23
Среднее значение доли чистой прибыли в уставном капитале МЛС, объединяющих предприятий, с долей в цене выкупных активов, на балансовых предприятиях	1,18	1,15	1,24
Среднее значение доли чистой прибыли в уставном капитале МЛС, объединяющих предприятий, с долей в цене выкупных активов, на балансовых предприятиях	1,18	1,13	1,24

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
применение по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диапазонный 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 - 1,26
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 сервиса		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного сервиса, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,19	1,17 - 1,21
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,20 - 1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного сервиса, 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

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
применение по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диапазонный 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	1,16 - 1,24
Города с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующий район		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,19	1,17 - 1,23
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,20 - 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	1,18 - 1,37

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
применение по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диапазонный интервал
г. 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	1,08 - 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)	1,25	1,08 - 1,34
г. 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)	1,28	1,08 - 1,34

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
применение по состоянию на октябрь 2020 г.

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

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

Таблица 52

Коммуникации	Города							
	Опущенный	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	В, К, Т, Комм
Объект-аналог	Отсутствует	-8%	-16%	-16%	-17%	-20%	-20%	-41%
	Э	19%	8%	0%	-7%	-2%	-17%	-38%
	Г	19%	8%	0%	-7%	-2%	-17%	-38%
	В, К, Т, Комм	20%	-7%	1%	0%	-12%	-10%	-38%
	Э, Г	42%	19%	19%	-6%	0%	-1%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	10%	1%	0%	-18%
	Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	10%	1%	0%	-18%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	73%	43%	43%	42%	20%	19%	8%

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия 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, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-18%	-17%	-31%	-30%	-32%	-30%
Э	18%	0%	-4%	-2%	-18%	-17%	-20%	-30%
Г	23%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-17%	-30%
В, К, Т, Комм	25%	2%	2%	0%	-17%	-17%	-18%	-31%
Э, Г	44%	23%	18%	21%	8%	2%	-2%	-17%
Э, В, К, Т, Комм	42%	28%	18%	18%	14%	3%	-4%	-18%
Г, В, К, Т, Комм	48%	29%	20%	23%	2%	4%	0%	-19%
Э, Г, В, К, Т, Комм	71%	48%	40%	43%	30%	23%	18%	0%

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия 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, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствует	0%	-18%	-19%	-17%	-34%	-30%	-32%	-34%
Э	22%	0%	-2%	2%	-18%	-17%	-18%	-33%
Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%
В, К, Т, Комм	28%	-2%	-3%	0%	-21%	-2%	-18%	-34%
Э, Г	37%	24%	22%	20%	0%	3%	2%	-17%
Э, В, К, Т, Комм	46%	28%	18%	22%	3%	0%	2%	-18%
Г, В, К, Т, Комм	49%	22%	22%	24%	2%	2%	8%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	62%	48%	48%	51%	20%	24%	22%	0%

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

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

Таблица 55

Коммуникация	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-30%	-30%	-30%
Э	18%	0%	-1%	-2%	-17%	-18%	-18%	-32%
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
В, К, Т, Комм	21%	3%	2%	0%	-19%	-19%	-17%	-30%
Э, Г	43%	28%	19%	17%	0%	2%	3%	-18%
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	27%	18%	12%	8%	-1%	-17%
Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	28%	20%	3%	1%	8%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	71%	48%	46%	50%	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. 32 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 32.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под аналог	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%	-17%	-27%	-23%	-22%	-34%
Э	18%	0%	1%	-6%	-14%	-8%	0%	-22%
Г	18%	1%	0%	0%	-15%	-17%	-8%	-23%
В, К, Т, Комм	13%	-4%	5%	0%	-19%	-15%	-14%	-37%
Э, Г	32%	18%	18%	24%	3%	0%	0%	-9%
Э, В, К, Т, Комм	30%	15%	12%	18%	5%	0%	1%	-54%
Г, В, К, Т, Комм	43%	9%	10%	10%	-8%	-1%	0%	-53%
Э, Г, В, К, Т, Комм	60%	28%	30%	37%	13%	16%	18%	0%

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

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

Таблица 60¹⁷

Под оцениваемый участок	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-18%	-25%	-20%	-22%	-32%
Э	18%	0%	1%	-4%	-13%	-10%	0%	-22%
Г	18%	1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-23%
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-10%	-38%
Э, Г	34%	18%	18%	24%	3%	-4%	4%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	26%	17%	12%	18%	-4%	0%	1%	-13%
Г, В, К, Т, Комм	28%	10%	17%	12%	-4%	1%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Комм	48%	38%	38%	38%	10%	16%	16%	0%

Таблица 61

Под ММО	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствует	0%	-18%	-18%	-18%	-27%	-20%	-22%	-34%
Э	17%	0%	0%	0%	-19%	-10%	-10%	-27%
Г	17%	0%	0%	0%	-19%	-10%	-10%	-27%
В, К, Т, Комм	11%	-8%	-8%	0%	-19%	-10%	-10%	-37%
Э, Г	32%	17%	17%	24%	3%	0%	0%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	30%	17%	10%	17%	-8%	0%	0%	-18%
Г, В, К, Т, Комм	30%	17%	17%	17%	-8%	0%	0%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	52%	38%	50%	57%	11%	17%	17%	0%

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

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

Таблица 62¹⁸

Под ИЖС	Аналоги							
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Котель	З, Г	З, В, К, Т, Г, В, К, Котель	З, В, К, Т, Г, В, К, Котель	З, В, К, Т, Г, В, К, Котель
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-20%	-22%	-24%	-24%
З	10%	0%	-1%	3%	-13%	-11%	-12%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-10%
В, К, Т, Котель	12%	2%	4%	2%	-1%	-10%	-10%	-10%
З, Г	10%	1%	0%	21%	8%	9%	9%	-11%
З, В, К, Т, Котель	30%	12%	11%	10%	4%	8%	1%	-15%
Г, В, К, Т, Котель	11%	0%	0%	0%	-3%	7%	0%	-14%
З, Г, В, К, Т, Котель	11%	11%	30%	30%	12%	17%	10%	0%

Под объекты размещения	Аналоги							
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Котель	З, Г	З, В, К, Т, Г, В, К, Котель	З, В, К, Т, Г, В, К, Котель	З, В, К, Т, Г, В, К, Котель
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-20%	-22%	-24%	-24%
З	11%	0%	-1%	3%	-13%	-11%	-12%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	-13%	-10%	-10%	-10%
В, К, Т, Котель	12%	2%	4%	2%	-1%	-10%	-10%	-10%
З, Г	10%	1%	0%	21%	8%	9%	9%	-11%
З, В, К, Т, Котель	30%	11%	11%	10%	4%	8%	1%	-15%
Г, В, К, Т, Котель	11%	0%	0%	0%	-3%	7%	0%	-14%
З, Г, В, К, Т, Котель	12%	11%	30%	30%	12%	17%	11%	0%

¹⁸ В таблице использованы следующие обозначения: З – застройка; Г – газоснабжение; В – водоснабжение; К – канализация; Т – теплоснабжение; Котель – котельная; Котель – котельная; Котель – котельная.

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

Таблица 64¹⁹

Под объекты размещения	Аналоги							
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Котель	З, Г	З, В, К, Т, Г, В, К, Котель	З, В, К, Т, Г, В, К, Котель	З, В, К, Т, Г, В, К, Котель
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-20%	-22%	-24%	-24%
З	10%	0%	-1%	3%	-13%	-11%	-12%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	-13%	-10%	-10%	-10%
В, К, Т, Котель	12%	2%	4%	2%	-1%	-10%	-10%	-10%
З, Г	10%	1%	0%	21%	8%	9%	9%	-11%
З, В, К, Т, Котель	30%	11%	11%	10%	4%	8%	1%	-15%
Г, В, К, Т, Котель	11%	0%	0%	0%	-3%	7%	0%	-14%
З, Г, В, К, Т, Котель	12%	11%	30%	30%	12%	17%	11%	0%

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

Рельеф объекта

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

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

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

Таблица 33.

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 коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объектами торгово-застройкой	1,28	1,25	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торгово-застройкой с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (налогонность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (налогонность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под объектами размещения	1,24	1,21	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под объектами размещения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (налогонность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под объектами размещения	1,14	1,11	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под объектами размещения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (налогонность, овраги и т.д.)			

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 торгово-застройкой	1,25	1,14	1,39
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торгово-застройкой с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (налогонность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,06	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (налогонность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под объектами размещения	1,24	1,12	1,35
Отношение удельной цены земельных участков под объектами размещения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (налогонность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под объектами размещения	1,14	1,05	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под объектами размещения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (налогонность, овраги и т.д.)			

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия, составленная на октябрь 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 изрезанным рельефом (склоном местности, склоне тд)

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,17	1,05	1,29
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08	1,32
3	города с населенностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07	1,30
4	города с населением менее 1 млн. человек	1,21	1,09	1,33

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

Форма объекта

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrile.ru (см. табл. 34).

Таблица 34.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию		1,00	
	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	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,05	1,38	1,21

Подтверждение информации

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение

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

Средняя кадастровая стоимость 1 кв.метра земельного участка (по состоянию на 01.07.2021 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выяснено, что участки, обладающие конфигурацией «вытянутой» формы, где участок с повышенными требованиями к качеству, а также с другими характеристиками, превосходят по остальным характеристикам, продаются на рынке дешевле остальных.

Итого расчеты Сторизент на основе актуальной рыночной данных за июль 2021 года

Плата	Характеристика формы и рельефа участка	минимум	средняя граница	Средняя стоимость
1	Земельный участок «вытянутой» формы с повышенными требованиями к качеству, а также с другими характеристиками, превосходящими по остальным характеристикам, продаются на рынке дешевле остальных.			1,09
2	Участки при этом по характеристикам ниже факторов: 1. Земельный участок 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 (использования) помещений для целей парковочной зоны объектов жилищного строительства; 2. Земельные участки с возвышенными или пониженными рельефом, обладающими повышенными требованиями к качеству; 3. Земельный участок с уклоном местности более 20 %; 4. Земельный участок, расположенный в бассейне, озера, реки и подвержен возможной гибели реки; 5. Земельный участок с уклонным грунтовым вод, выше (ниже) проектной отметки; 6. Земельный участок с другими характеристиками, не соответствующими требованиям для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
3	Земельный участок с благоприятным видом на объект, прилегающий парк, прилегающий газифицированный парк.	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, парк, парк и другие объекты (объекты) в прибрежной зоне.	1,05	1,36	1,21

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

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

Источник. 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2561-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

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

Таблица 35.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
таблица 109			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,96	0,85	0,97
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,61	0,83
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,92	0,91	0,93

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,60	0,91
2	Санкт-Петербург	0,69	0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,80
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,60	0,75

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	0,96
2	Санкт-Петербург	0,92	0,98
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,97
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,92	0,98

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

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

Таблица 36.

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

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

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

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (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. Под редакцией Лейфера Л.А. г. Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁸⁸

Таблица 115

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

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

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

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

Таблица 37.

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

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

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

Таблица 117

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов*

Таблица 119

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

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

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

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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



[Tutti gli articoli](#) [M4 all news](#) **[Sua esperienza](#)** [L'informatica](#) [Il cinema](#) [Spettacolo](#) [Tecnologia](#) [Ambiente](#) [Salute](#) [Stile di vita](#)

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

Salmon: Roppel (upline) perovich (downline) isochore (upline) isochore (downline) 12-07-2021

Устойчивость рыночных земельных ресурсов повышается, если совокупность рыночных стоимостей единицы площади земель и наличие или отсутствие благоустройства и дорожной инфраструктуры для размещения земельных участков находится в пределах критерийной границы и в целом устойчиво по времени действия. Правильное значение не зависит от концентрации и распределения использования земельных ресурсов. «Обеспечение» означает доминирующее право собственности на безвозмездное пользование земельными ресурсами.

[illegible]

Noti parasti Cliffores ir ļoti ātrgaitas pilsētu iedzīvotājus, atgriešot mājās.

№	Исчисляемые показатели (наименование показателя, единица измерения, формула расчета показателя)	Норматив (граница)?	Фактический уровень?	Среднее значение
1	Или абсолютное значение в абсолютных величинах, или относительное			1,00
2	Или процент (частота доли) от базиса (показателя)			
3	Обобщенный показатель абсолютного значения (показателя) с учетом относительности (в абсолютных величинах) (показателя) (показателя) (показателя) (показателя)	1,00	1,17	1,12
4	Обобщенный показатель относительного значения (показателя) с учетом относительности (показателя) (показателя) (показателя) (показателя)	1,00	1,18	1,18
5	Обобщенный показатель абсолютного значения (показателя) с учетом относительности (показателя) (показателя) (показателя) (показателя)	1,00	1,20	1,13
6	Определение по параметру относительного значения (показателя) (показателя) (показателя) (показателя)	1,00	1,23	1,19
7	Определение по параметру относительного значения (показателя) (показателя) (показателя) (показателя)	1,00	1,08	1,05
8	Обобщенный показатель относительного значения (показателя) (показателя) (показателя) (показателя)	1,00	1,04	1,02

При достижении аргументированной и обоснованной заинтересованных сторон, расхождений корректировка может быть составлена принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от развития рыночного состояния, экономической динамики и технологического прогресса.

Справочник: экономика и социальное развитие 2020. Замоскворецкий участок. Часть 1.
Территориальные и социальные аспекты в управлении жилищно-коммунального хозяйства
и благоустройства. Планирование социально-экономического развития 2021 г.

Стратегическая оценка и реализация в 2020. Успешные участки. Часть 1.
Территориально-структурная и структурно-видовая дифференциация на основании
экспозиционных. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дополнительный критерий
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неограниченной территории к удельной цене земельных 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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁵⁶

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на несоразмерной территории к удельной цене аналогичных участков на соразмерной территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,67	0,62 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,65	0,79 - 0,89
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,67	0,61 - 0,93
4	города с населением менее 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-

Таблица И15
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС на
неогражденной территории к удельной цене аналогичных участков
на охраняемой территории

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,78	0,74	0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77	0,88
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	-	-	-
4	города с численностью менее 1 млн. чел. всех	0,64	0,78	0,90

14 В случае, когда по категориям городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерации категорий не присвоились. При этом объекты, попадавшие в 1011 категорию городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рассматриваем как объекты, обработанные данными по РФ в целом.

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

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

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

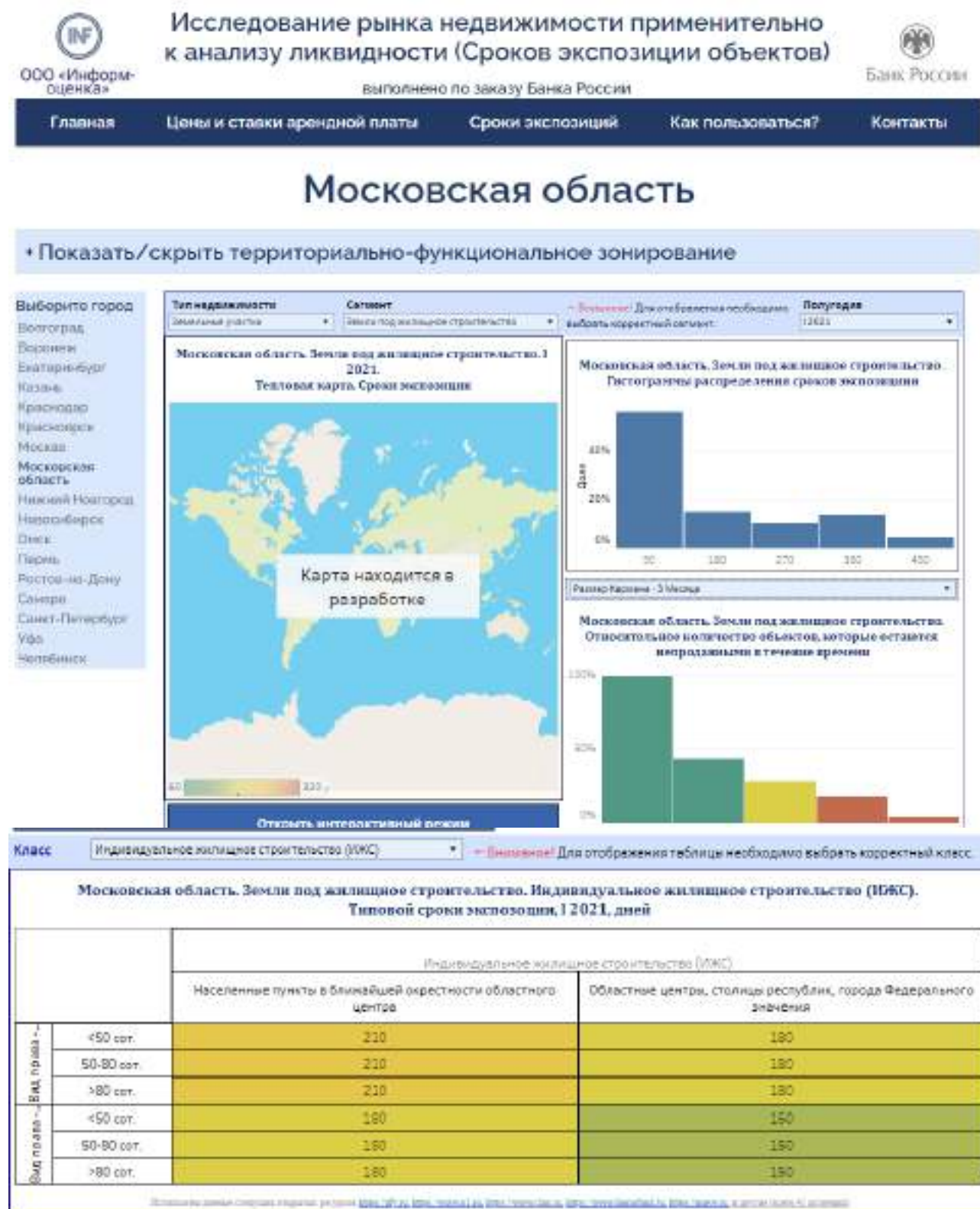


Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2021 г.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящего отчета оцениваемые земельные участки рассматриваются как свободные (незастроенные), т.е. на них 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 дачного строительства».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для дачного строительства».

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 дачного строительства**.

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 дачного строительства», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях дачного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках дачного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 39.

Таблица 39.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами,

иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании

денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 40.

Таблица 40.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

При этом для выбора объектов-аналогов, использовались объекты анализа (земельные участки), максимально схожие по своим характеристикам (местоположение, площадь, форма) с оцениваемыми объектами.

Выбор объектов-аналогов проводился с учетом принципа замещения.³

Таким образом, исходя из рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.), Оценщик отобрал 8 объектов-аналогов из различных диапазонов удельной цены предложения.

Для повышения достоверности расчетов объекты анализа с минимальной и максимальной удельной ценой были исключены из исходного массива объектов анализа (объекты анализа №№ 2, 7, 8, 9 и 14

³ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

не рассматривались). Кроме того, объект анализа № 14 не рассматривался в качестве объекта-аналога, т.к. у него сильно вытянутая форма, что накладывает некоторые ограничения по его застройке жилым домом.

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости

Объект-аналог	Объект анализа	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена предложения, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 11	2 200 000	639,0	3 443
Объект-аналог 2	Объект анализа 12	2 350 000	639,0	3 678
Объект-аналог 3	Объект анализа 13	2 200 000	640,0	3 438
Объект-аналог 4	Объект анализа 1	1 590 000	600,0	2 650
Объект-аналог 5	Объект анализа 3	1 872 500	749,0	2 500
Объект-аналог 6	Объект анализа 4	1 650 000	570,0	2 895
Объект-аналог 7	Объект анализа 6	3 983 000	1 138,0	3 500
Объект-аналог 8	Объект анализа 10	1 920 000	600,0	3 200

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

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

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

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

Определение элементов сравнения

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД;
 - расположение внутри поселка.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;

- форма объекта.
9. Экономические характеристики:
- уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
- наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 42.

Таблица 42.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	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	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	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 сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	
- разрешенное использование*	дачное строительство	ведение личного подсобного хозяйства	дачное строительство	дачное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	
Совокупная оценка вида разрешенного использования	земельные участки под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:										
- адрес объекта	Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им. Горького», в районе д. Орлово	Московская область, Ленинский городской округ, ДНТ Солнечный остров, ул. Воздушная	Московская область, Ленинский городской округ, ДНТ Солнечный остров, ул. Свободы	Московская область, Ленинский городской округ, ДНТ Солнечный остров, ул. Центральная	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, ул. Анисовая, 9	Московская область, Ленинский городской округ, Орлово деревня	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, ул. Спортивная, 181	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ул. Луговая, 19А	Московская область, Ленинский район, с/п Молоковское, с. Остров	Отличия не существенные, т.к. аналоги расположены в соседних населенных пунктах на сопоставимом удалении от МКАД, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 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	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	14	7	7	7	8	12	15	7	7	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:										
- площадь, кв. м	от 989 до 1 648 (группы площадей «до 1500 кв. м» и	639,0 (группы площадей «до 1500 кв. м»)	639,0 (группы площадей «до 1500 кв. м»)	640,0 (группы площадей «до 1500 кв. м»)	600,0 (группы площадей «до 1500 кв. м»)	749,0 (группы площадей «до 1500 кв. м»)	570,0 (группы площадей «до 1500 кв. м»)	1 138,0 (группы площадей «до 1500 кв. м»)	600,0 (группы площадей «до 1500 кв. м»)	Отличия существенные, корректировка проводилась, т.к. объекты находятся в

Элементы сравнения	Объекты оценки «1500-3000 кв. м»)	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения разных диапазонах площади «до 1 500 кв. м» и «1500-3000 кв. м»
- наличие коммуникаций	нет (по границе)	нет (по границе)	нет (по границе)	нет (по границе)	нет (по границе)	нет (по границе)	нет (по границе)	нет (по границе)	нет (по границе)	Отличный нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличный нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная	относительно правильная*	относительно правильная*	относительно правильная*	относительно правильная*	относительно правильная*	относительно правильная*	относительно правильная*	относительно правильная*	Отличный 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	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличный нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики										
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличный нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	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	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась

* - данные характеристики объектов уточнялись по телефону, указанному в тексте объявления.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 42 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 площади объекта).

Описание проведенных корректировок.

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.

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	4-5 (4,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-5 (4,5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (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 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 (диапазон площади объектов до 1 500 кв. м);
 - группа 2 (диапазон площади объектов от 1 500 кв. м до 3 000 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. 44.

Таблица 44.

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		аналог				
Площадь, кв.м		<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:

$$П = 0,5 * (K - 1) * 100\%$$

где:

0,5 - коэффициент, учитывающий среднее значение диапазона коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от диапазона площади, т.к. объекты расположены на незначительном удалении от МКАД и являются вполне ликвидными (востребованными) на рынке;

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

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м), представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	до 1 500 кв. м	639,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	0
Объект-аналог 2	до 1 500 кв. м	839,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	0
Объект-аналог 3	до 1 500 кв. м	640,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	0
Объект-аналог 4	до 1 500 кв. м	600,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	0
Объект-аналог 5	до 1 500 кв. м	749,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	0
Объект-аналог 6	до 1 500 кв. м	570,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	0
Объект-аналог 7	до 1 500 кв. м	1 138,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	0
Объект-аналог 8	до 1 500 кв. м	600,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 2 (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м), представлены в табл. 46.

Таблица 46.

**Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 2
(площадь от 1 500 до 3 000 кв. м)**

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	от 1 500 до 3 000	639,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	-7,5
Объект-аналог 2	от 1 500 до 3 000	839,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	-7,5
Объект-аналог 3	от 1 500 до 3 000	640,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	-7,5
Объект-аналог 4	от 1 500 до 3 000	600,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	-7,5
Объект-аналог 5	от 1 500 до 3 000	749,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	-7,5
Объект-аналог 6	от 1 500 до 3 000	570,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	-7,5
Объект-аналог 7	от 1 500 до 3 000	1 138,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	-7,5
Объект-аналог 8	от 1 500 до 3 000	600,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	-7,5

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для объектов оценки, относящихся к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м) и группе 2 (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м), представлены в табл. 47 и табл. 48 соответственно.

Таблица 47.

**Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для объектов оценки,
относящихся к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м)**

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Площадь, кв. м	639,0	639,0	640,0	600,0	749,0	570,0	1 138,0	600,0
Цена предложения, руб.	2 200 000	2 350 000	2 200 000	1 590 000	1 872 500	1 650 000	3 983 000	1 920 000
Удельная цена, руб./кв. м	3 443	3 678	3 438	2 650	2 500	2 895	3 500	3 200
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	3 081	3 292	3 077	2 372	2 238	2 591	3 133	2 864
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь), %	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	3 081	3 292	3 077	2 372	2 238	2 591	3 133	2 864

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 48.

**Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для объектов оценки,
относящихся к группе 2 (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м)**

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Площадь, кв. м	639,0	639,0	640,0	600,0	749,0	570,0	1 138,0	600,0
Цена предложения, руб.	2 200 000	2 350 000	2 200 000	1 590 000	1 872 500	1 650 000	3 983 000	1 920 000
Удельная цена, руб./кв. м	3 443	3 678	3 438	2 650	2 500	2 895	3 500	3 200
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	3 081	3 292	3 077	2 372	2 238	2 591	3 133	2 864
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	2 850	3 045	2 846	2 194	2 070	2 397	2 898	2 649

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 49, 50.

Таблица 49.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Удельная цена предложения, руб./кв. м	3 443	3 678	3 438	2 650	2 500	2 895	3 500	3 200
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	3 081	3 292	3 077	2 372	2 238	2 591	3 133	2 864
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	362	386	361	278	262	304	367	336
Суммарное отклонение, руб./кв. м	2 656							
Веса	0,1234	0,1221	0,1234	0,1279	0,1288	0,1265	0,1231	0,1248
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	380	402	380	303	288	328	386	357
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	2 824							

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 50.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 2 (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Удельная цена предложения, руб./кв. м	3 443	3 678	3 438	2 650	2 500	2 895	3 500	3 200
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	2 850	3 045	2 846	2 194	2 070	2 397	2 898	2 649
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	593	633	592	456	430	498	602	551
Суммарное отклонение, руб./кв. м	4 355							
Веса	0,1234	0,1221	0,1234	0,1279	0,1288	0,1265	0,1231	0,1248
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	352	372	351	281	267	303	357	331
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	2 614							

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. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:21:0060403:391	1 491,0	1 491,0	2 824	4 211 000
2	50:21:0060403:510	989,0 +/- 22	989,0	2 824	2 793 000
3	50:21:0060403:511	1 239,0 +/- 25	1 239,0	2 824	3 499 000
4	50:21:0060403:512	1 624,0 +/- 28	1 624,0	2 614	4 245 000
5	50:21:0060403:513	1 648,0 +/- 28	1 648,0	2 614	4 308 000
6	50:21:0060403:514	1 526,0 +/- 27	1 526,0	2 824	4 309 000
Итого					23 365 000

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, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, составляет:

23 365 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:21:0060403:391	1 491,0	4 211 000
2	50:21:0060403:510	989,0 +/- 22	2 793 000
3	50:21:0060403:511	1 239,0 +/- 25	3 499 000
4	50:21:0060403:512	1 624,0 +/- 28	4 245 000
5	50:21:0060403:513	1 648,0 +/- 28	4 308 000
6	50:21:0060403:514	1 526,0 +/- 27	4 309 000

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, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

23 365 000

(Двадцать три миллиона триста шестьдесят пять тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:21:0060403:391	1 491,0	4 211 000
2	50:21:0060403:510	989,0 +/- 22	2 793 000
3	50:21:0060403:511	1 239,0 +/- 25	3 499 000
4	50:21:0060403:512	1 624,0 +/- 28	4 245 000
5	50:21:0060403:513	1 648,0 +/- 28	4 308 000
6	50:21:0060403:514	1 526,0 +/- 27	4 309 000

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

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

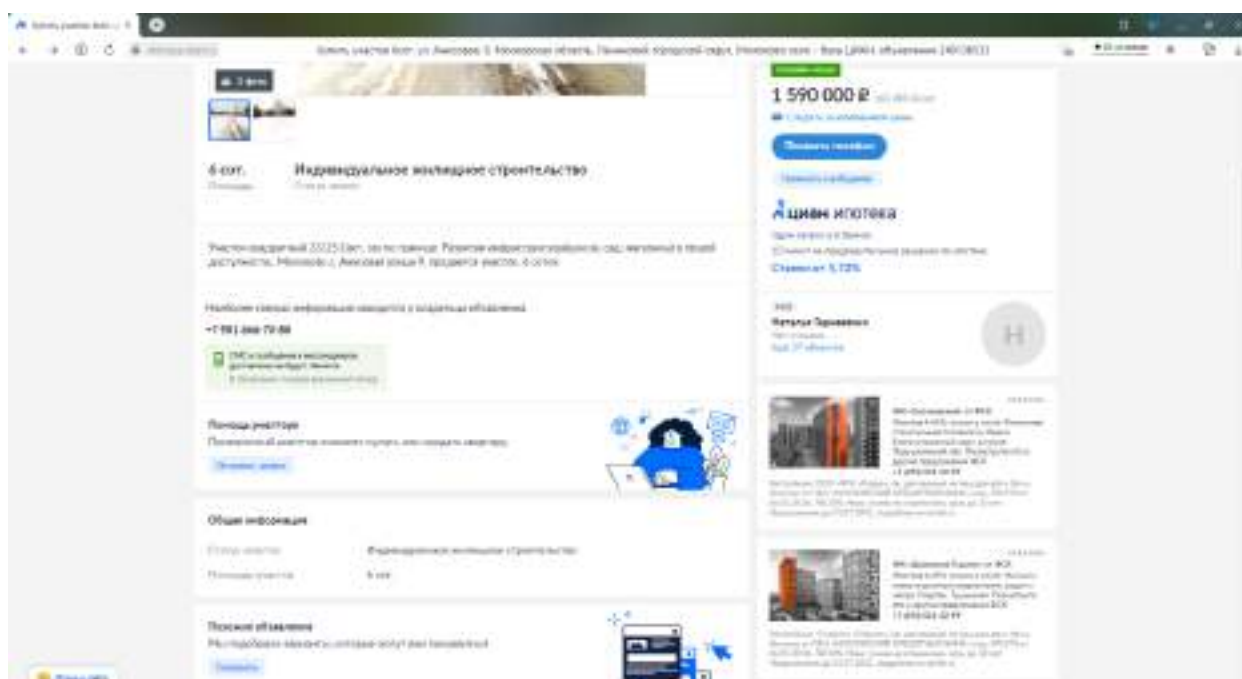
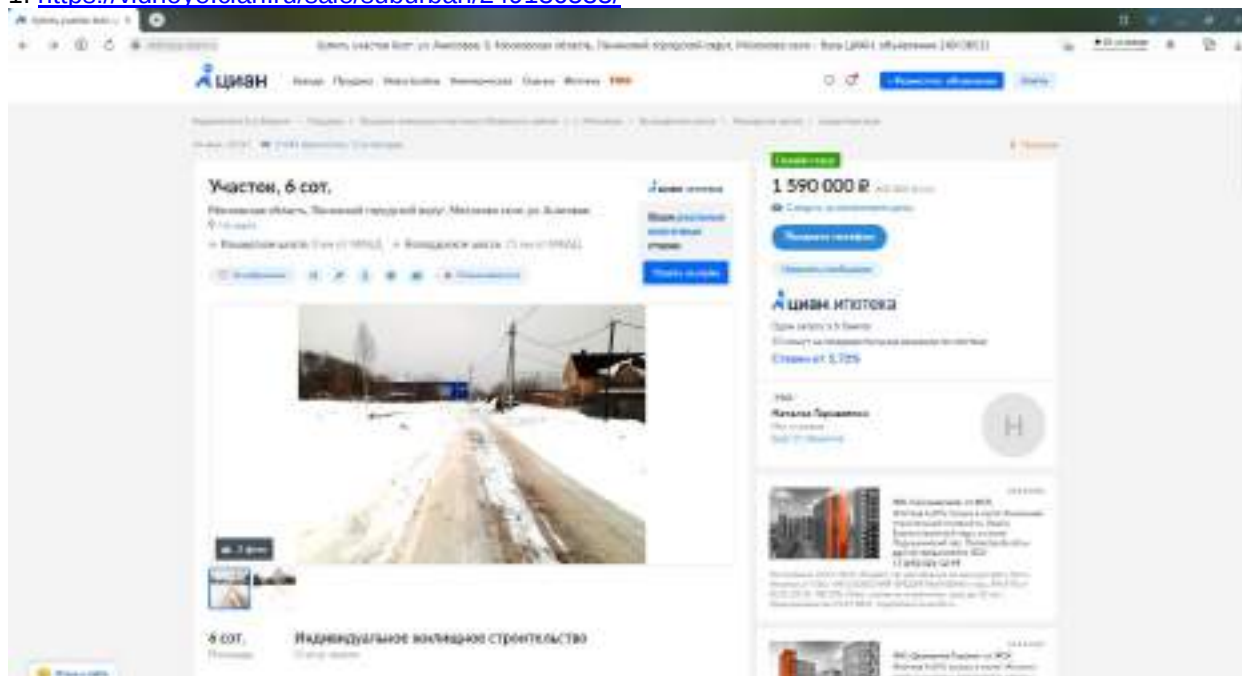
3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

1. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/249136533/>



Участок 6,32 сот. Московская область, Павловский городской округ, Остров дачный - парк (ЛПН), ИЖС/ИЖО (2017564)

ЦИАН Искра Парк | ИЖС/ИЖО | Московская область | Остров дачный - парк

Участок 6,32 сот.

Московская область, Павловский городской округ, Остров дачный - парк
 → Парковая зона, 17 м (с/ПЗЗ), → Дачный дом, 17 м (с/ПЗЗ)

1 580 000 ₽

+7 495 748-88-33

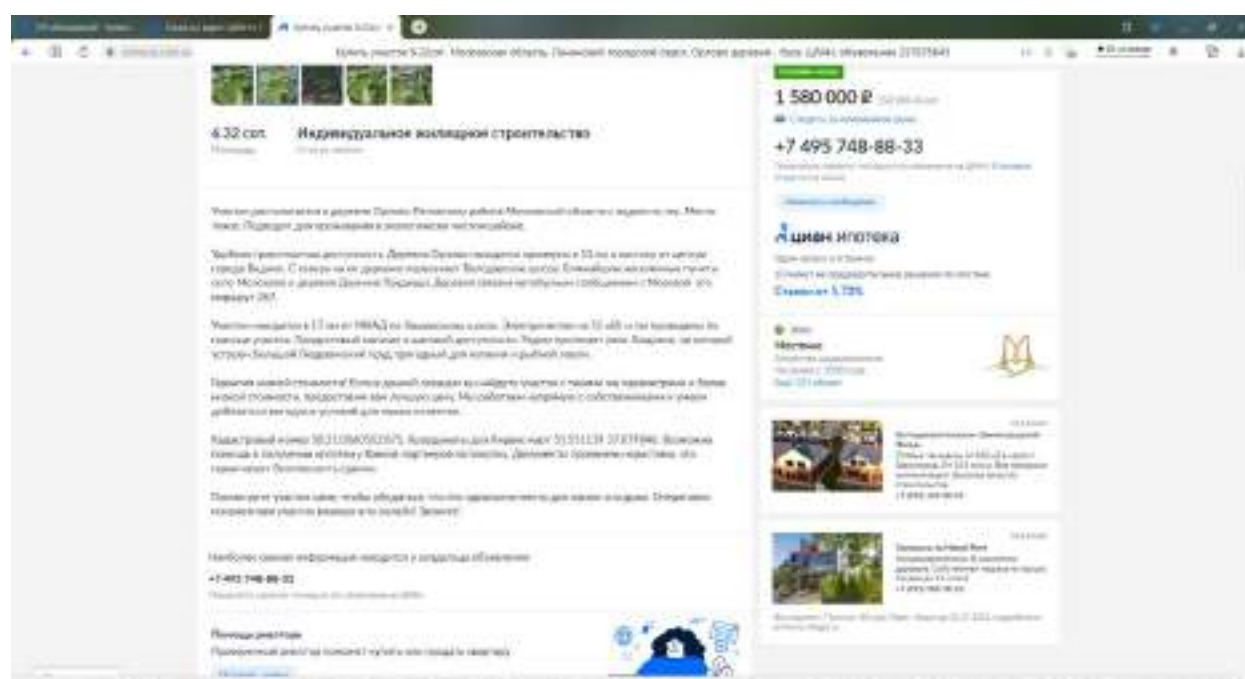
ЦИАН ИПОТЕКА

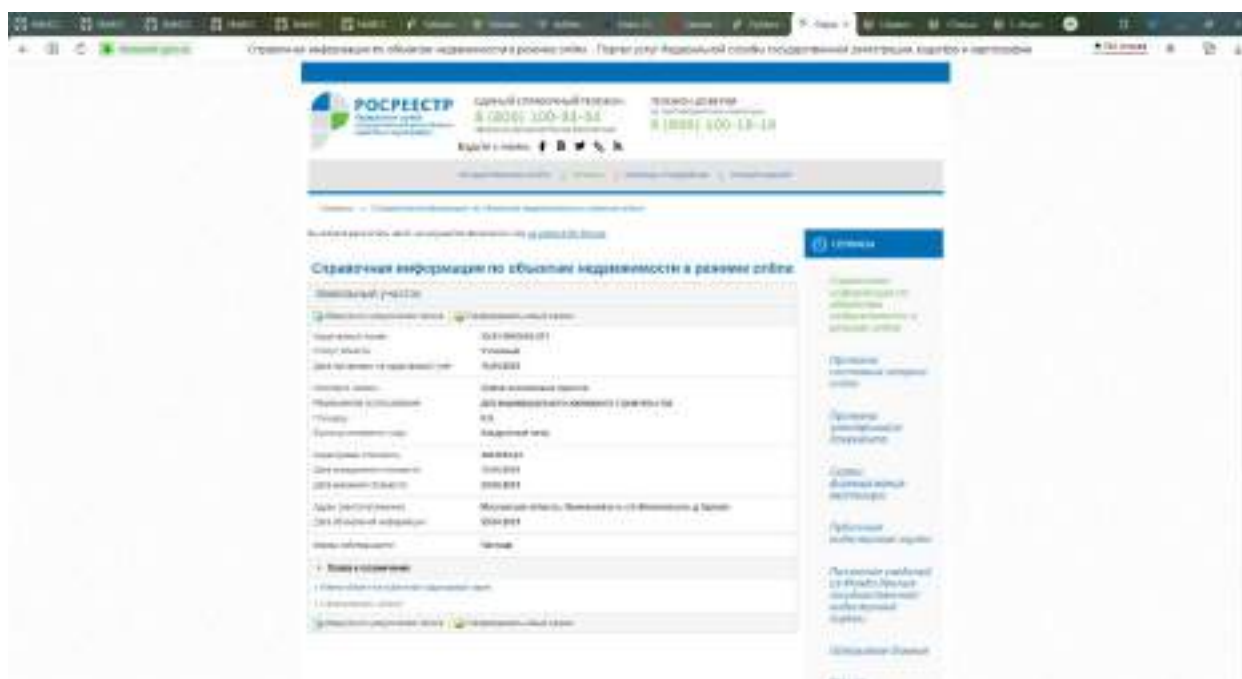
Плата за аренду в 0 рублей

Средств в ипотеку от 5,72%

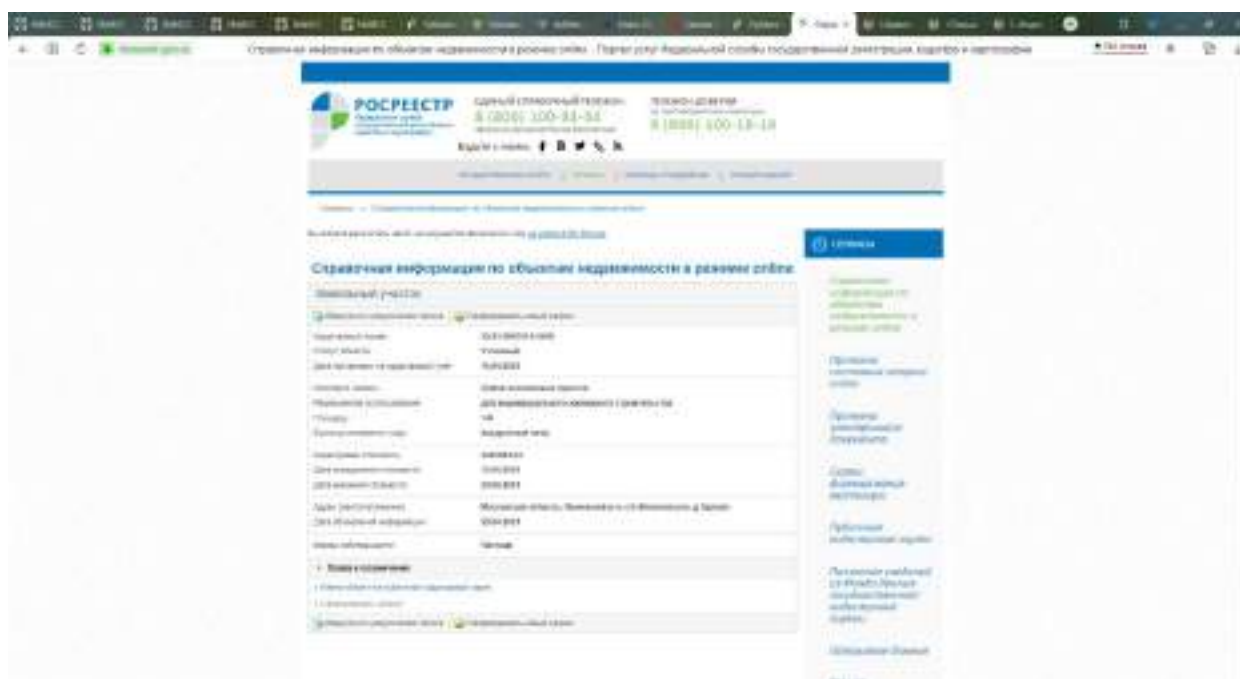
6,32 сот.

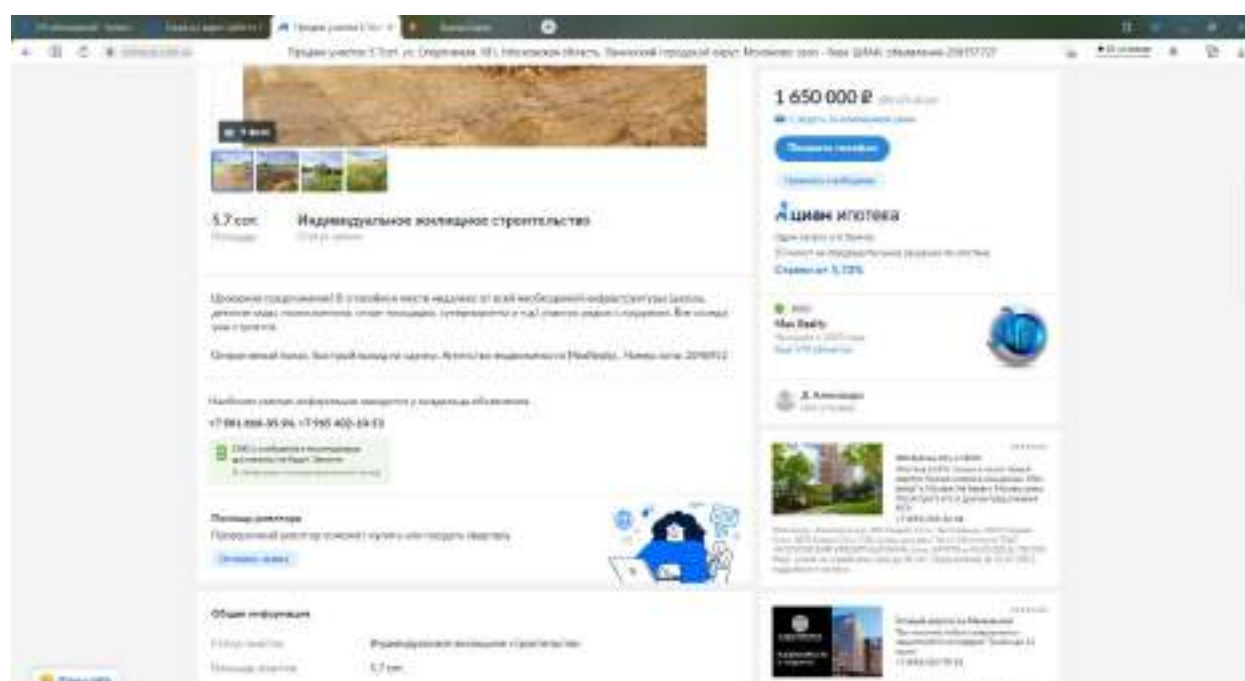
Индивидуальное жилищное строительство



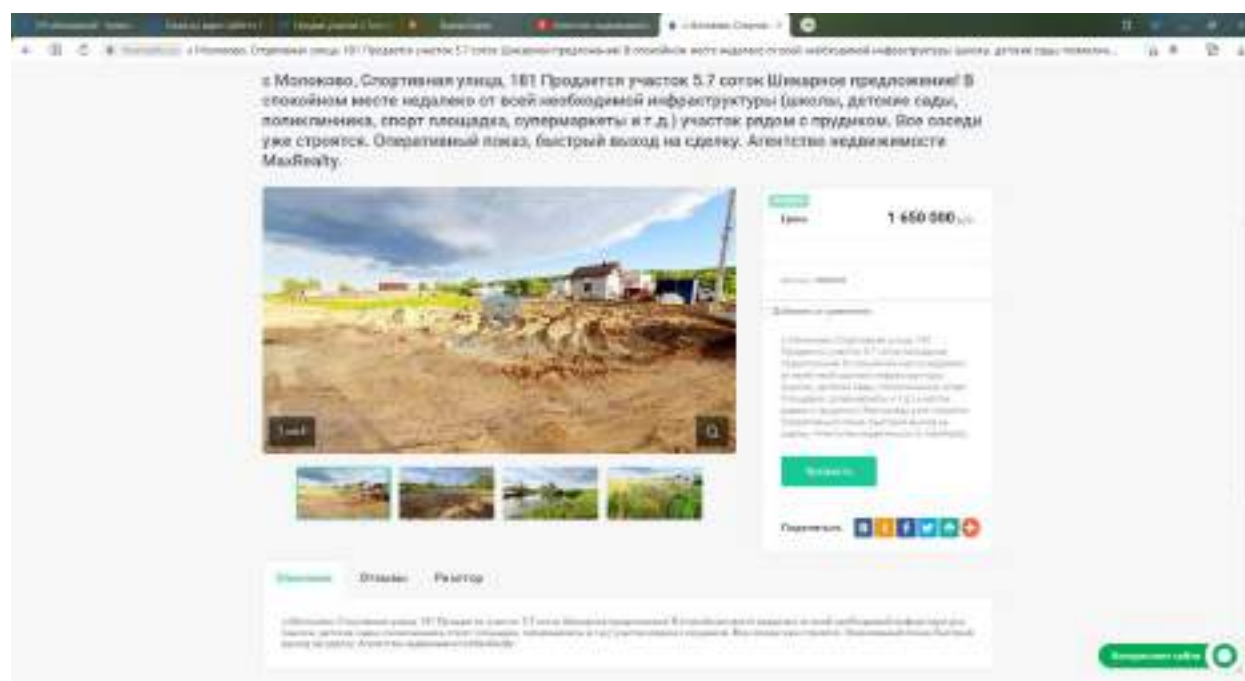
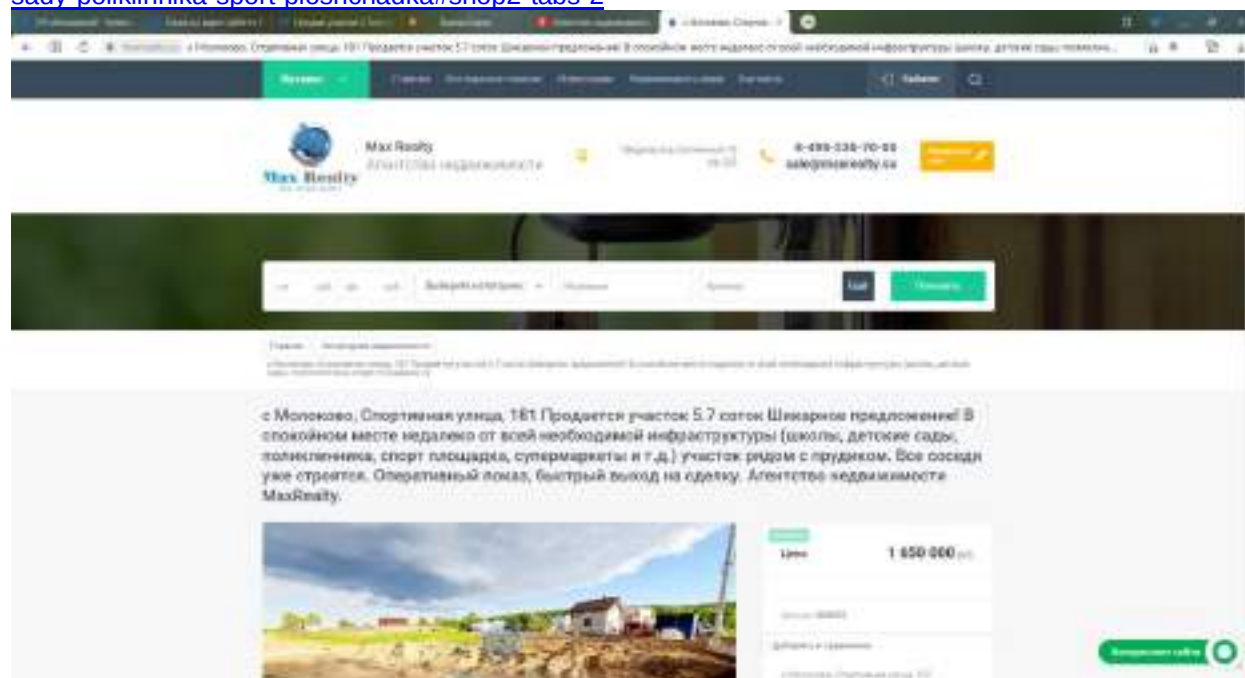


[illegible]

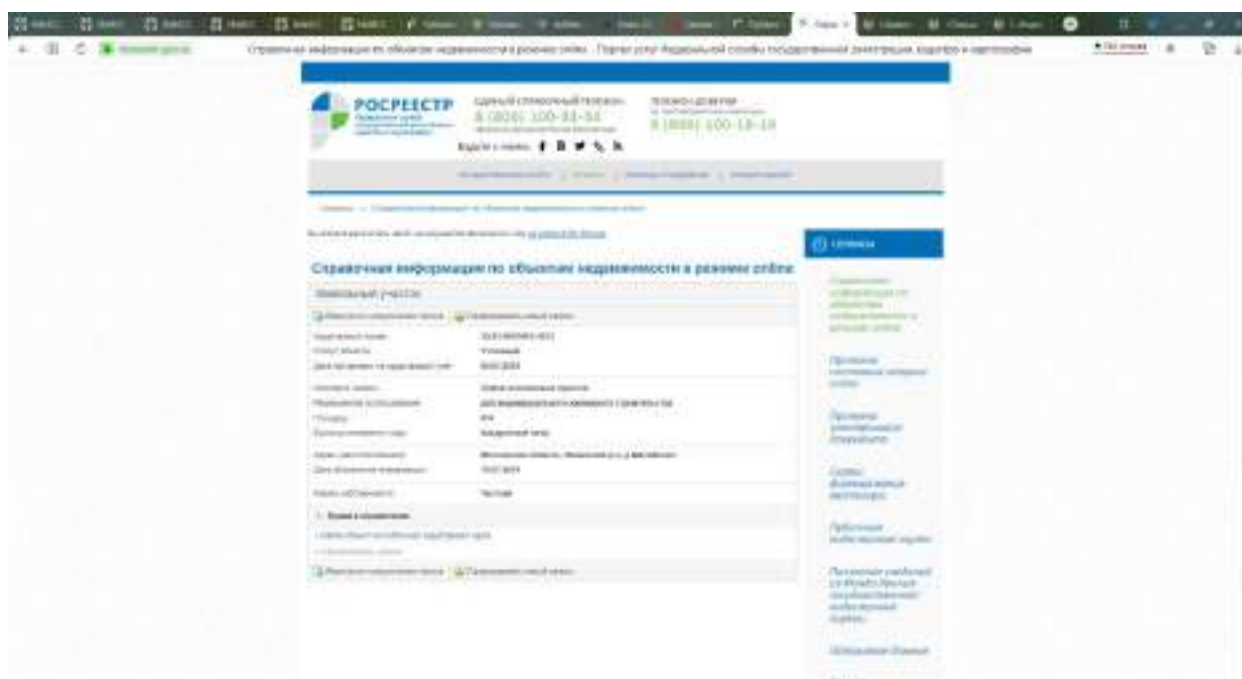


[illegible]

<https://maxrealty.ru/shop/product/s-molokovo-sportivnaya-ulica-181-prodaetsya-uchastok-5-7-sotok-shikarnoe-predlozhenie-v-spokojnom-meste-nedaleko-ot-vsej-neobhodimoj-infrastruktury-shkoly-detskie-sady-poliklinika-sport-ploshchadka#shop2-tabs-2>

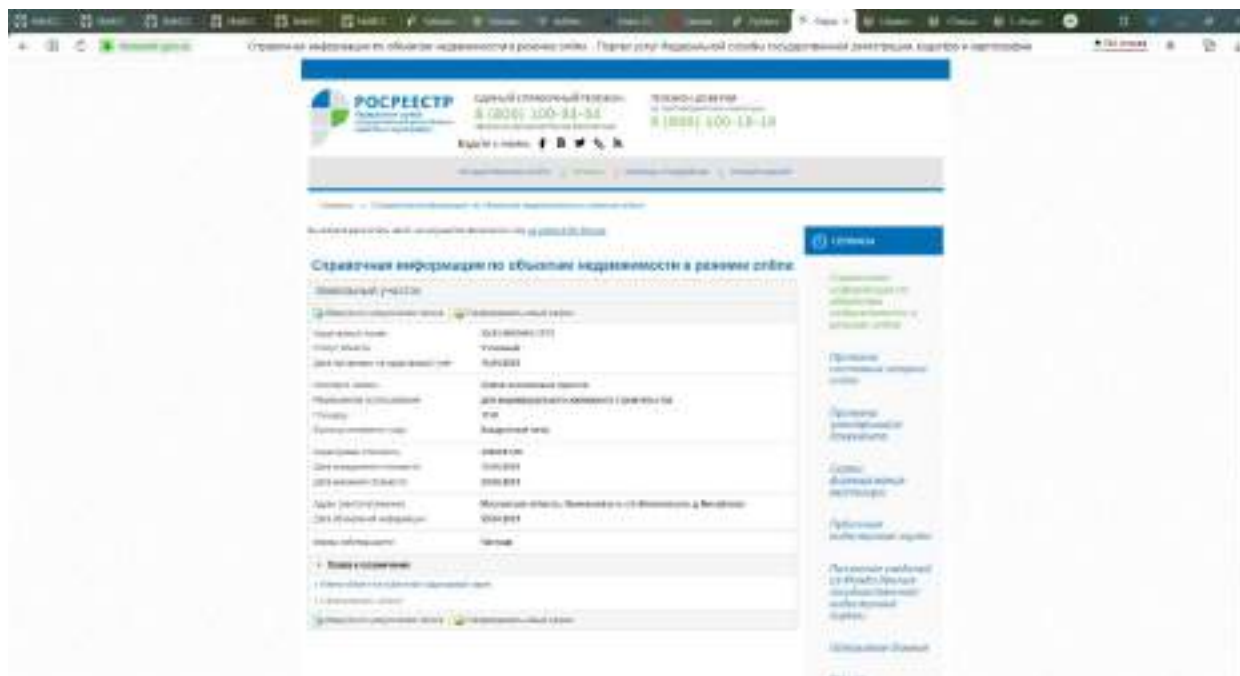


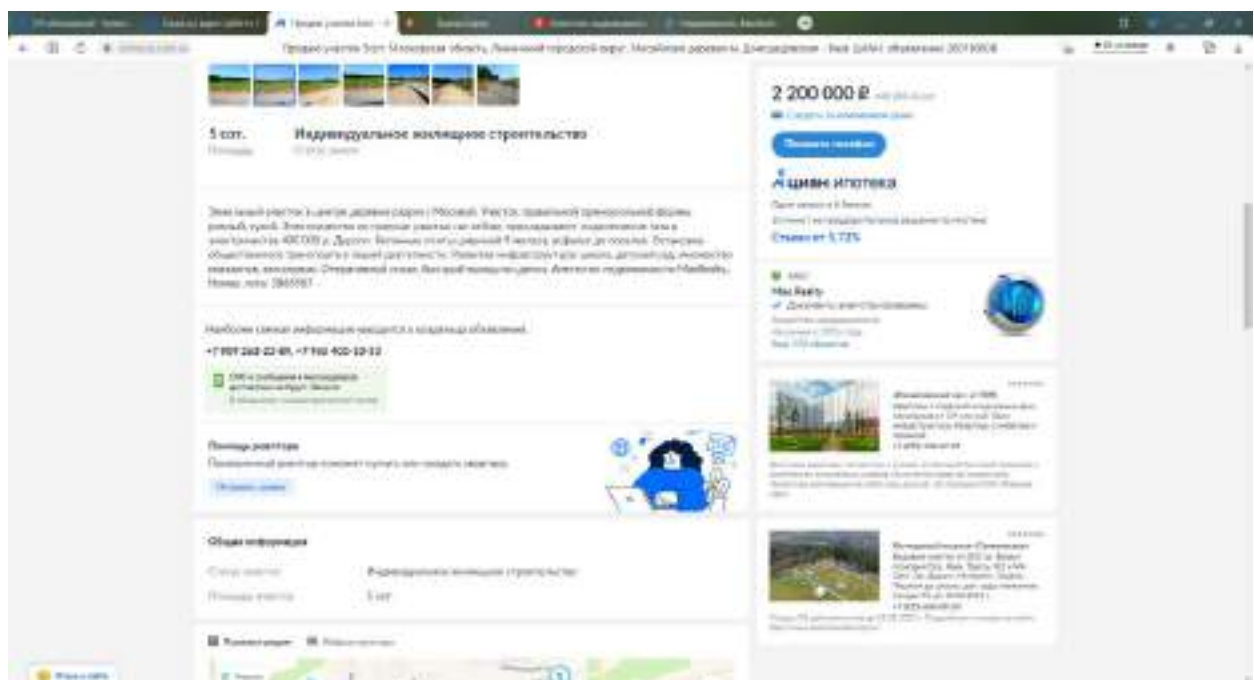
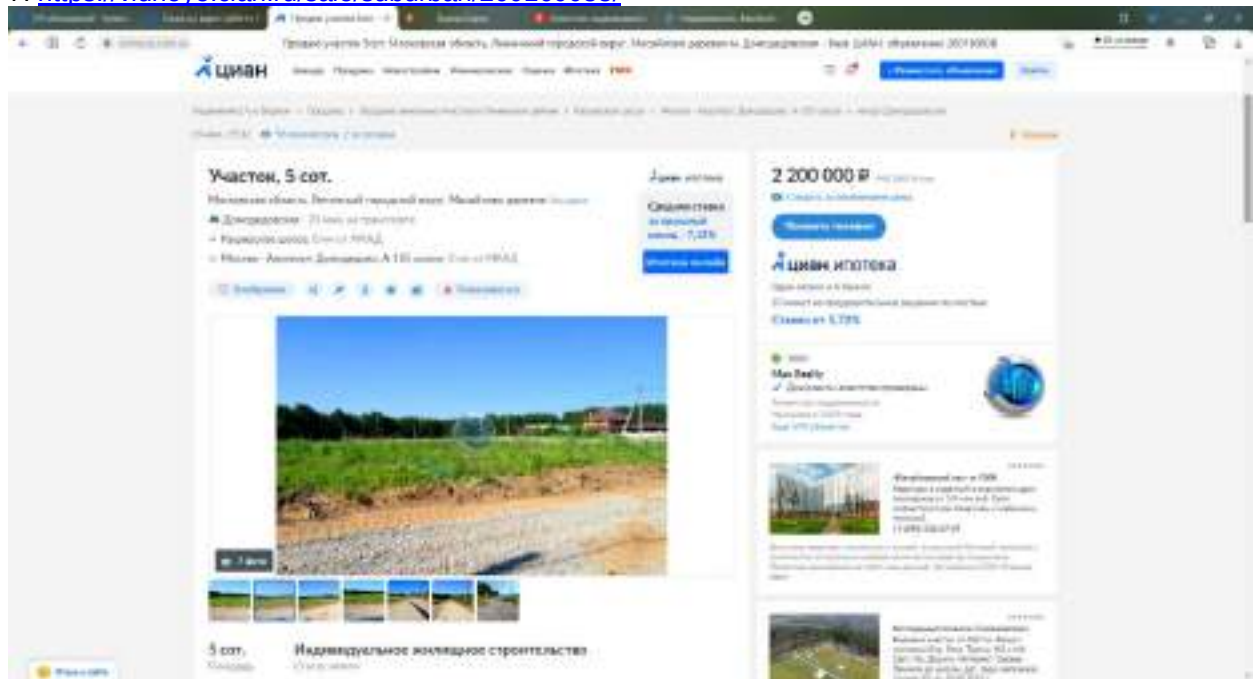
[illegible][illegible]

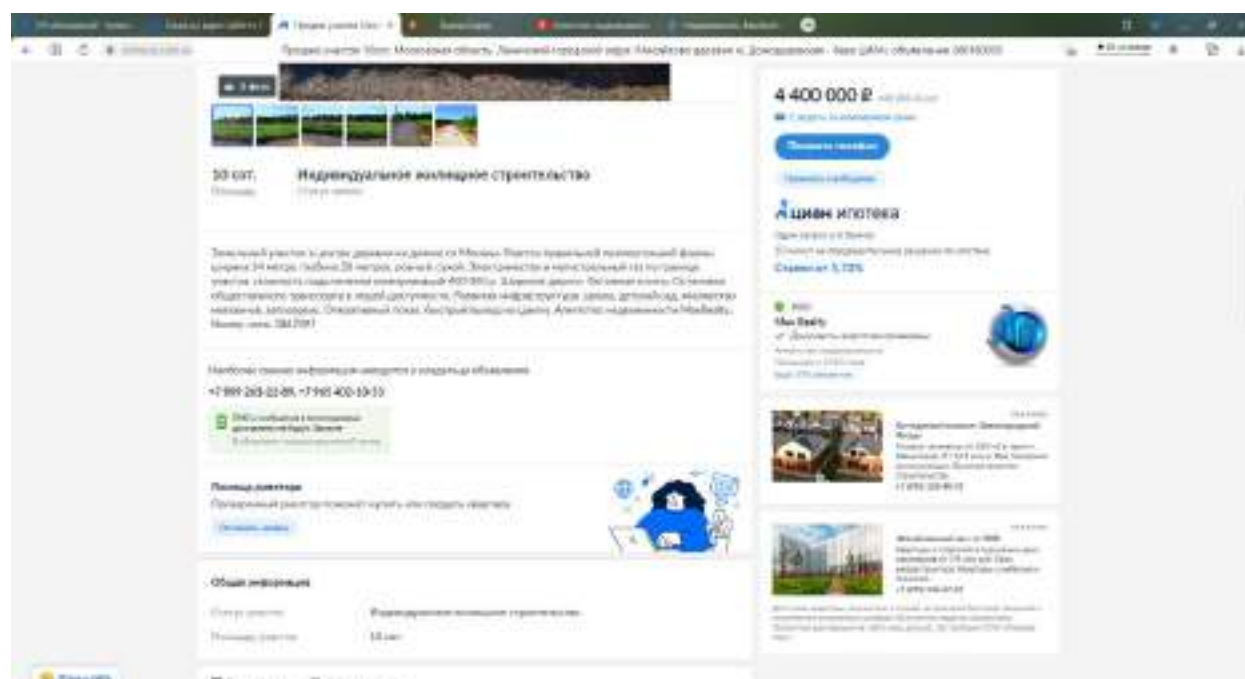


[illegible]

страница 113



7. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/260160038/>

[illegible]

Продажа участка 6 сот. Пятигорский округ, Пятигорское шоссе, Ленинский городской округ, МО. Цена: 2 300 000 руб. (2024-01-17)

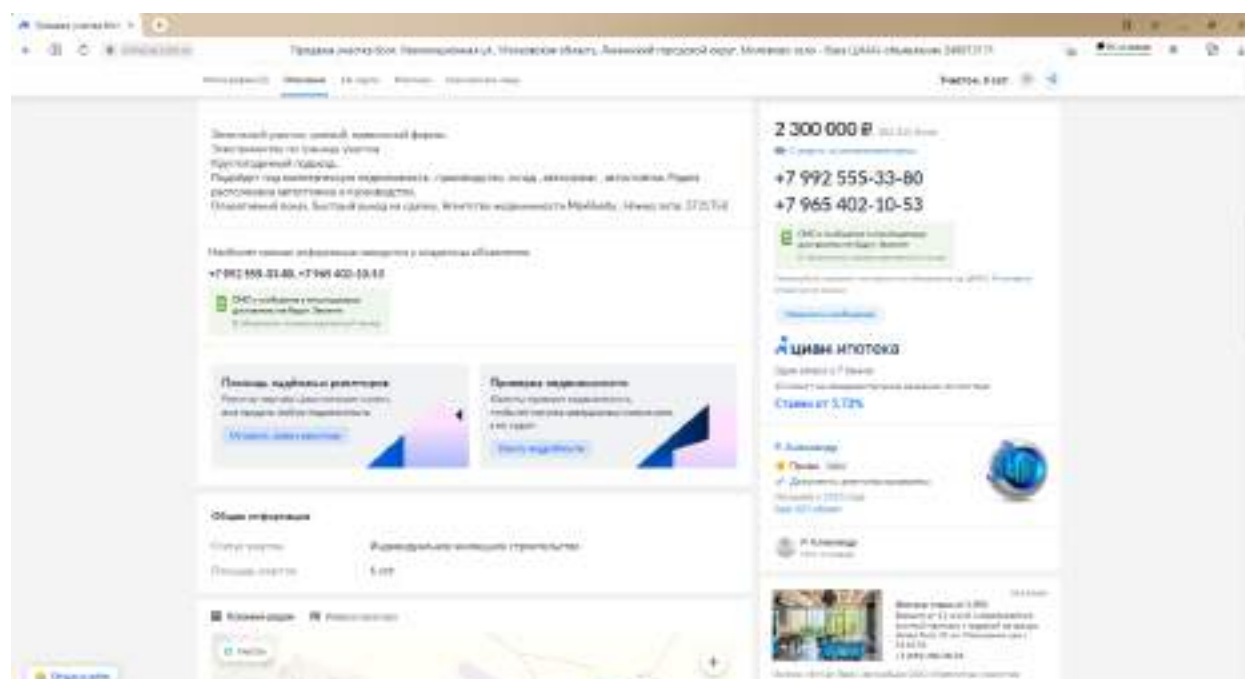
ЦИАН Ипотека Продажа Недвижимость Бизнес Услуги **1000** [Помощь](#) [Настройки](#) [Выход](#)

Пятигорский округ, Пятигорское шоссе, Ленинский городской округ, МО. Цена: 2 300 000 руб. (2024-01-17)

Участок, 6 сот.
Пятигорский округ, Ленинский городской округ, МО. Цена: 2 300 000 руб.
+ 999 555-33-80
+ 965 402-10-53

2 300 000 Р [Смотреть подробности](#)
+7 992 555-33-80
+7 965 402-10-53

ЦИАН ИПОТЕКА
Средств в 17 банках
Средств в 17 банках
Средств в 17 банках
Средств в 17 банках



[illegible][illegible]

The screenshot shows the Google Earth Pro interface. The main map area displays a satellite view of a forested region with a yellow polygon highlighting a specific plot. The left sidebar shows the 'Properties' panel for the selected polygon, which is named 'Plot 1'. The panel includes a table with the following data:

Property	Value
Name	Plot 1
Area	0.0000000000000000
Perimeter	0.0000000000000000
Volume	0.0000000000000000
Altitude	0.0000000000000000
Area (m²)	0.0000000000000000
Perimeter (m)	0.0000000000000000
Volume (m³)	0.0000000000000000
Area (km²)	0.0000000000000000
Perimeter (km)	0.0000000000000000
Volume (km³)	0.0000000000000000
Area (mi²)	0.0000000000000000
Perimeter (mi)	0.0000000000000000
Volume (mi³)	0.0000000000000000
Area (ha)	0.0000000000000000
Perimeter (km)	0.0000000000000000
Volume (m³)	0.0000000000000000
Area (km²)	0.0000000000000000
Perimeter (mi)	0.0000000000000000
Volume (mi³)	0.0000000000000000
Area (mi²)	0.0000000000000000
Perimeter (km)	0.0000000000000000
Volume (km³)	0.0000000000000000
Area (km²)	0.0000000000000000
Perimeter (mi)	0.0000000000000000
Volume (mi³)	0.0000000000000000
Area (mi²)	0.0000000000000000
Perimeter (km)	0.0000000000000000
Volume (km³)	0.0000000000000000
Area (km²)	0.0000000000000000
Perimeter (mi)	0.0000000000000000
Volume (mi³)	0.0000000000000000
Area (mi²)	0.0000000000000000
Perimeter (km)	0.0000000000000000
Volume (km³)	0.0000000000000000
Area (km²)	0.0000000000000000
Perimeter (mi)	0.0000000000000000
Volume (mi³)	0.0000000000000000
Area (mi²)	0.0000000000000000
Perimeter (km)	0.0000000000000000
Volume (km³)	0.0000000000000000
Area (km²)	0.0000000000000000
Perimeter (mi)	0.0000000000000000
Volume (mi³)	0.0000000000000000
Area (mi²)	0.0000000000000000
Perimeter (km)	0.0000000000000000
Volume (km³)	0.0000000000000000
Area (km²)	0.0000000000000000
Perimeter (mi)	0.0000000000000000
Volume (mi³)	0.0000000000000000
Area (mi²)	0.0000000000000000
Perimeter (km)	0.0000000000000000
Volume (km³)	0.0000000000000000
Area (km²)	0.0000000000000000
Perimeter (mi)	0.0000000000000000
Volume (mi³)	0.0000000000000000
Area (mi²)	0.0000000000000000
Perimeter (km)	0.0000000000000000
Volume (km³)	0.0000000000000000
Area (km²)	0.0000000000000000
Perimeter (mi)	0.0000000000000000
Volume (mi³)	0.0000000000000000
Area (mi²)	0.0000000000000000
Perimeter (km)	0.0000000000000000
Volume (km³)	0.0000000000000000
Area (km²)	0.0000000000000000
Perimeter (mi)	0.0000000000000000
Volume (mi³)	0.0000000000000000
Area (mi²)	0.0000000000000000
Perimeter (km)	0.0000000000000000
Volume (km³)	0.0000000000000000
Area (km²)	0.0000000000000000
Perimeter (mi)	0.0000000000000000
Volume (mi³)	0.0000000000000000
Area (mi²)	0.0000000000000000
Perimeter (km)	0.0000000000000000
Volume (km³)	0.0000000000000000
Area (km²)	0.0000000000000000
Perimeter (mi)	0.0000000000000000
Volume (mi³)	0.0000000000000000
Area (mi²)	0.0000000000000000
Perimeter (km)	0.0000000000000000
Volume (km³)	0.0000000000000000
Area (km²)	0.0000000000000000
Perimeter (mi)	0.0000000000000000
Volume (mi³)	0.0000000000000000
Area (mi²)	0.0000000000000000
Perimeter (km)	0.0000000000000000
Volume (km³)	0.0000000000000000
Area (km²)	0.0000000000000000
Perimeter (mi)	0.0000000000000000
Volume (mi³)	0.0000000000000000
Area (mi²)	0.0000000000000000
Perimeter (km)	0.0000000000000000
Volume (km³)	0.0000000000000000
Area (km²)	0.0000000000000000
Perimeter (mi)	0.000000000000000

Участок 6,4 сот. у д. Циван, Московская область, Лыковский городской округ: ДНТ Циванский огорок - фото ЦИАН | РИЭЛТИС (2503268)

ЦИАН Поиск Покупка Продажа Аренда Бизнес Прочее

Участок 6,4 сот. у д. Циван, Московская область, Лыковский городской округ: ДНТ Циванский огорок - фото ЦИАН | РИЭЛТИС (2503268)

Участок 6,4 сот. у д. Циван, Московская область, Лыковский городской округ: ДНТ Циванский огорок - фото ЦИАН | РИЭЛТИС (2503268)

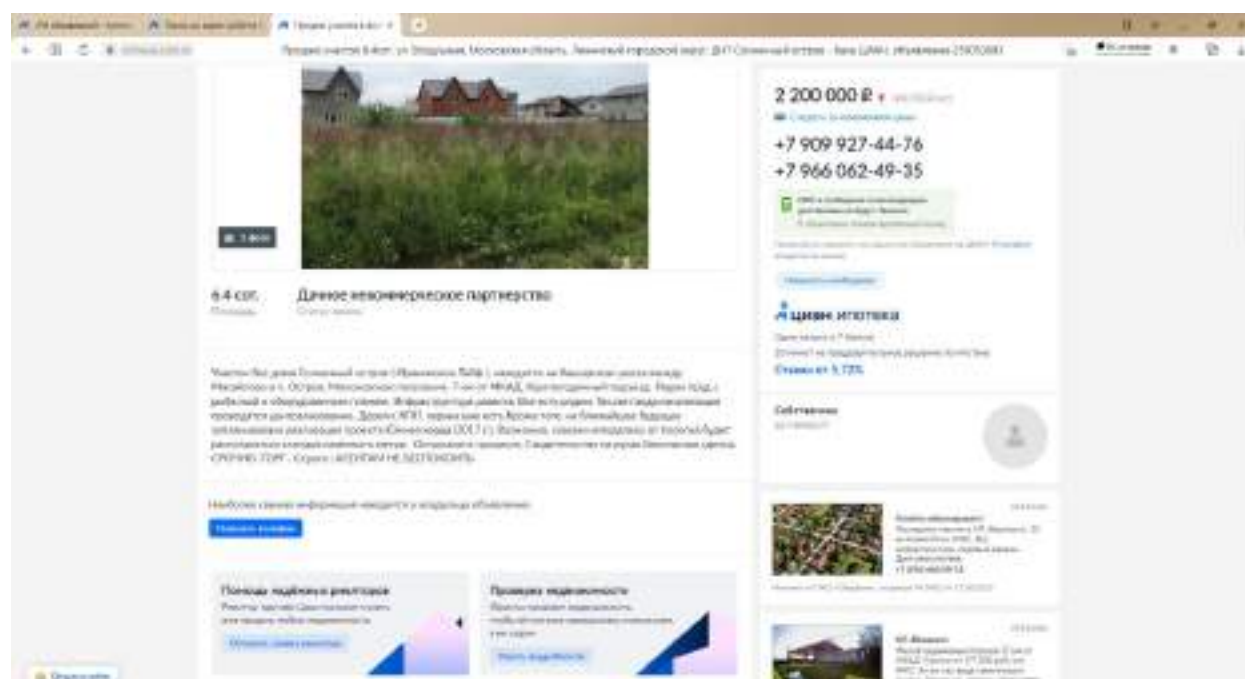
Участок, 6,4 сот.
Московская область, Лыковский городской округ: ДНТ Циванский огорок у д. Циван, 15 км от МКАД
+7 909 927-44-76
+7 966 062-49-35

2 200 000 Р + ДНТ Циванский огорок
+7 909 927-44-76
+7 966 062-49-35

ЦИАН ИПОТЕКА
Средств нет? Ипотека
Сколько? Ипотека онлайн
Ставка от 5,75%

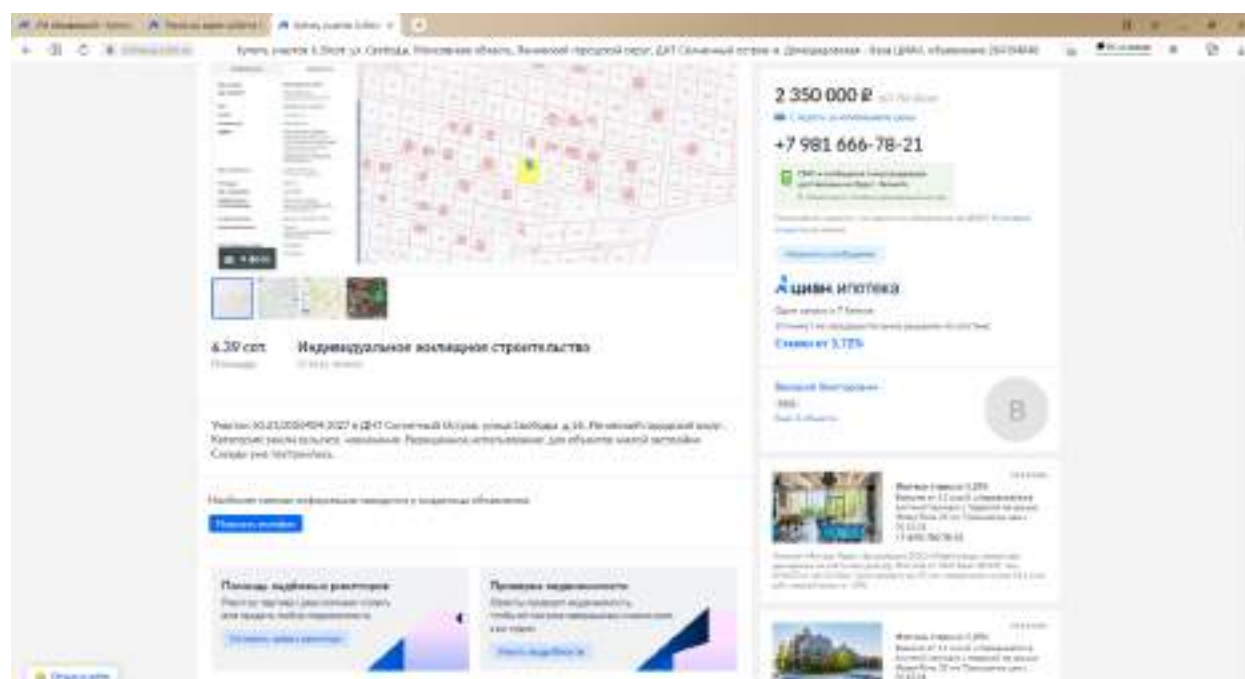
Сайт компании
25.10.2017

Участок 6,4 сот. у д. Циван, Московская область, Лыковский городской округ: ДНТ Циванский огорок - фото ЦИАН | РИЭЛТИС (2503268)



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.5720051217716,37.82794833542355/20/@5w3tvxqmp?text=50%3A21%3A0050404%3A1047&type=1>



[illegible]

The screenshot shows the 'Справочник объектов недвижимости' (Real Estate Reference) application. The left sidebar contains a search bar with the text '50:11:0090404:007'. Below the search bar, there is a list of object details, including 'Объект недвижимости', 'Адрес', 'Площадь', 'Вид', 'Состояние', 'Дата', 'Цена', 'Агентство', 'Контакты', and 'Комментарии'. The main area of the application displays an aerial map of a residential area. A specific plot of land is highlighted in yellow, while other plots are marked with red buildings. The map includes a scale bar and a compass rose.

[illegible]

страница 124

[illegible]

7.14 сот.

Индивидуальное жилищное строительство

Площадь: 714 кв. м

Предлагается земельный участок 7.14 сотки

Высотный номер: 00.01.0000464.0.221

Коммуникации: Земельный участок имеет все коммуникации

ОТДАЧА ИНТЕРЕСОВА ЭКОНОМИЧНОСТЬ РАЦИОНАЛЬНО ПРОЦЕДУРА ЧЕЛЫЮГО УЧАСТКА до 20 соток

Поселение: Московская область, Ленинский район, Кухарское шоссе, 3 км от МКАД, ТКО Сельскохозяйственная зона, категория земель: населенные пункты Московской области, категория земель: для размещения объектов размещения, для размещения объектов размещения, для размещения объектов размещения

От дач, Микрорайон до м. Давыдовское 10 минут на автомобиле

Рядом вся инфраструктура (детский садик, школа, детский садик, магазин, аптека, поликлиника и т.д.)

Наиболее полная информация находится в описании объявления

+7 966 054 63 93

СВЯЗЬ с владельцем в мессенджерах

1 800 000 Р + (20 000 евро)

5 летняя, капитальная ограда

+7 966 054-63-93

СВЯЗЬ с владельцем в мессенджерах

СВЯЗЬ с владельцем в мессенджерах

Поселение: Московская область, Ленинский район, Кухарское шоссе, 3 км от МКАД, ТКО Сельскохозяйственная зона, категория земель: населенные пункты Московской области, категория земель: для размещения объектов размещения, для размещения объектов размещения, для размещения объектов размещения

ИЖИЖИ ИПОТЕКА

Срок: от 1 до 3 лет

Ставка: от 5,72%

СВЯЗЬ с владельцем в мессенджерах

ИЖИЖИ ИПОТЕКА

Срок: от 1 до 3 лет

Ставка: от 5,72%

СВЯЗЬ с владельцем в мессенджерах

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.576901968964904,37.82142563811039/19/@5w3tvxqmp?text=50%3A21%3A0050404%3A2322&type=1&opened=50%3A21%3A50404%3A2322>



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

ФГИС ЕГРН		
Единый государственный реестр недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 19.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
Лист № _____ Раздела _____ Всего листов раздела _____ Всего разделов _____ Всего листов выписки _____		
20.03.2021 № 99/2021/802391792		
Кадастровый номер: 50:21:0060403:391		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0060403	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2009	
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Моложское, СХПК "Колхоз-поселок им.М.Горького" и район: д.р.Орехово, ул.№26	
Площадь:	1491 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.	4331384,82	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403:74	
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

ФГИС ЕГРН		
Единый государственный реестр недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок		
Лист № _____ Раздела _____ Всего листов раздела _____ Всего разделов _____ Всего листов выписки _____		
20.03.2021 № 99/2021/802391792		
Кадастровый номер: 50:21:0060403:391		
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	для другого строительства	
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории особого культурного назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, природного угодья, заповедия, заказника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах предоставления государственного земельного казны:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проектная документация территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 1

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

Земельный участок			
Одно из объектов недвижимости			
Лист № _____	Рисунок 1	Номер листа рисунка 1: _____	Всего рисунков: _____
20.03.2021 № 99/2021/802391/92		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:21:0060403:391	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления изъятия участка в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального использования или жилого дома коммерческого использования	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственного участка, государственная собственность на которые не разграничена	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора и установлении границ земельных участков	данные отсутствуют		
Статус данных об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о категории земель, видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неосуществительные». Право (отражаемое право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с категорией земель «Земли сельскохозяйственного назначения, видами разрешенного использования «Для дачного строительства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Менделеева Мария Александровна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 2

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

Земельный участок	
Одно из объектов недвижимости	
Лист № _____	Рисунок 2
Всего листов рисунка 2: _____	Всего рисунков: _____
20.03.2021 № 99/2021/802391/92	
Кадастровый номер: 50:21:0060403:391	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:50:01/003/2014-347 от 08.04.2014
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Доверительное управление. Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СНТК "Колхоз-поселок им. М. Горького", в районе дач. Окруж. уч. №26, кад. № 50:21:0060403:391. Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 491 кв. м
дата государственной регистрации:	08.04.2014
номер государственной регистрации:	50:50:01/003/2014-347
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.12.2011 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эстейт Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271-1; Именем №3 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эстейт Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-1; Именем №2 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эстейт Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре за № 2271-1; Именем №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под

		управляющим обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 08.03.2013, в реестре № 2271-3; Уставы №4 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре № 2271-4; Уставы №5 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрирована службой Банка России по финансовым рынкам от 08.12.2013 №2271-5
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявления о судебном признании права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о novo законности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Привнесения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (срокоса, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о novo законности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

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

М.П.

Рисунок 3

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

Земельный участок			
Генеральный план (схема) участка			
Лист №	Раздел №	Полное наименование раздела №	Полное наименование
20.03.2021	№ 99/2021/002301702		
Кадастровый номер	50:21:0060403:391		

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

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

М.П.

Рисунки 3.2

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

Земельный участок				
Лист № _____ Раздела 3.2 Всего листов раздела 3.2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
20.03.2021 № 99/2021/002391792				
Кадастровый номер: 50:21:0060403:391				
Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание направления на соседности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
1	Х	У	4	5
1	446416.3	2212728.45	данные отсутствуют	7.5
2	446386.21	2212712.26	данные отсутствуют	7.5
3	446365.57	2212749.44	данные отсутствуют	7.5
4	446396.25	2212766.88	данные отсутствуют	7.5
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

МП

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Рисунки 1

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

На основании запроса от 19.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
Лист № _____ Раздела 4 Всего листов раздела 4: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
20.03.2021 № 99/2021/002391792				
Кадастровый номер: 50:21:0060403:510				
Номер кадастрового квартала:		50:21:0060403		
Дата присвоения кадастрового номера:		26.09.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Московская область, Лесновский район, сельское поселение Моложковское, СППК «Благополучный или Горьковский», в районе д. Орехово		
Площадь:		989 +/- 22 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		2950627.21		
Кадастровые номера смежных земельных участков объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:21:0060403:475		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного постоянного кооператива				
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

МП

Рисунок 1

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

Земельный участок		
(см. объект недвижимости)		
Лист № _____ Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки _____
20.03.2021 № 99/2021/002/009121		
Кадстровый номер:		50:21:0060403:510
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	для дачного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:	Барышев Алексей Яковлевич №77-11-32, ООО "БетонДизайн"	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории первоначального социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заказников, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного кадастра:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

Рисунок 2

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

Земельный участок		
(см. объект недвижимости)		
Лист № _____ Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки _____
20.03.2021 № 99/2021/002/009121		
Кадстровый номер:		50:21:0060403:510
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органом местного самоуправления изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного споры и местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о категории земель, виде разрешенного использования имеют статус «Актуальные недействительности». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с категорией земель «Земли для государственных нужд», видом разрешенного использования «Для дачного строительства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Подручитель выписки:	Мондасов Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

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

Земельный участок	
Объект недвижимости	
Лист № _____	Раздел № _____
Всего листов раздела _____	Всего разделов _____
Всего листов выписки _____	
20.03.2021 № 09/2021/003.009121	
Кадастровый номер _____	
50:50:0060403:510	
1. Приобретатель (правообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва"
2. Дата, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-01/004/2014-202 от 08.04.2014
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Маломосковское, СНТК "Колхоз-поселок им. М.Г. Горького", в районе д.с.р.Орехово, кад.№ 50:23:0060103:510, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для личного строительства, общая площадь 989 кв. м
дата государственной регистрации:	08.04.2014
номер государственной регистрации:	50-50-01/004/2014-202
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.12.2011 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва", ИНН: 7718794153
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Паевым закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва", зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271-1; Именем №1 в Правила доверительного управления Паевым закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва", зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-1-1; Именем №2 в Правила доверительного управления Паевым закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва", зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 06.03.2013, в реестре за № 2271-3; Именем №4 в Правила доверительного управления Паевым закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва", зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 29.06.2013, в реестре за № 2271-4; Именем №5 в Правила доверительного управления Паевым закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва", зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 08.12.2013 №2271-5; Именем №2 в Правила доверительного управления Паевым закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва", зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре за № 2271-2
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Приводятся ли сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных запросов о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перевода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор:	
полное наименование должности:	подпись _____
	инициалы, фамилия _____

МП.

Раздел 3

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

Земельный участок				
Географическое местоположение				
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов	Всего листов выписки
20.03.2021	№ 99/2021/202309221			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:510	
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФСИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
Географическое местоположение				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
20.03.2021	№ 99/2021/202309221			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:510	
Сводные характеристики точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446524.5	2212757.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	446524.05	2212769.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	446491.57	2212768.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	446497.1	2212754.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФСИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

ФГИС ЕГРН		
Федеральный информационный фонд государственного реестра недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 19.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 19.03.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
(информация об объекте недвижимости)		
Лист № _____ Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____
19.03.2021 № 99/2021/003.069/000		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403:511
Номер кадастрового квартала:		50:21:0060403
Дата присвоения кадастрового номера:		26.09.2011
Риски присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют
Адрес:		Московская область, Люберецкий район, сельское поселение Малюковское, СПХК «Котельниково» им. Горького», в районе д. Орехово
Площадь:		1230 кв. 25 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:		3671211,34
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:21:0060403:475
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как участника хозяйственной деятельности:		
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 1

ФГИС ЕГРН		
Федеральный информационный фонд государственного реестра недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 19.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 19.03.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
(информация об объекте недвижимости)		
Лист № _____ Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____
19.03.2021 № 99/2021/003.069/000		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403:511
Категория земель:		Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:		для дачного строительства
Сведения о кадастровом номере:		Кадастровый номер: 50:21:0060403:511, ООО "БетонСтарт"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, заповедия, заказника:		данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:		данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвердился проект освоения территории:		данные отсутствуют
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 1

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

Земельный участок	
Сведения об объекте недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.03.2021 № 99/2021/382369508	
Кадастровый номер:	50:21:0060403:511
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о наличии акта и (или) заключенного договора, предусмотренного законодательством в соответствии с земельным законодательством и законодательными актами государственной власти или органов местного самоуправления, касающегося изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка для строительства на нем дома с кадастровым использованием для жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжения на имя объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок обременен из земель для земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора и историческом границах земельных участков:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о категории земель, видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неактуальности возникли». Право (принадлежит) лицу, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с категорией земель «Земли сельскохозяйственного назначения», видами разрешенного использования «Для дачного строительства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Михайлов Марк Александрович
Государственный регистратор:	ФНС ЕПН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

МП.

Рисунок 2

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

Земельный участок	
Сведения об объекте недвижимости	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.03.2021 № 99/2021/382369508	
Кадастровый номер:	50:21:0060403:511
1. Приобретатель (правообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 50:50:01/004/2014-218 от 08.04.2014
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. ипд	Доверительное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Маложиковское, СНТК "Колхоз-поселок им. МЛ Орлова", в районе дач Орлова, вид № 50:21:0060403:511, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь: 1 279 кв. м
дата государственной регистрации:	08.04.2014
номер государственной регистрации:	50:50:01/004/2014-218
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.04.2014 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7708784153
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Фондом закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.02.2011, в реестре за № 2271-1; Изменения №1 и Правила доверительного управления Фондом закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 07.04.2012, в реестре за № 2271-1-1; Изменения №2 и Правила доверительного управления Фондом закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре за № 2271-2; Изменения №5 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре за № 2271-2-1

		компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", зарегистрирована службой Бюро России по Финансовым рынкам от 08.12.2013 №2271-5; Имярек №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по Финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре за № 2271-4; Имярек №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по Финансовым рынкам 09.03.2013, в реестре за № 2271-3
4.	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано
5.	Зависимые в судебном порядке право требования;	данные отсутствуют
6.	Сделки о передаче в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
7.	Сделки о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
8.	Сделки о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	
9.	Привнесения и сделки о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации право (перевода, прекращения права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	данные отсутствуют
10.	Сделки об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
11.	Сделки о возможности государственной регистрации перевода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	

Государственный регистратор		ФГНС ЕБРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

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

Рисунок 3

Земельный участок				
(для объектов недвижимости)				
Лист №	Рисунок 1	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков	Всего листов выписки
19.03.2021 № 99/2021/002369506				
Кадастровый номер			50:21:0060403:511	

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

Государственный регистратор		ФГНС ЕБРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 3.2

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

Земельный участок				
лист объекта недвижимости				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов раздела 3.2.1	Всего разделов	Всего листов выписки
19.03.2021 № 99/2021/002369508				
Кадастровый номер:		50:21:0060403:511		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание дорожной на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446524.05	2212789.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	446523.74	2212801.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	446513.85	2212832.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	446486.75	2212818.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	446491.57	2212788.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Рисунок 3.1

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

На основании запроса от 19.03.2021 г., полученного на рассмотрение 19.03.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
лист объекта недвижимости				
Лист №	Рисунок 3.1	Всего листов раздела 3.1	Всего разделов	Всего листов выписки
19.03.2021 № 99/2021/002369638				
Кадастровый номер:		50:21:0060403:512		
Номер кадастрового квартала:		50:21:0060403		
Дата присвоения кадастрового номера:		26.09.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Московская область, Ленинский район, сельское поселение Можковское, СПНХ «Котельниково им. Горького», в районе д. Орехово		
Площадь:		1624 +/- 28 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		467000,88		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:21:0060403:475		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как участника хозяйственной деятельности				
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Листа 1

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

Земельный участок			
_____ (под объектом недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
19.03.2021 № 99/2021/003355430			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:512	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для дачного строительства		
Сведения о кадастровом номере:	Барановский Алексей Яковлевич №77-11-32, ООО "БизнесГарант"		
Сведения о зонах, видах объектов и об иных разрешенных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заповедных, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект изъятия территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
МП.			

Листа 1

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

Земельный участок			
_____ (под объектом недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
19.03.2021 № 99/2021/003355430			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:512	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии акта о (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в собственность с земельным законодательством полномочиями органом государственной власти или органом местного самоуправления осуществлять в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка государственной собственности на которые не разграничены:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спорного землепользования границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о котором земель, вид разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право ограниченного права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с категорией земель «Земли сельскохозяйственного назначения», видами разрешенного использования «Для дачного строительства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Миняева Мария Александровна		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
МП.			

Лист 2

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

Земельный участок		Генеральный план территории	
Лист №	Листов 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
19.03.2021	№ 99/2021/002355630		
Кадастровый номер		50:21:0060403:512	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Украинская компания "Ресурс Эссет Менеджмент"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50-01/004/2014-216 от 08.04.2014
3.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	ипт		Доверительное управление, Московская область, Ленинский районный район, сельское поселение Можайское, СНТК "Колос-поселение им.М.Горького", в районе д.Орехово, код № 50:25:0060403:512. Земельный участок, категория земель "земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 624 кв. м
	дата государственной регистрации:		08.04.2014
	номер государственной регистрации:		50-50-01/004/2014-216
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 06.12.2011 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Украинская компания "Ресурс Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Украинская компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271; Изменения №1 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Украинская компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 07.04.2012, в реестре за № 2271-1; Изменения №2 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Украинская компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 09.06.2012, в реестре за № 2271-2; Изменения №4 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Украинская компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 28.06.2013, в реестре за № 2271-4; Изменения №5 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Украинская компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.12.2014 №2271-5; Изменения №3 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Украинская компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.10.2013, в реестре за № 2271-3
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Дополнения и судебные иски: право требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о взыскании и взыскании зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Привлечение и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор:		ФГНС ЕТРН	
полное наименование должности:		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Рисунок 3

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

Земельный участок				
Географическое местоположение				
Лист №	Рисунок 3.1	Всего листов рисунка 3.1	Всего рисунков	Всего листов выписки
19.03.2021	№ 99/2021/202355630			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:512	
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФСИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Рисунок 3.2

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

Земельный участок				
Географическое местоположение				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2	Всего рисунков	Всего листов выписки
19.03.2021	№ 99/2021/202355630			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:512	
Сводные характеристики точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446472.58	2212749.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	446458.98	2212802.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	446428.18	2212783.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	446444.7	2212740.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФСИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

ФГИС ЕГРН		
Единый государственный реестр недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 19.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
Свод данных о недвижимости		
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____
Всего листов выписки _____		
20.03.2021 № 99/2021/882366597		
Кадастровый номер:		50:21:0060403:513
Номер кадастрового квартала:		50:21:0060403
Дата присвоения кадастрового номера:		26.09.2011
Риски присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют
Адрес:		Московская область, Люберецкий район, с/поселение Можковское, СНТК «Возрождение им. Горького», в районе д. Орехов
Площадь:		1648 кв. 28 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:		479410,2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:21:0060403:475
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:		подпись
		инициалы, фамилия

МП

Рисунок 1

ФГИС ЕГРН		
Единый государственный реестр недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок		
Свод данных о недвижимости		
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____
Всего листов выписки _____		
20.03.2021 № 99/2021/882366597		
Кадастровый номер:		50:21:0060403:513
Категория земель:		Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:		для дачного строительства
Сведения о кадастровом инженере:		Борисов Александр Яковлевич №77-11-32, ООО "БатисГарит"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий или территории объектов культурного наследия:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заповедности, заказников:		данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:		данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:		данные отсутствуют
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:		подпись
		инициалы, фамилия

МП

MPL

страница 143

		компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 29.06.2013, в реестре № М-2271-4; Именем №5 в Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрирована службой Банка России по финансовым рынкам от 08.12.2013 №2271-5; Именем №2 в Протокол доверительного управления Открытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре № М-2271-2.
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Занесенные в судейский реестр права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о взыскании и отмене взыскания зарегистрированных прав:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии реестра об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правы регистрации и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, приобретения права), отмене права или обременения объекта недвижимости, сведения о наличии объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, отмене права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, приобретения, отмены права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

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

МП.

Рисунок 3

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

Земельный участок				
Дата выдачи выписки:				
Лист №	Рисунок 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.03.2021	№ 99/2021/2023000007			
Кадастровый номер:	50:21:0060403:513			

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

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

МП.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
Сведения о кадастровом объекте				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
20.03.2021	№ 99/2021/2023/00597			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:513		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание: шаркающая на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446497.1	2212154.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	446491.57	2212788.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	446486.75	2212818.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	446458.98	2212802.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	446472.58	2212749.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				
полное наименование должности		подпись		ФГИС ЕГРН
				инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

По состоянию на запрос от 19.03.2021 г., поступающему на рассмотрение 19.03.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
Сведения о кадастровом объекте				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
19.03.2021	№ 99/2021/2023/73188			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:514		
Номер кадастрового квартала:		50:21:0060403		
Дата присвоения кадастрового номера:		26.09.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Московская область, Ленинский район, сельское поселение Моложковское, СПОК «Котельниково им. Горького», в районе д. Орехово		
Площадь:		1526 кв. 27 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		4421127.2		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:21:0060403:475		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:				
Государственный регистратор				
полное наименование должности		подпись		ФГИС ЕГРН
				инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 1

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

Земельный участок		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Лист № _____	Рисунок № _____	Вместе листов выписки _____
19.03.2021 № 99/2021/002/2021/000		
Кадастровый номер: 50:21:0060403:514		
Каждый земельный участок	Земельный участок	
Вид разрешенного использования	для дачного строительства	
Сведения о кадастровом инженере	Барышников Алексей Яковлевич №77-11-32, ООО "БизнесГарант"	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной территории	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, памятника культуры, местности, ландшафта	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект освоения территории	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
МП		

Рисунок 1

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

Земельный участок		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Лист № _____	Рисунок № _____	Вместе листов выписки _____
19.03.2021 № 99/2021/002/2021/000		
Кадастровый номер: 50:21:0060403:514		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органов местного самоуправления недвижимости в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального использования или жилого дома коммерческого использования	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и местоположении границ земельных участков	данные отсутствуют	
Статус заявки об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о категории земель имеют статус «Актуальные кадастровые сведения». Прочие (ограничения права, образования объекта недвижимости) зарегистрированы на данный объект недвижимости с категорией земель «Земли сельскохозяйственного назначения». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Мещеряков Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
МП		

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

Земельный участок	
Объект недвижимости	
Лист №	Раздел 2
Полное наименование раздела 2:	
Полное наименование:	
Полное наименование выписки:	
19.03.2021 № 99/2021/002373100	
Кадастровый номер	
50:21:0060403:514	
1. Приобретатель (приобретатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эстат Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-01/004/2014-214 от 08.04.2014
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. Вид:	Долгосрочное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Можайское, СНТК "Колхоз-племхоз им.М.Г.Горького", в районе д.д.Орехово, кад.№ 50:21:0060403:514, Земельный участок, категория земель:земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного строительства, общая площадь 1 326 кв. м
дата государственной регистрации:	08.04.2014
номер государственной регистрации:	50-50-01/004/2014-214
срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.12.2011 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эстат Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Фондом "Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271-1; Именения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 08.12.2013 №2271-3; Именения №2 в Правила доверительного управления Фондом "Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре за № 2271-2; Именения №3 в Правила доверительного управления Фондом "Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 07.04.2012, в реестре за № 2271-1; Именения №7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.03.2013, в реестре за № 2271-3; Именения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 29.06.2013, в реестре за № 2271-4
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Записанные в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Приоритетность и сведения о наличии поступления, в том числе рассмотренных выпиской о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор:	
полное наименование должности	подпись
ФНС ИТН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Рисунок 3

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

Земельный участок				
(наименование территории)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
19.03.2021	№ 99/2021/202373100			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:514		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП.				

Рисунок 3.2

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

Земельный участок				
(наименование территории)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
19.03.2021	№ 99/2021/202373100			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:514		
Сведения о характере точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446444.7	2212749.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	446428.18	2212785.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	446396.25	2212766.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	446416.3	2212728.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП.				



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

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 оценщиков 4 июля 2007 года № 0802

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 № 3199-16
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

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

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

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" лицом с профессиональной
 переподготовке 772403000782 от 11.02.2016
(Лицензия: удостоверение, подтверждающее квалификацию и профессионализм оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО
Должность, удостоверяющая подпись

Е.В. Петровская
(Подпись)

Москва










ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 200005-035-000172 от 30.11.2020 г.

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

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

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужиков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительным (безусловным) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и тем числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, влекущее премию страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошедшее в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требование о возмещении причиненного ущерба предъявлено в Страховщику и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
5. Страховая сумма, Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (полной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу и 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата вступления его в действие при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховые возмещения перечисляются в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, и пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. расходы на ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных основных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Взаимочисловые условия	8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются соответствующими Правилами страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщика», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела продаж
 Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
 Д.Н.Полонин
 МП
 По основанию Договора № 02-15/100-20-с от 01.06.2020 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 200005-035-000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании условий заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденной Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

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

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО «Сбербанк г. Москва» к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный и установлен в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие исполнения итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которому выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиняемого ущерба предъявлены в Страхователя и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При уплате (каждой уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается состоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется также на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии вступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения исключаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лишь, чем право нарушено, произошло или должно будет произойти для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или погрешением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для коммуникации первоначального пресла, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Билиной.
8. Заключительные положения	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

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



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

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
156 (Сто пятьдесят шесть) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.