Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ» Генеральный директор ООО «Центр оценки инвестиций»

инвестиций" " Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-181

от 13 января 2022 года

Оценка справедливой стоимости земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, кадастровые номера: 50:08:0050329:1124 и 50:08:000000:166716, адрес (местонахождение) объектов: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью

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:
 13 января 2022 г.

 Дата составления отчета:
 13 января 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА РАЗДЕЛ І. ОБШИЕ СВЕДЕНИЯ......4 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке 1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки11 РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ15 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....15 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки23 РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.......24 3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок...24 3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.......47 РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ......78 4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.......78 РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ80 РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ......89 РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ100 РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.......101

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.

«13» января 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 181 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», в составе:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 242 730 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, кадастровый (или условный) номер 50:08:0050329:1124;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 8 612 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, кадастровый (или условный) номер 50:08:000000:166716.

Оценка проведена по состоянию на 13 января 2022 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 земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, кадастровые номера: 50:08:0050329:1124 и 50:08:0000000:166716, адрес (местонахождение) объектов: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, 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:

692 117 000

(Шестьсот девяносто два миллиона сто семнадцать тысяч) рублей,

в том числе:

Nº п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:08:0050329:1124	242 730	663 138 000
2	50:08:0000000:166716	8 612	28 979 000

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).

Цонтр оденки инвестиций"

Генеральный директор ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ І. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 181 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 малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 242 730 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, кадастровый (или условный) номер 50:08:0050329:1124;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 8 612 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, кадастровый (или условный) номер 50:08:0000000:166716.

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:

- копии Выписок из Единого государственного реестра недвижимости;
- решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 13.12.2017 г.;
- 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 ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных 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 13.01.2022 г.
- 10. Срок проведения оценки. Не позднее 13.01.2022 г.
- 11. Допущения, на которых должна основываться оценка:
 - отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;

- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на 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 результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными;
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке:
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектам, указанной в данном Отчете;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для объектов, 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;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении 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:
- 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 неправомочных 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:
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки:
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с высокими региональными рисками, связанными с пандемией вируса COVID-19, объекты оценки для осмотра не доступны. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков для малоэтажного жилищного строительства;
 - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло коммуникаций нет (по границе);
 - 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

	<u>Сведения о заказчике оценки</u>			
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.

	A	E	
LUIR EAT	ения о	б оценц	ике
CCE	OTTIVIZE O	о оцона	PHILO.

Общие сведения об Оценщике

ЧужмаковИгорьАлександрович- действительныйчленсаморегулируемойорганизацииоценщиковНекоммерческоепартнерство«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯОРГАНИЗАЦИЯАССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).

Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г.

Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.

Стаж работы оценщиком с 2016 года.

Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.

Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.

Место нахождения Оценщика

Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.

Почтовый адрес Оценщика

141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.

Номер контактного телефона

+7 (495) 229 - 49 - 71

Адрес электронной почты

chuzhmakov@ramb-price.ru

Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица

Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000195 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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 № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки

Дополнительное соглашение № 181 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

13 января 2022 г.

Номер отчета

P3M/22-181

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 малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 242 730 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, кадастровый (или условный) номер 50:08:0050329:1124:
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 8 612 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, кадастровый (или условный) номер 50:08:0000000:166716.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.	
1	50:08:0050329:1124	не применяется	663 138 000	не использовался	663 138 000	
2	50:08:0000000:166716	не применяется	28 979 000	не использовался	28 979 000	
	Итого				692 117 000	

^{* -} 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 течении шести месяцев с даты оценки.

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

	riopo ione donymonros, non i ionien er ou				is irina b na ioo ibo rioxogiibir	· Hallipix
№ п/п			енование умента		Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из недвижимости	Единого об объекте	государственного недвижимости	реестра	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в 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
 - (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).
- 14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона 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 малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 242 730 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, кадастровый (или условный) номер 50:08:0050329:1124;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 8 612 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, кадастровый (или условный) номер 50:08:0000000:166716.

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».

<u>Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта</u> (объектов) оценки.

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	50:08:0050329:1124	нет данных
2	50:08:0000000:166716	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

Объекты оценки имеют обременения в виде <u>доверительного управления</u>. 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 соответствие 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 долгосрочных договоров аренды.

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

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

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

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта

(объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

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

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик 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,

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 <u>вид использования или разрешенное использования</u> земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

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

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

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки Nº Кадастровый (или условный) номер Категория Разрешенное использование п/п объекта объекта объекта для малоэтажного жилищного 1 50:08:0050329:1124 земли населенных пунктов строительства для малоэтажного жилишного 2 50:08:0000000:166716 земли населенных пунктов строительства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

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

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1
Населеные пункты в бликайшей огреблюсти областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	ш
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой провышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселни городского типа селыскохозяйственных районов	IV

Прочие населенные	Прочле населенные пункты до 20	V
пункты	тыс. чел (поселки, сельские	
	поселения, деревни и т.п.)	

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 типови	их территори	гальных зон	(TT3)	
-------------	--------------	-------------	-------	--

Типовые зоны в	Описание зоны	Код
пределах города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой рабон города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городоких 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 соврещенными строениями, может включать в себя реконструпрованные здания постройки конца XX – начала XX вв	10
	мии ме более приних релислев) Засе- также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магажны, 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 складение объекты. Центр города может быть только един в отличии от любой другой зоны.	(NI)
Центры деловой вктивности	Зоны вультурной, торговой и деобаюй активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизмес центров, рядом с хоторыми также обычно сооредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующая инфраструктуры в ближайщей окрестности центром административного района быть не может. Обычко характеризуется высоким транспортным и пецикходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привяжа к	
Зоны автомагистралей	расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого нареленного лункта. Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого	10

	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 уалов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких изгистралей обычно располагаются автосалоны, официальные диперы крупных явтомобильных компании, крупныче тРЦ, крупные специализированные магажны, и оль и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда бликайших к автоматистрали аданий/строений.	TALLAN
Индивидувльные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов Сюда можно отнести так называемый «частный свитор», СНТ, зоны поретков, включенные в состав населенного пунква, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых довов.	IV
Высотная (инсгоизартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жолой недвикамости независимо от года постройи: спальные микрорайоны, сбеременные кварталы. Жольке микрорайоны старой советской застройки (схрущевких, «стелички», «гостинии» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ влючают в собя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренной инфрактруктуры.	٧
Окраины города, промасны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышлиненного комплексы. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты погистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладыезаться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, блике странцие города.	S INNIN

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

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки Кадастровый (или условный) номер объекта Адрес объекта

 50:08:0050329:1124
 обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино

 50:08:0000000:166716
 обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино

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

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

000 "Центр оценки инвестиций" "



Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

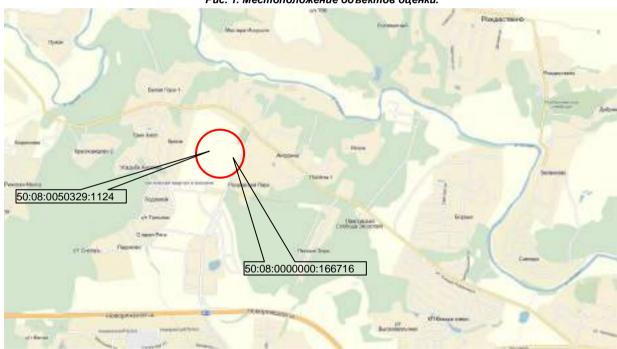
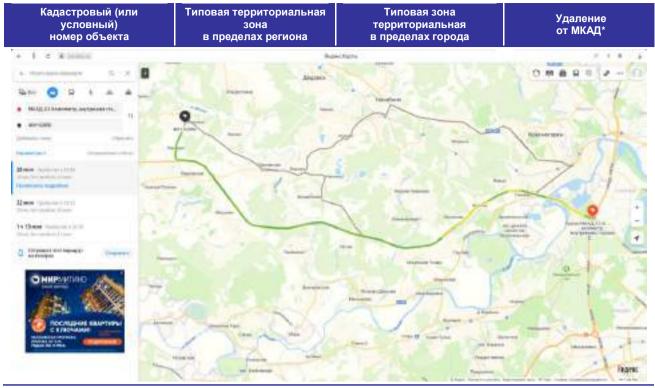


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Хара	ктеристики местоположения	объекта (объектов) оценк	И
Кадастровый (или условный) номер объекта	Удаление от МКАД*		
50:08:0050329:1124	в пределах от 16 км до 30 км от МКАД	не определялась, та как объект расположен вне города	30 км по Новорижскому шоссе
50:08:0000000:166716	в пределах от 16 км до 30 км от МКАД	не определялась, та как объект расположен вне города	30 км по Новорижскому шоссе



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

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

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

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

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

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

Таблица 6.

		Физическ	ие характері	истики объек	та (объекто	рв) оценки
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:08:0050329:1124	242 730 +/- 172	242 730	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	11 mm of 10508
2	50:08:0000000:166716	8 612 +/- 32	8 612	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	

^{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/

^{2.} http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/.

Кадастро

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 характер	<u>истиках объекта (</u>	объектов) оценкі	1
Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:08:0050329:1124	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:08:0000000:166716	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

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

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

Таблица 8.

данные о наличии движимого имуще	ства, не связанного с недвижимостью
Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:08:0050329:1124	отсутствует
50:08:0000000:166716	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 9).

Таблица 9.

ости к

ющим

дапп	ые о других характеристив	ax oo beria (oo beriob) oq	CHKM
овый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близо объектам, наруша экологию местно

Particle of the range to the control of the control

 помер
 подвездных дорог
 объектов
 экологию местности

 50:08:0050329:1124
 в наличии
 нет
 нет

 50:08:0000000:166716
 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 объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (их) стоимость, не выявлены.

^{5.} Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Обшие 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 определение 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.

<u>Экономический рост</u> - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый 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.

<u>Стагнация</u> - 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.

<u>Экономический кризис</u> 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.

					c 20	007 г. п	o 2020	г.						
Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	99,8
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	100,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	100,7
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	94,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	96,5
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	95,9
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	82,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73

Источник: 1. https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm (https://gks.ru/bgd/free/B21_00/lssWWW.exe/Stg/d01/1-0.doc, https://gks.ru/bgd/free/B21_00/lssWWW.exe/Stg/d02/1-0.doc, https://gks.ru/bgd/free/B21_00/lssWWW.exe/Stg/d02/1-0.doc, https://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/.

^{4.} https://www.interfax.ru/business/744016

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

- период с 2007 г. по 2008 г. экономический рост;
- 2009 г. экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. экономический рост;
- 2014 г. стагнация:
- 2015 г. экономический кризис;
- 2016 г. экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%.
- 2. Основные тенденции социально экономического развития Российской Федерации по итогам октября ноября 2021 г.
- **1. Рост ВВП в ноябре продолжил ускоряться.** К октябрю экономика выросла на 0,3% м/м (рост на 0,7% м/м в октябре, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в ноябре, по оценке, составил 5,2% г/г (после 4,8% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января—ноября 4,7% г/г. Наибольший вклад в ноябрьское ускорение внесли строительство, где рост сопровождается поддержкой ипотеки и продолжением активного инвестиционного тренда, а также сельское хозяйство, в котором сезон сбора урожая был смещен к концу года из-за погодных условий.
- **2.** Объем строительных работ в ноябре возобновил рост после снижения в июле-октябре (2,1% м/м SA после -2,3% м/м SA в среднем в июле-октябре). В годовом выражении объем строительных работ в ноябре вырос на 6,9% г/г, в октябре показатели были на уровне октября 2020 г. (0,0% г/г), к ноябрю 2019 г. рост составил 7,5%.
- 3. В сельском хозяйстве ситуация в ноябре продолжила улучшаться, рост объема производства составил 12,9% г/г после 5,5% г/г в октябре. В связи со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году, в ноябре увеличились темпы уборки семян подсолнечника (+16,7% г/г) и сахарной свеклы (+14,2% г/г). Кроме того, по итогам ноября отставание по зерновым и зернобобовым культурам составило -9,6% г/г (после -11,5% г/г по итогам октября). В животноводстве в ноябре выросло производство мяса (+2,5% г/г) и молока (1,1% г/г). Вместе с тем по итогам 11 месяцев выпуск в сельском хозяйстве остается ниже уровня прошлого года на -1,1% г/г (к уровню двухлетней давности рост на +0,2%).
- **4.** В целом за ноябрь зафиксировано замедление роста показателей потребительского спроса, в том числе связанное с нерабочей неделей в начале месяца. После роста в среднем на 0,6% м/м в августе—октябре суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в ноябре продемонстрировал снижение на -0,1% м/м. Такая динамика подтверждается и оперативными данными Сбериндекса: темп роста потребительских расходов в ноябре составил (в номинальном выражении) 12,5% г/г после 13,7% г/г в октябре и 15,4% г/г в сентябре (с 6 по 26 декабря 14,1% г/г). Вместе с тем после замедления на первой неделе ноября динамика показателя быстро нормализовалась.
- **5.** Уровень безработицы (по МОТ) третий месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3%) от рабочей силы). Численность занятых в ноябре составила 72,2 млн человек (70,7) млн человек в ноябре 2020 г., 72,7 млн человек в ноябре 2019 года). Реальные заработные платы в октябре 2021 г. выросли на 0,6% г/г (к октябрю 2019 г. рост на 1,1%), с начала года на 2,7% г/г (+5,2%) к 10 мес. 2019 г.).
- **6. Поддержку внутреннему спросу** (как потребительскому, так и инвестиционному) **по-прежнему оказывает динамика кредитования.** Кредит экономике в ноябре вырос на 15,2% г/г (октябрь: 15,1% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%). Продолжается расширение кредитного портфеля как в сегменте

корпоративного кредитования (11,8% г/г в ноябре, 11,7% г/г в октябре, 10,1% г/г в 3 кв. 2021 г.), так и в сегменте кредитования физлиц (21,8% г/г в ноябре, 21,5% г/г в октябре, 21,8% г/г в 3 кв. 2021 года).

- 7. Расходы бюджетной системы за январь—ноябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +9,4% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +26,7% или +8,2 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +28,5% или +9,5 трлн рублей; к 2019 г.: +22,0% или +7,7 трлн рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,3% или +6,1 трлн рублей; к 2019 г.: +24,5% или +6,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь—ноябрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 3,7 трлн рублей (в январе—ноябре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 2,4 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит 4,2 трлн рублей).
- 8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (111,5 млрд долл. США в январеноябре 2021 г. по сравнению с 32,2 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,8 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

E % K COOTE, REDIRECTLY EDUCA-ISTRILLERO FOLES	1104621	Timects	nox6.21	H096.217	cer.21	Rest!	Hours	cerr.21	sec 21	Hor.21	fixe21	We21	2059	2010
Hermore Individual				Эксено	MENOCESE:	активност	h.							
BBIT	4.7	1.6	1,5	3.2	4.8"	4.3	0.8	3,71	4.11	0.01	10.5	9.7	2.7	2.2
Сальское коомиство	4.1	0.2	52,8	19,8	6,5	4.2	4.4	-6.8	-18,6	1.0	9,0	3,4	1.8	4,3
Строительство	5.5	5,8	6.0	7,8	0,0	8.0	6,2	0,1	0,2	9.3	10,7	9,2	0.1	2,1
Розничкая торговая	7,5	4.0	3,1	0.6	4,3	2.5	4.7	5,8	5,4	5.3	23,6	-1,4	-3.2	1.5
Платные услуги населению	10,1	0,1	14,0	1,6	15,1	19,0	0,9	14.0	17,2	25,4	62,4	4.2	-14,0	0,0
Общественное питание	24.2	4.0	70,6	6.4	12.6	20,8	4.0	14.2	18.9	31,8	192,4	-0.0	-22,6	4.5
Грузооборот транспорта	5.7	0.3	5.8	3.9	5.5	6.8	1.3	5.1	4.0	9.3	10.1	3.5	4.9	9.7
Инвестиции в основной натигах	7,6**	4.3**	300000	389		7.6	2.4	27000			11,0	2,0	4,4	2.1
Пронышлонное произворство	5,2	2.4	7,0	5.9	7,4	6.2	1.5	5,9	4,6	7.2	1,7	-13	-21	3,4
Добына поливных исхопанных	4,3	-2,6	90.2	2.2	10.0	9.7	-3.0	9,0	6.6	12.0	2,1	-7 D	-0,6	3,4
Обрабатывающин производства	5,2	5.6	5.3	9,2	4,5	3,0	4,5	5,1	2,0	2.7	11.1	0,0	1.4	3)
A Commence				Purron rpy	уда и деоо	MIN THEORY	eytent:							
Режтыния заработная плата	7			100000000000000000000000000000000000000										
в % в соотв. вериоду придыдушего frax	2.7***	6.2***	100	100	0.6	2.0	3,8	2.0	1.5	2,2	5,5	1,6	3.8	4.5
Номиналькая заработная клата в % к соотв. перноду	92***	15,3***	- 6	22	6.8	9.0	14.0	9.6	8.5	8.8	11.8	72	7.3	9.
предмаучаето года Реалтывное денежные доходыя	10,0	taya			576	.2,0		.900		- 50.00	7,11,4			
а % к соятв. эериоду предидущего года	3645	1,2"	100	25	+	7,6	3,6	2.0	- 63	**	8,5	4.5	-5,4**	35
Реальные располагаемые деножные диновы в % к соста мареоду	4.0"	0.5**	4	- 2		6.1	5,0	33	23	20	2.4	-17	-2.0***	1.0
продыдущего года Числениость рабочий силья														
8 % K COOTE: BEDANDY SPECIALLY/LIGHTO FOLIA	0.0	0.0	0,1	-1.4	5.0	0.0	-0,1	0.4	0.4	0.7	9,9	3,6	-0.0	(1)
serie wert. serie wert. (SA)	75.3 75.4		75.4 74.9		75.5 75.2	75.6 75.2		75.8 75.2	75,6 75,2	75,5	75.5 75.5	75,0 75,0	74,8	75.
я % в соотв. перноду предъедущего гада	ttwec21	11amc21 / 11amc19	mov5.21	HDMS.21 / HDMS.19	ger.21	Hui21	Hor25 / Hora19	coer.21	sur.21	mon.21	Bos21	log21	2020	104
нелонность занятых														
в % к орога, перияду	1.5	4.8	2.1	-0.6	2.8	2.6	-0.1	2.6	2.5	2.6	2.0	-0.6	-10	-6
PROMERNATO FORM														
MTH YAT.	71.7		72,2		72.3	72.2		72,1	73.2 71.7	73,0	71,5	70.8	TO/6	71
или чел. (SA) Риспонность безработных	21,7	*	71,7	174	11.2	11,0		71,8	11/4	71,8	21,7	11.5	-	-
в % к орога, периоду фильприять года	-14.9	1.9	29,9	9.5	-30.3	29,7	0.0	-51.5	-90.2	21.5	-16,7	21,4	24,7	-6
MITA NETL	3.7		3.2	0.000	3.3	2.4	100	3.3	8.4	3.4	3.7	42	4.3	8,
una ven (SA)	3.7	1.4	3.2	- 4	3.3	2.4	- 63	3.3	3.4	3.5	3.8	4.1	200	- 27
/ревень занитости в % к несетенняю в возрасти 15.	59.3	54	59.6		- 59.7	59.5	-	59.6	59.5	25.5	59.3	55.9		10
ют и старыя (SA)	2.500		2000	- 55	155	7777	- 55	3300	9777	5777.0		-	100	-
уревень безработицы														

Источник: Росствт, ресчеты Минакономрезвития России

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

[&]quot;Оценка Минакономраванития России

[&]quot;9 wednijee 2021 e. "10 wednijee 2021 e

в % в соотв. перноду предыдущего года	H09521	H0H5.21 / H0H5.19	OFT. 21	III mr. 21	cerr.21	per. 25	mon.21	I na. 21	100, 21	202
Промышленное производство	7,0	5,9	7,4	6.2	6.9	4,6	7,2	9.7	-1.3	-2,1
Добыча полезных ископаемых	10.3	2,2	11.1	9.2	9.0	6.6	12,0	7,4	-7.0	4,
gofises yrres	11.4	3,3	8.8	5.1	6.1	4.2	4.0	7.2	9.3	6.
добыча сырой нефон и природного газа.	8.9	-2.0	8.9	7.9	8.1	4.8	10.9	5.5	-0.4	-8.
добыча метаплически руд	2.0	6.2	1.5	1.8	2.5	2.8	0.1	-0.7	-0.2	2.1
добыча прочих голеоных исколоемых	19.0	+63.0	7.9	14.0	4.0	23.0	32.9	55.8	2.4	-13
предоставление услуг в облести добычи толконых . можлаемых	52.7	38,5	32,1	21,1	23,5	14,7	20,8	20.1	1.1	3,6
Обрабатывающие производства	53	9.2	5.0	19	5.1	2.9	3.7	11.1	0.9	1.4
WILLIAMS TOOMSELTERFOOTS	7.8	7,3	3.8	4.7	2.6	4.1	5.8	3.3	0.4	2.5
e mu		0,0							877	- 5
пицевие пробукты	6,5	6,5	2,1	3.0	0.6	5.0	6.0	3.4	-1.1	3,
HWISHTHW	10.5	63,6	13,7	11,0	95,7	15.1	7,2	2.7	7.3	1,5
табальна заделия	4.7	254	3.7	-1.1	-8,5	1.6	-3.0	2.8	7.0	2,4
гелая промышленность	2.8	6,5	3,2	1.0	3,6	2.2	-2.4	17.8	4.2	1,3
emic.		0.0								
пекстильные избелит	0,2	18.3	2.3	2.8	1,6	2,3	4.8	15,6	11,7	9,7
odards	2,7	4,0	1,3	-3.3	1,6	-0.1	-10,8	14.5	1.5	0,3
KOWS IT TOGETHA ITS HERE	8.1	-1,4	10,4	9.8	13,0	1.6	7,4	31.6	-2.8	-12,
ререксобрабатываеция зомятиях:	12.7	19,5	8.3	9.3	1,7	1.7	10,1	15.4	2.6	1.2
ems.		0,0								
обработна древесины и производство издетий из нев	10,1	14,5	4,5	5,4	3,4	1.4	6.3	18,4	3.6	1
бумага и бумакные изделия	11,1	16.2	9,6	9.4	9.5	1.5	10.2	14.3	42	4,
беятельность полицоефическая и колирования носителей инферевции	25,0	14,3	14,5	10,0	30,0	22,6	19,8	10,9	-5,5	-3,
проководство коков и нефтегроруитов	75	-1,0	11.9	5,1	5,3	5,8	401	8,1	-7.1	-8,
RAMPAROGARI KOMMERC 6704	6.3	18,8	7.6	5.3	5.0	5.8	5.3	9.7	11.0	9.1
зимическое евществе и ликические пробукты:	5.5	16,0	4,6	4.2	4.9	4.4	3.2	8.6	6.7	7.
лекарстванные средства и иедицикова вытериалы	8.6	36.8	28.5	12.7	7.1	15.6	15.7	4.1	40,1	21,
резиманые и пластмессовые цибелия	3.5	15.3	2.2	3.7	3.4	2.4	4.3	17.7	8.2	6.3
processes of the contract of the contract	22				-77			11111		
в % и соотв, пермоду предыдущего года	H085.31	HINES.19	9KT, 21	II on 21	сент.21	aur. 21	Hi0.7.25	8 on. 21	1 km. 21	2020
продиция	10,6	15.8	7,9	7.1	7,4	7,2	6.7	14,0	-2.7	0,2
негалиургический комплекс	2.9	7.9	0.7	3.8	4.5	-2.7	2.1	8.9	-3.6	0.9
6.00.1	77.0	0,0				555.0	23(3)	93.9		
wersecrypeux	6.8	5,9	49,2	1,9	4,2	0.0	1.1	2.5	2.4	4.6
готовые метаплические избесия	-4.8	11.3	3,6	1,4	6,3	10.1	5,1	28,6	7.4	4,5
машиностроительный комплекс	6.2	16.2	4,0	2.9	8.2	1.6	40.1	27.4	12.1	2.4
	350	0.0	1100	****	***			7117		
e st.4.	***	41.0	-10.6	7.2	12,4	23.5				4.
компьютары, электроныя, оптыка	33,5 5.7	6.2		0.0		-0.4	0,6	19.8	5,8	3,4
электрооборубование вышины и оборубования, не ект. е фукце			-1,2		-1,0	200	4,7	14.0	6.7	-0,8
apyrinupcesy	-2.0	111,0	57,A	12,7	22,2	6,6	10.7	15.0	2.7	10,0
ветопранопоряжные, прицепы и полуприцепы	-6.9	0.7	-18.5	1.2	-0.2	7.0	0.8	73.9	15.6	42,3
прочие піренопірянные средства и оборудование	-6,Y	2.4	20.9	6.7	9.6	16,2	17.5	19.4	21.4	6,6
прочие производства	-5.6	3.8	-1.7	2.4	2.1	40.8	4.4	15.6	3.7	10,9
g m.s.	23/4	0.0	3355	37-37		33300	35.00	553	300	100
andova	0,0	14.0	-0,0	7,4	-0.7	13,0	11.0	45.3	21,4	4,6
	-6.0	6.1	46,5	2.2	3,2	4.2	8,5	14.0	11.2	0,6
прочие готовые избелия							200	-	404	13,4
прочие готовые избелия римочес и монтож машин и оборудования	4.6	1.2	3.3	4.6	-1.2	3.4	17.1	B.5	4.4	14,4
그 어린 살아가는 아이들이 아들이 있다면 하네요. 나 없는 그렇게 되었습니다. 그		1,0	6,3	3.8	5,6	6,8	6,8	7.0	8.2	-2,4

Источник: Росстат, расчеты Минэксномразвития России.

Рис. 4. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 5.

	won.21	part.21	Sha21	COL.21	aur.21	##08.21	Ba21	mag?	2029	2018
Цене на нефть «Юрапс» (сродиня за верход, дели. США за баррель)	80,0	ac.	71.2	72.5	50,3	72.0	67,2	60,0	41.4	62.9
Курс депляра (в средням за переод)	77.5	715	73.5	72.9	75.6	73.9	74.3	14.3	71.9	64.7
Ключевом станка (на воноц первода)	7.50	7.50	8.75	6.76	0.50	6.50	5.50	4,50	4.25	6.25
Процентные ставея (в % годовыя)										
По рублевым кредитам экфикансовым организацием (явьше 1 года)		8.7	8.5	8,4	6.4	12	7.9	7.5	7.6	9.3
По рублевым метециции кредития		7.7	7,4	7.7	7.8	7,7	7.2	7.2	7.8	9.9
По рубливые двясантии феспиц (синыя 1 госи).		0.1	5,0	5,9	5.8	5,5	4.0	4,2	4.0	6,5
Кредитованно экономики је % гг с исключениом велотной переоценки)										
предил экономите	15.2	15.1	14.1	14,6	18,7	13.6	12.6	9,4	8.2	9,0
Кредиты организациям	11.8	11,7	10.1	10.9	9.0	8,8	8.9	7.1	5.0	4,9
Attribution spectrum		25.2	27.8	26.6	27.7	28.6	27.2	22.4	17.9	22.5
Dompedumenscisce spediums/		18,2	18.9	17,8	16,9	95.2	13.7	7,5	12.0	20.9
Buggere entregeum pytróleux spageres (a % n/s)		-8.3	1.6	-8,6	6.1	12.0	106,5	43.2	97.0	-22

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/b230b42856493d2f0fca9b34cc05bf35/20211229.pdf)

О динамике промышленного производства. Декабрь 2021 года.

Динамика промышленного производства в ноябре 2021 г. ускорилась относительно ноября 2019 г. на 5,9% (2,0% в октябре), к ноябрю 2020 г. рост составил 7,0% г/г (7,4% г/г месяцем ранее). При этом выпуск промышленности, по оценке, по-прежнему уверенно превышает допандемический уровень (+4,3% в ноябре).

Существенный положительный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск второй месяц подряд превышает допандемический уровень (в ноябре — на 2,1%, в октябре — 1,3%). Рост к ноябрю 2019 г. составил 2,2% (в октябре — 1,3% к октябрю 2019 года). К ноябрю 2020 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 10,2% г/г (11,1% месяцем ранее).

Основной вклад в улучшение показателей добывающей промышленности в ноябре 2021 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. внесла добыча нефти и газа. В условиях планового смягчения ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ добыча нефти и ее поставки на внешний рынок постепенно восстанавливаются, однако пока не достигли уровней двухлетней давности. В ноябре 2021 г. объем добычи нефти (включая газовый конденсат) был ниже ноября 2019 г. на -3,1% (в октябре 2021 г. – на -3,3% к октябрю 2019 года). Рост спроса на внутреннем и внешнем рынках способствовал продолжению роста объемов добычи газа в ноябре по отношению как к ноябрю 2020 г. (на 5,8%), так и к ноябрю 2019 г. (на 4,4%).

Выпуск обрабатывающей промышленности в ноябре превысил допандемический уровень, по оценке, на 6,7% (в среднем с начала года — на 4,0%, в том числе 5,5% в октябре), к аналогичному месяцу 2019 г. рост составил 9,2% (в годовом выражении: 5,3% г/г).

Практически все отрасли обрабатывающего сектора уверенно превышают уровни двухлетней давности. Драйвером роста выпуска в ноябре по сравнению с уровнем 2019 г. остаются ключевые несырьевые сектора: машиностроительный комплекс вырос на 15,2% к ноябрю 2019 г., химический комплекс — на 18,8%, пищевой комплекс — на 7,3%, производство прочей неметаллической минеральной продукции — 15,6%, деревообрабатывающий комплекс — на 11,5%. Рост выпуска в отраслях средней и высокой степени переработки стимулировал к росту выпуск металлургического комплекса на 7,9% к ноябрю 2019 года. Сдерживающее влияние продолжает оказывать нефтепереработка.

Показатели промышленного производства представлены на рис. 6.

в % и соотв. пирывду предъздущего годи	91 21	H085.21/ H086.15	21	21 21	21	aut.	21	Illen 21	21	21	anp. 21	21	21 21	21	Rest.	2029
Провышленное пронаводство	7.0	5.9	T.4	6,2	6.2	4.6	7,2	9.7	10,3	11,8	7,2	1,5	1/6	-3,6	22	2,1
Добыча попазных яскопажных	10,2	2.2	11,1	9,2	9,3	6.6	12.0	7,6	13,7	12,1	-1,0	-7,D	4,6	-0.2	7.4	-6,6
добина утя	11.4	3,8	8.8	5.1	8,1	4.2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9.3	12.3	0.4	8,2	4,2
добыча оыров нефти и природного	8.0	2.0	8.9	7.0	8.1	4.8	10.9	5.5	13,0	11,5	-5,9	-0.4	7.0	+12,0	-0.0	4,0
добычна миталитечногох руд	2.0	0,2	1,5	1,0	2,5	2.6	9,1	+0.7	4.4	42	-0.4	40.2	2.9	-1.5	2.1	2.0
добына прочек полезных ноколория	-19/0	-13,0	7,9	14,6	4,0	23,0	32.9	35.8	54,9	28,6	95.4	2,4	2,9	13,3		-13,5
предоставления услуг в области добычи полежных искольных	32,7	38.5	32.1	21,1	23.5	14,7	20.8	20,1	18,3	14,8	5,7	1.1	5,1	-6,0	49	3,4
Обрабить выпосом произведства	5,3	9,2	5,0	2.9	5,1	2,9	3,7	11.1	7.8	11,8	54,3	0.9	4,6	-1,3	-0.3	1,4
тишевия прониваленность	7.8	7.3	3.8	4.7	8,9	.0.T	5.8	3.3	2.2	3,9	3,3	0.4	2.1	-0.6	-0.4	2,8
a n.u.		0.0				**		-						~		-
лацины продукты	19,6	11.1	13.7	11,9	10.7	13.1	5,0 7,2	2.7	2.5	2.9	1.3	7.3	7,8	-2,3 B.6	-1.B	1,6
meternia ustenia	27	7.4	3.7	31.1	-6.5	5.5	3.9	28	6.1	4.0	22.0	7.0	14.6	1.8	1.9	2,4
THE THE STATE OF T	2.0	0.5	32	1.0	5.6	2.2	-2,4	17.8	0.0	12.1	40,4	42	8.2	25.	1.4	1,2
env	2	0.0	-	316	1		3		-		700		***		1	
лекспильные избелия	0.2	183	2.3	28	1.0	23	4.8	15.6	6.0	21.2	20.9	11.7	10.5	14.0	10.7	9.7
adaxda	2.7	4,0	1,3	4.3	1,0	-0,1	-10,0	14.6	3.8	1.9	43.3	1.0	7.2	42.1	-0.8	0.3
yone a saderse sa vee	8.1	-5.4	10.4	9.8	13.0	8.6	7.4	31.6	12.0	23,4	70.0	-2.6	6.7	6,7		12,6
деревообрабализающий комплекс	12.7	15.5	8.3	9.3	B.2	9.7	10.1	15.4	10.9	20,1	16.2	2.6	4.7	1.5	1.5	1.2
8 M V	1	0.0	200	33	1			1.00	100			14300	37		100	0.0
обработна бранисичы и производство избелий из нев	10.1	14.5	45	5.4	3.4	6.4	9.3	18.4	9.5	20.4	26.9	3.6	7.2	-1.2	4.5	1,8
думеня и броминым индепия	11,1	16.2	9,6	9.4	0.5	0.5	10.2	14,3	10,0	20,2	12.4	4.2	4.4	3.3	4,6	4,0
деятильность полиряфочески и копирования носителей информации	25,0	14,3	14,5	19,€	16,6	22,6	19,8	10.9	15.4	18.9	4.3	4.5	4.3	2.6	-18.2	4,0
произвидство коков и нефгепродуктив	7.6	11.0	11,9	8.1	5,3	5.5	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	1,5	a,r	-6.1	81	4,0
в % в слотв. периоду предыдущого	нанб.	###6.25 /	261	Hint	DBH1.	aur-	WHO EL	Hear	HOH.	MER.	anp.	lue	maga:		HHE.	20
rega	27	14009.79	21	21	21	21	21	21	- 21	21	21	21	21	21	21	
A D. C.	5.3	0,0	7.6	5.3	50	5.8	5,3	9,7	8,9	10.7	10,1	11/0	728	7.5	19,8	3,
кличноски вещества и кимическое продукты	5.3	16.0	4.6	4.2	49	4.4	3.2	8.8	9.6	9.1	7.8	5.7	4.5	3.6	8.9	7.
лекарственные средства и иедицинские жетериалы	8,6	36.8	28.5	12,7	7.1	15,6	16.7	4.1	9.9	3.5	40.4	40,1	21,2	30,2	82,6	21
резиновые и пластичассовые избелия	3.5	15.3	2.2	3.7	3.4	3.4	43	17.7	5.4	22.9	27.8	8.2	9.7	4.0	11.3	4.
производство прочий навитализичнохой неикральной продукции	10.6	14.6	7,9	7.1	7.4	7.2	6.7	14.0	9,5	14,0	10,1	-2.7	1,5	-6,6	-3,9	4,
нетаптургическая комплек	2.0	7.0	0.7	1.8	4.5	-2.2	21	0,9	4.0	12,4	11,0	-0,8	-3,3	4.5	-2,0	-0
			90.1	1.00	1	1,4	100	6,0	7.8	1000	1100	~4,0	- 614		-0.9	-
	2,0	0.0								0.000	2.2	-2.4	-1.7	-3.2	-2.4	- 2
en.	8.8		-0.3	1.9	4.2	0.3	1.1	2.5	2.0	3.2	46.46					4
и т. ч. неглаллураця	8,8	0,0 5,9												40	100	
anv.		0,0	-0,3 3,6 4,0	1,9 1,4 2,9	4.2 5.3 8.3	0,3 -10,1 1,8	1,1 5,1 40,1	2,5 28,6 27,4	13,8 12,2	40.9 20.0	38.0 56,0	-7,4 12,1	-6,1 28,6	9.0	74,4 73,8	_
е т.ч. непаспуркия истоема металтические каделия	8,8 -0,0	0,0 5,9 11,3	3,6	1,4	5,3	-10,1 1,8	5,1	28.6	13,6	41.9	38.0	-7,4	_			_
в л.ч. чеговлуроця исповыв инталические кабелия вкличестронтспромй вемплено в л.ч. исмльютеры, электроньге, оттуже	8,8 -0,0	0,0 5,9 11,3	3,6	1,4	5,3	-10,1	5,1	28.6	13,6	41.9	38.0	-7,4	_			2,
в л.ч. менаспуроия котовые веталические сабылия виданногронтепрацій вемплено б л.ч. компьютеры, электроньке, оттука впектрооборубования	8.8 -0,0 5.2	0,0 5,9 11,3 18,2 0,0	3,6 4,0	1.4 2.9	5.3	-10,1 1,8	40,1	28.6 27.4	13,6	40.9 23.0	38,0 58,0	-7,4 12,1	28.5	4.3	3,8	2
в л.ч. менаспроия исповые интелличесты забылия исповые интелличесты забылия исилестронтепроий велитем в л.ч. исилестрон, электрочеге, оттуке атектрооборубование икалие и оборубование, не якт. в другия арутпуски	8.8 -4.0 1.2 33.5	0,0 5,9 11,3 16,2 0,0 41,6	3,6 4,0 -10,8	1,4 2,9 -7,3	5.3 6.3 13,4	-10.1 1.6 -28.5	5,1 -0,1 -8,6	28,6 27,4 19,8	13,6 12,2 17,6	49.9 23.0 5,8	38,0 58,0 40,6	-7,4 12,1 5,6	28,8	6.3 -7.5	3,8 12,3	1.0
в лт.ч. метаклуроия воловые велталические кабелия веданностронтепривій вельтисью в лт.ч. компьютеры, электрочьов, оттукв втектрооборубование веданно и оборубование, не якл. в функв врутировки ветоправнопратиче, привунты и отпутрацены	8,8 -4,0 5,2 33,5 5,7 -3,0 -6,9	0,0 5,9 11,3 18,2 0,0 41,6 6,2 18,0	3.6 4.0 -10.8 -1.8 17.4 -16.5	1,4 2,9 -7,3 0,8 10,7 1,3	5,3 8,3 13,4 -1,0 22,2 -0,2	-10,1 1,8 -28,5 -4,8 -6,0 7,0	3,1 -0,1 -8,6 -4,7 13,7 8,8	28.6 27.4 19.8 14.0 15.0 73.0	13,6 12,2 17,0 -1,6 7.8 30,7	40.9 23.0 5,8 12,5 15,9 79,9	38,0 56,0 40,6 38,0 27,0 156,3	-7,4 12,1 5,6 6,7 2,7 15,0	28.6 13.9 13.6 9.7 27.0	1.3 -7.3 1.2 1.0 10.4	3,8 12,3 -1,3	2, 3, -0
в л.ч. метаклуроря воколовые венталические кабылия воколовые венталические кабылия воколовы венталические кабылия в л.ч. изметаклоперы, электрочник, оттуке электроофорубование вентроофорубование, не вкл. в функа вертицование вокуправление, привреты и вокуправление прочив вершелогоритьму средстве и	8.8 -6,0 5.2 33.5 5,7 -6,0	0,0 5,9 11,0 18,2 0,0 41,8 6,2 18,0	3,6 4,0 -10,8 -1,8 17,4	1,4 2,9 -7,3 0,8 10,7	5,3 8,3 13,4 -1,0 22,2	-10,1 1,6 -28,5 -4,8 6,0	2,1 -0,1 -8,6 -4,7 13,7	28.6 27.4 19.8 14.0 11.0	13,6 12,2 17,6 -1,4 7.8	49.9 23.0 5,8 12,3 15,9	38,0 56,0 40,6 36,0 27,0	-7,4 12,1 5,6 6,7 2,7	28.6 13.9 13.6 9.7 27.0	1.3 -7.3 1.2 1.0	3,8 12,3 -1,3 -0,8	2, -0, -10
в лт.ч. негласлуроия воловые весталитические сабылия нединестронтеприый вемплено в лт.ч. компьютеры, электронове, оттука вленитрооборубование недине орборубование, не якл. в функа врутировки вектоправнопратиче, привунты и полутроцены	8,8 -4,0 5,2 33,5 5,7 -3,0 -6,9	0,0 5,9 11,3 18,2 0,0 41,6 6,2 18,0	3.6 4.0 -10.8 -1.8 17.4 -16.5	1.4 2.9 -7.3 0.8 10.7 1.3 6.7	5,3 8,3 13,4 -1,0 22,2 -0,2	-10,1 1,8 -28,5 -4,8 -6,0 7,0	3,1 -0,1 -8,6 -4,7 13,7 8,8	28.6 27.4 19.8 14.0 15.0 73.0	13,6 12,2 17,0 -1,6 7.8 30,7	40.9 23.0 5,8 12,5 15,9 79,9	38,0 56,0 40,6 38,0 27,0 156,3	-7,4 12,1 5,6 6,7 2,7 15,0	28.6 13.9 13.6 9.7 27.0	1.3 -7.3 1.2 1.0 10.4 -2.7	3,6 12,3 -1,3 -0,8 0,8	2, 2, 4, 10, 12, 4,
в л.ч. чествелуровт усиловые внитализувание забылия внешитвогронтоприый вемплато в л.ч. компьютеры, электронное, оттоже этентрооборубование, не вол, в функ артипровых антоправилоритьме, прицеты и полутрицеты прочие втранопоритьме средстве и оборубование	8,8 4,0 8,2 33,6 5,7 4,0 4,7	0,0 5,9 11,3 18,2 0,0 41,8 6,2 18,0 0,7 3,4	3.6 4.0 -10.8 -1,8 17.4 -16.5 20.9	1,4 2,9 -7,3 0,8 10,7 1,3	9.5 13,4 -1,0 22,2 -0,2 9.6	-10,1 1,6 -28,5 -4,8 6,0 7,0 16,2	5,1 -0,1 -8,6 -4,7 13,7 8,8 -7,5	28.6 27.4 19.8 14.0 13.0 73.0	13,6 12,2 17,6 -1,6 7,8 30,7 5,7	48.9 23.0 5,8 12,3 15.9 79.9 17.8	38.0 56,0 40,6 38,0 27,0 156,3 41.6	-7,4 12,1 5,6 6,7 2,7 15,6 21,4	28.6 13.9 15.6 9.7 27.0 53.9	1.3 -7.3 1.2 1.0 10.4 -2.7	3,6 12,3 -1,3 -0,8 0,8 4,0	2, 3, -0 10 -12
в л.ч. метаслуроия видитестронтеприят вемплено в л.ч. компьеторы, электронов, оттуже атектрооборубование мешино о оборубование, не вкл. в фраме артипровки попутрицепы произе правилоритым средстве и оборубование	8,8 4,0 8,2 33,6 5,7 4,0 4,7	0,0 5,9 11,0 18,2 0,0 41,8 6,2 18,0 0,7 5,4	3.6 4.0 -10.8 -1,8 17.4 -16.5 20.9	1,4 2,9 -7,3 0,8 10,7 13 6,7 -2,4 7,4	9.5 13,4 -1,0 22,2 -0,2 9.6	-10,1 1,6 -28,5 -4,8 6,0 7,0 16,2	5,1 -0,1 -8,6 -4,7 13,7 8,8 -7,5	28.6 27.4 19.8 14.0 13.0 73.0	13,6 12,2 17,6 -1,6 7,8 30,7 5,7	48.9 23.0 5,8 12,3 15.9 79.9 17.8	38.0 56,0 40,6 38,0 27,0 156,3 41.6	-7,4 12,1 5,6 6,7 2,7 15,6 21,4	28.6 13.9 15.6 9.7 27.0 53.9	1.3 -7.3 1.2 1.0 10.4 -2.7 0.8	3,6 12,3 -1,3 -0,8 0,8 4,0	2, -0, -10 -12 -1, 10
в л.ч. метаспуроия возгоные вниталические забелия внашеностронтеприей веритись в л.ч. измического, электрочине, оттуже втентрооборубование метаспурование метаспурование против правитирование, прицесы и попутрицегии против правитирование средстве и оборубование в л.ч. избель прочие производстве в л.ч. избель прочие вотповые цибелия	8,8 4,0 5,2 33,5 5,7 0,0 4,9 4,7	0,0 5,9 11,3 18,2 0,0 41,6 6,2 18,0 0,7 3,4	3.6 4.0 -10.8 -1.8 17.4 -16.0 20.9	1,4 2,9 -7,3 0,8 10,7 13 6,7	3.3 8.3 13.4 -1,0 22.2 -0,2 9.6	-10,1 1,8 -28,5 -4,8 6,0 7,0 16,2 -4,8	3.1 -0.1 -0.6 -4.7 -13.7 -0.8 -7.5 -4.4	28.6 27.4 19.8 14.0 13.0 73.0 19.4	13.4 12.2 17.6 1.6 7.8 30.7 8.7 2.8	48.9 23.0 5,8 12,3 15.9 79.9 17.8	38.0 66,6 40,6 38,0 27,0 159,3 41.6 31,3	17,4 12,1 5,6 6,7 2,7 15,0 21,4 3,3	29.8 13.9 13.6 9.7 27.0 53.9 15.3	1.3 -7.3 1.2 1.0 10.4 -2.7 0.8	3,6 12,3 -1,3 -0,8 0,8 4,0	2, 3, 40 10 12 4, 10
в л.ч. метаклуроия изгловые ветаклучностие кабылия видитеогронтепраций ветаклоч б л.ч. изимпьотеры, электроньке, оттуке влектрооборубование, не вот в дорим крутторовы, актогранизоримы, прицеты и вогруфицеты проим втранилоромым представ и оборубования в л.ч. изгболь	\$,8 4,0 \$,2 33,5 \$,7 4,0 4,0 4,0 4,0 5,6	0,0 5,9 11,3 16,2 0,0 41,6 6,2 18,0 0,7 3,4 3,8 0,0 14,8	3.6 4.0 -10.8 -1.8 17.4 -16.0 20.9 -1.7	1,4 2,9 -7,3 0,8 10,7 13 6,7 -2,4 7,4	5.5 8.5 13,4 -1,0 22,2 -6,2 9.6 -2,1	-10.1 1.8 -28.5 -4.8 -6.0 7.0 16.2 -4.8 10.0	3,1 -0,1 -8,8 -4,7 -13,7 -8,8 -7,5 -4,4 -11,0	28.6 27.4 19.8 14.0 11.0 73.9 19.4 15.5	13.4 12.2 17.0 -1.4 7.8 30.7 4.7 2.8 22.3	49.9 23.0 5,8 12,3 15.9 79.9 17.8 17.8	38.0 66,6 40,6 36,0 27,0 159,3 41.6 31,3	-7,4 12,1 5,6 6,7 2,7 15,0 21,4 2,7	25.5 12.9 15.6 9.7 27.0 53.9 15.3	1.3 -7.3 1.2 1.0 10.4 -2.7 0.8 16.5 14.3	3,8 12,3 -1,3 -0,1 0,8 4,0 -8,1	2, 3, -0, 10, -12, 10, 6, 2,
в яз ч. метавлироия изгловые интелличестия шабылия изгловые интелличестия шабылия в яз,ч. изметавлиронтельный вентитель в яз,ч. изметавлирои длектрочние, оттуке изметоправилодителье, орищемы и полутиционы прочее приверсительное приверсительное в яз,ч. избеть прочее вотповые избетия ремоето и ментаки марши и ремоето и ментаки марши и ремоето и ментаки марши и	\$,8 4,0 \$,2 33.5 \$,7 4,0 4,9 4,7 6,8 9,6 4,0	0,0 5,9 11,3 16,2 0,0 41,8 6,2 16,0 0,7 8,4 8,8 0,0 14,8 6,1	3,6 4,0 -10,8 -1,8 17,4 -16,6 20,9 -1,7 -0,6 -0,6	1,4 2,9 -7,3 0,8 10,7 1,3 6,7 -2,4 -7,4 -2,2	5.3 8.3 13.4 -1,0 22.2 4).2 9.6 -2.1 -0,7 3.2	-10.1 1.8 -28.5 -4.8 -6.0 7.0 16.2 -4.8 12.0 -1.2	3,1 -0,1 -0,6 -4,7 -13,7 -0,8 -1,0 -0,6	28.6 27.4 19.8 14.0 15.0 73.0 19.4 15.5 48.3 14.0	13.6 12.2 17.6 1.6 7.8 30.7 4.7 2.8 22.3 -3.6	49.9 23.0 5,8 12,3 15,9 79.9 17.8 08.7 10.0	38.0 56,0 40,6 36,0 27,0 156,3 41,6 31,3 79,6 50,0	-7,4 12,1 5,6 6,7 2,7 15,9 21,4 21,4 11,2	29.8 13.9 13.6 8.7 27.0 53.9 15.3 30.0 16.8	1.3 -7.3 1.2 1.0 10.4 -2.7 0.8 16.5 14.3	3,8 12,3 -1,3 -0,8 6,8 4,0 -6,3 18,4 0,7	2, 3, -0, 10, -12, 10, 6, 2,

Источник Расстап, расчеты Минаконовразвитил России

Рис. 6. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/file/e87dc107d53b8277fa8a8a2474cd0310/202112221.pdf

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

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

Таблица 11.

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

	ЯН	варя - окт	ября 2021	года			
				_		Справо	чно
Наименование показателя	октябрь 2021 г.	В	% к	Январь- октябрь 2021 г. в % к январю-	октябрь	2020 г. в % к	январь - октябрь 2020 г.
		октябрю 2020 года	сентябрю 2021 года	октябрю 2020 г	2019 г.	сентябрю 2020 г.	в % к январю - октябрю 2019 г
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	114,9	101,7	115,3	111,4 ²⁾	100,6 ²⁾	109,1 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1395,9	103,6	92,9	105,3	$107,9^{2)}$	$100,5^{2)}$	95,3 ²⁾
обрабатывающие производства	332567,0	115,8	94,0	124,5	120,1 ²⁾	105,2 ²⁾	107,3 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	27623,1	107,6	124,2	112,8	104,3 ²⁾	126,3 ²⁾	100,8 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11032,5	125,3	89,6	141,4	132,2 ²⁾	106,5 ²⁾	106,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	53005,8	61,7	99,6	91,4	155,2 ³⁾	128,3 ³⁾	120,1 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	1191,5	206,6	90,1	166,9	94,6	66,0	78,3
Оборот розничной торговли, млн. рублей	283938,1	105,9	100,3	113,5	104,3	105,0	99,7
Оборот общественного питания, млн. рублей	11365,1	113,0	98,2	118,8	81,0	100,2	76,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	52334,3	113,7	102,7	129,4	93,3	107,2	82,2
Индекс потребительских цен, %	X	109,5	101,3	107,0	103,4	100,6	102,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	35239	24,4	81,2	76,9	683,2	97,2	431,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	62832,2	113,1	105,4	110,1	100,6	102,4	101,4
реальная	X	104,0	104,7	10325	97,8	102,6	99,2

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация обора 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.

Источник: 1. https://mosstat.gks.ru/folder/66241 (<a href="https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%2020положение%20Москоеской%20области%20е%20январе-октябре%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)

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

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

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

⁵⁾ Данные приведены за сентябрь 2021 г., сентябрь 2021 г. к сентябрю 2020 г., сентябрь 2021 г. к августу 2021 г., январь-сентябрь 2021 г. к январь- сентябрь 2020 г., сентябрь 2020 г., сентябрь 2020 г., сентябрь 2020 г., сентябрь 2020 г. к январь-сентябрь 2020 г. к январь-сентя

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».

<u>Товаром на данном уровне является</u> – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – промышленности», «земли поселений» «земли или (наиболее частый сельскохозяйственного назначения» вариант) И видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на 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.

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

<u>Потенциальный потребитель</u> – 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 участок (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

<u>Товаром на данном уровне является</u> – 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).

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

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

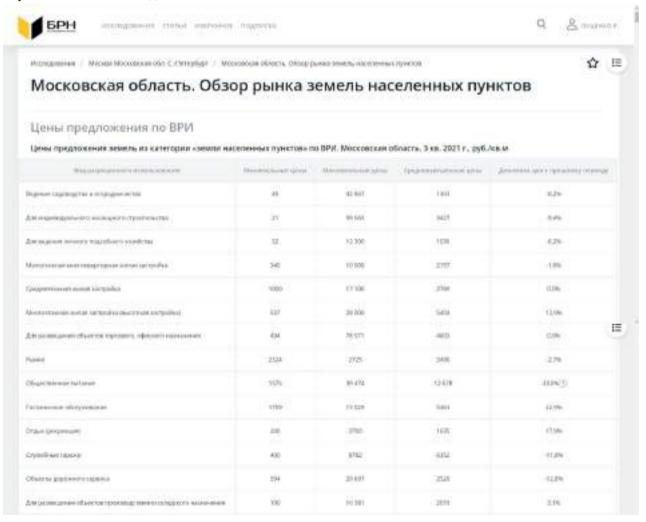
возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);

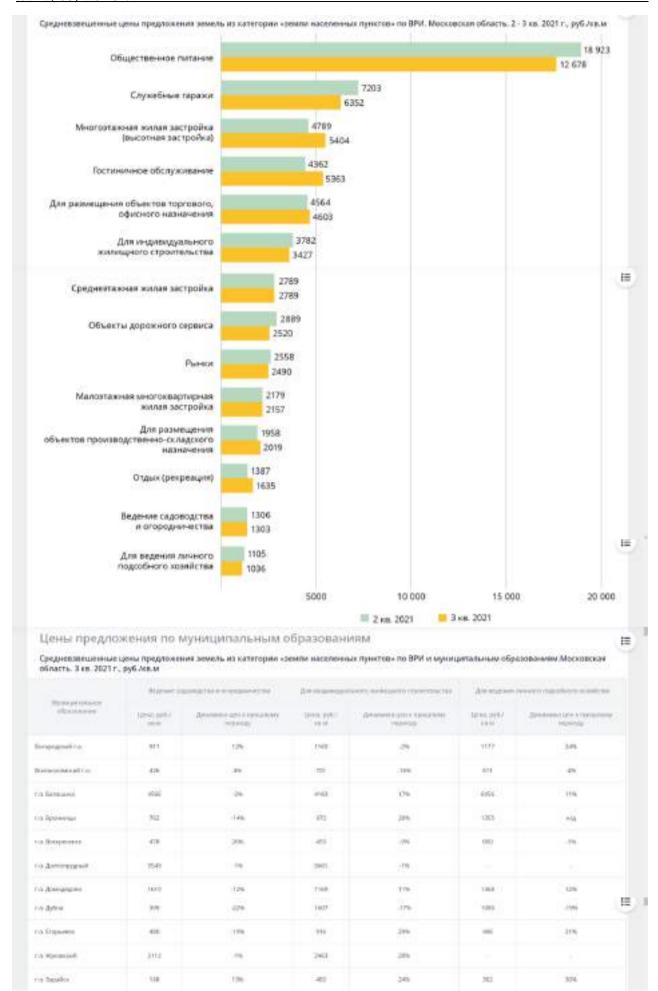
• вторая группа — земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены ко второй группе – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов.

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 III квартала 2021 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте — https://analytics.brn.media/edition4827/article4832.html.

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





	Section 1	and the second section	Arrest and a second	Section of the sectio	Dri brown	description of the second con-	
Physical Service							
efpanione	Steen Stell	Western State Librarian	130000.0000	Section Control of the Control of th	Makes supplied	Access no construction of the construction of	
A.Mairtinus	2794	20	162				
n Margar	296	276	3/19	14.	2014	44	
O FORGROW	307	194	40	20%	299	10%	
s timer	418	79.	550	100	540	27%	
s Kopone	9667	276	64	196			
a foresteen			7960	29			
s Nyano-gambo	1262	74.	100	4943			
s Nijamoregen	9000	106	2254	27%	UNI	576.	
s Antes	2686	276	SINC	-	1280	wig	
э. Лэсне-Петровлия			1999	38%			
s. Arrigami	200	44	167	3961	490	104	
Средневшешеные: область: 3 кв. 2021 г.		ния авмель из категории «з	вили населени	ых пунктов» по ВРИ и муниц	итальных обр	езоваными Московская	Į
	States	STATE OF STREET	distance in	Secret management representation		mean manders waters	
alternance	Specific Man	Animana sant reputatory frequency	10mm, 875 c 18.36	Spinner Smit sharean	Dress, cort of colors	Armenta upo i riscarrino republic	
э. Аунинсы			150	229	388	20%	
X. Plurisopheric	2798	0.090	3818	-91			
. Леберциі	4047	196	160	-20%			
s Warnie	4271	196	5704	34	4079	56()	
4 Didgay	311	1.746	710	74	447	17%	
a Thermonical Plung	919	ze-	1607	10%	-	779	
х Подально	340	16%	200	m	3105	304	
s Pporter-co	464	10%	157	269	99	0%	
3 Mysami	410	296	型	-11	100	124	
), Copyright work Physique	367	100	28.	37%	200	(19)	
s. Cejarija an	414	n-	501	20%	6/0	17%	
Среднековещенные г область. 3 кв. 2021 г.,		ния земель из категории «з	омпи населения	ых пунктов» по ВРИ и муниц	итальным обр	віовання Московская	1
	Page 100	-	Are reasonable		Arrest-		
Plantenes Plantenes	Street and of	Section 2011 the Section	100mm, pp# / 00 m	Service on a derivated	\$30 pein 10 pein 1 10 km²	Section 1	
s Contentition	Again.	299	2856	jen.	1417	69	
Cyre	494	276	1000	384	601	279	
s tiperes			040	3761			
3. Xidoneya	miles	10%	5746	166			
х Чернотоковки			547	74.	1258	dis.	
, Nove	826	pa	1100	176	100	274	
a Mariyan	196	104	307	:10%	190	274	

no Militareo	967	176	1387	106	1267	595	
r a. Westperspice	61	36	(2)	20%			
ris thereportula.	768	166	100	inc.			
Средневляещенные область. 3 кв. 2021 г.		ния земель из категории «зе	мали населинн	ых пунстов» по ВРИ и муниц	ипальных обр	наованиям Московская	
		program a program with	distance in the last of the la	NAME AND ADDRESS OF THE OWNER, TH	An express	and the same of th	
Mysephinum)	Signer, pp. Co.	Annous and remarks	Spendagella	dresses and speaker	Droppiki NAM	America and a transfer of	
law tycoco eli c a.	500	729(3)	1802	-27%	740	204	
MODELLINA COM		E.	11400	H9			
tosiweened is	ex.	10%	160	14	267	Conc	
America): a	986	Pin.	208	an.	1005	100	
Monther d.c.s.	40	100	44	7%	ASS	ON	
Hape Brancoull (3)	1000	364	1818	75%	1414	294	
Open, mentile	1992	294	11 000	28	1948	- 10	
Opender Syretise Frui.	ini	49	199		101	104	
Dynamical co.	2210	279	2101	(MC)	2395	25%	
Paneramatik r.in.	821	.00	1180	-144	1429	6%	
Securita -	69.	16	1175	2%	100	- 0.	
Ceptores (Incaposé no.	- 68	.75	475	200	560	10%	
Tangewood rin	407	24	306	7%	átá	0.006	
Средневовешенные область. 3 км. 2021 г.		ния земель из категории «за	эмли паселенн	ых лутктов» по ВРИ и муниц	исальным обр	азованиям Московская	
	V		Spanne		**********	and the same that produces produced in the same transfer of the same tra	
Ministration of the Control of the C	Agree agric	Antonio pri e spirante	1200 April 1	Distance of the State of State	Unit 1037	dynamica spira i tyrasioni	
hergegoet is	2011	43			362	jes.	
Botwoodskooth c.		- 10	7700	-			
co, Same print					17.947	4903	
co.feeressi							
са Жоррения							
сь Воцинес сь Вотгрумый	7701	on()					
о допуского о допуского о допиского							
с о Воздення с с о Витигрурный с о Витигрурный с о Витигрурный	you	ond)					
го Видентина со Витегруппий го Витегруппий го Вутегруппий со Вутегрупий	7101	99()					

	Material	entransproproproproproproproproproproproproprop	Throne	THE RESERVE AND A SECOND SECOND	Merimon.	AND ADDRESS OF THE PARTY AND ADDRESS OF THE PA	
Mineralistance efections	Severation	Epimonic spirit Solutions (MONING)	Special region	Amendo and Epinatory (Aprendo	lares system	Annual Control	
ca Marriero					359	*0	
ca idempio	3002	176			1443	04	
o toures							
na Kineri					1212	+W	
na Koporea	10.000	MA(3)					
о Котичники							
л. Юнг однейт							
л. Граненую	01/01	304					
o how							
га. Аукичо Петраплей							
o Arragano			14				
	цены предложен	ния авмель из категории «зе				изованиям Московская	
0010CTE. 3 KO. 20211			Washel	entered money continues	-	ar heater larger than the commen	
Money title or a						and heapted.	
	Lines pp. 1	Semana serie repairment	10.00	(Developed years in proceedings) Technology	Market Street	Section 1 (Section 1)	
O. Pyrotekai			79				
з Эсперия							
n Antonia					9000	39%	
a Morrage	1944	1,0%					
A Otto							
o florence of florag							
o flygram	525	10					
га Протимен							
о Пущено							
га Серевјанна Пуудн							
и Сартуная							
Средневовещенные область. 3 кв. 2021 г.	цины предложи , руб./кв.м	ния земяль из категории «зе	мли населени	ых пунктов» по ВРИ и муни.	ритальный обр	езованиям Москтаская	
	Name and A		1 proper		Management looks arriging the last		
Montpetinens ofpicement	Lipson popular stere	Account and oppositely	120-14 (120 ¹) 101-10	Account and the same	igres ago	decimal property	
ra Ci nes engui	1975	10m	- 4		5414	06	
га Сумче	- 50	50		- 15		50	
o system							
-a. Ximmer			17700	(MC)	6748	149	
VIAL STREET							
CO. Nepvorodolesia							

CO. Waterback									B
a Witness									1
a Sergionale.									
a Newtonina									
		совтира замель, из к	атегория узе	нили населенны	х пунктовь по ВР	И и муниципальных	л образован	ими.Московския	
ofinacts: 3 kg. 2021									E
Westphistore	Management			Chapter		to Hann		i pierrijo de la Jacob Harri Lista (
elpromise	140 mil (400 000 mil	Li Annonia sani		Special policy six of	Aprileon and a part of the	proprietorio latera por parte		entralija (*Osazion) Internalj	
Averyonced r.s.)26	10	i .						
IATO Bissions									
CONTRACTOR OF STREET									
Parameteri I. a.	Spec	19	9			5000		+4	
Monotonal + a									
napo Robert essell ().	Witt	- 2							
Spinores et la	9794	144				19790		0%	
Operation Symposis Co.						4:00		09	
Typework to	pen	315	1			20100		09	E
Nemoustro.	374	(4)	6			3403		100	
Ppinetta.									
Опримення Понциалей и о									
Two-sense Co.									
Средневавещенны область. 3 кв. 2021		сосиния зимель из к	итегории ка	пили населенны	и пунстон» по ВР	И и муниципальных	образован	ини Москонския	-
Montal de tractacións	See becoming	on observe represent.		Person	West		former		
Market .	laws.	A	spines. Hybridesis	Arrest or a		Sales de la company de la comp	Species pph/seaso	Деннятире с ганальну пама	
Sinopogenell no.	1217	27%							
Outresonate and inc.	3000	340							
-) Sirtin,peris	1149	19%							
A Walaphoresia									
a descriptions									
- American	and	100	24		- 12	18	309	266	
0.3899	382	389							
na Itspains	10.342	29							H
a Rjemanh	11790	100							
co ritria	364	-12%							

	300	and the same of th							
Monophysics:		100 100 0 0 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1		from.	Street		Denny	- ibaconom	
Management	\$2000 300 (100)#	Specialists age of replacement companing	Spen cylinear	A	lgree Jyforessi	Speaking along the major along	12000 2017/000	19+44000 are 1 19044000 are 1	
O. Kisumia									
na Khan	2895	tota.			11/004	294			
a Reports									
a fotoment	12-101	**							
л. Храс-очери	14-(01	45							
is Notice	1006	46	2						
n Aprillaga	16 (9)	121%							
о Лобосыя	6262	999(1)							н
a Morenza	410	279							
a Capie	404	46.							
Средневивешенна область. 3 кв. 2021		ложения земель из к	итегории ка	омпи населенных пу	нктове по ВР	51 и муниципальных	и образована	ини Московская	H
		HE WASTER TEXTORING		Desir	704	TTEO 914,747 E-101	Terrie	nes els spessesses	
Myse sameruses:	Special Control of the Control of th	Assessment and a	GPN SECOLA	Account area management repeny	grea gylinou	Aproximity to may	tones ppf_name	Amorrow or a	
a Nemeral Prog	6240	7(29)							
in Dispersion	471	479							
a depresa	See	94					teta '	reis.	
а Синического	3210	dre.	3920	100	2509	10.			
а Сържия	3333	wa							
in Ximon									
A West	3010	166							
o Uninomo	363	25							
Среднековешенна область. 3 кв. 2021		лосения земель из к	атегории «зи	папи населинных пу	нстов» по ВР	VI и муниципальных	и образован	ини Московском	H
		CONTRACTOR TOUTRACT.		factor.	- 10 mm	TARROOM BETTER	Carriera	THE STATES OF	
Myse printered (Schoolses)	inea.	American services	tores.	Since reprise powers reprise reprise programming	LEANS, CONT. CO. AL	According to the same	torus.	Description of the contract of	
personal co	3500	ilm.					pink	24	
consecutive.	12162	-							
herenout a	6162	196							
VoneFront 1.2	3200	16.							
tiges Police coeff ().	294	294							
Special control	12:00	D)			38404	26	11.63	Die	

Trummont to	1006	-01					5544	.014	臣
Personal r.o.	1000	199							
Pysositi o	1000	76%							
Сергоеви/Посадония гла	1006	-00	2124	m			7000	.pre.	
Targowood ris	1006	400()							
Средневивешени область, 3 кв. 200			з категории	-земли населеных	пунктов» по	з ВРИ и муниципаль	ных образова	ниям Московская	н
Name and Address of	104		66	and the second	Marrie	-	4990000	magner diverse treese	
(CONTRACT	1800 m pph/secon		Spirite and a sp	3	tions. pptomes	***************************************	Green page 1	Annual space	
Burningstown rus.					707	99	1120	15%	
distancement (.c.	24%	n					100	in	
пр беладине	1304	8	7980	ON	21117	479())	4543	-00%	
10.800pmmn		60	7096	29			560	289	
са Догогрупная							300	.19%	
n designation	90	=k			2209	490)	2007	- 10	
na Africa		-							
ra Impaess			406	3%					E
r.n. Kjermrandi					1007	*/5			
na integr							300	09	
Средневивешен область. 3 кв. 200			з категории	-зеним населенных	пунктов» по	э ВРИ и муниципаль	ным образова	ниям. Московская	H
Maria de la compansión de	0.0	in property	(4)		Materia		Hydroden,	Control of	
Plantens	1800 m 195 (190 m)	, (a	2000. 1957-144.0	Designation and Control of the Contr	(240. (650.00)	Aprileon spirit	Upon partir men	America una constitución de la c	
na Klausse							Acc	24	
cis Man							302	-25%	
na Koponiin									
							11.006	, Pa	
A Estimación			10%	100					
га Красноври							1441	4763	
га храснопри							400	275	
го храсноври гл. Либен		5.					400 21 list		E
го храпенции го Лобен го Лучиная	27							295	E

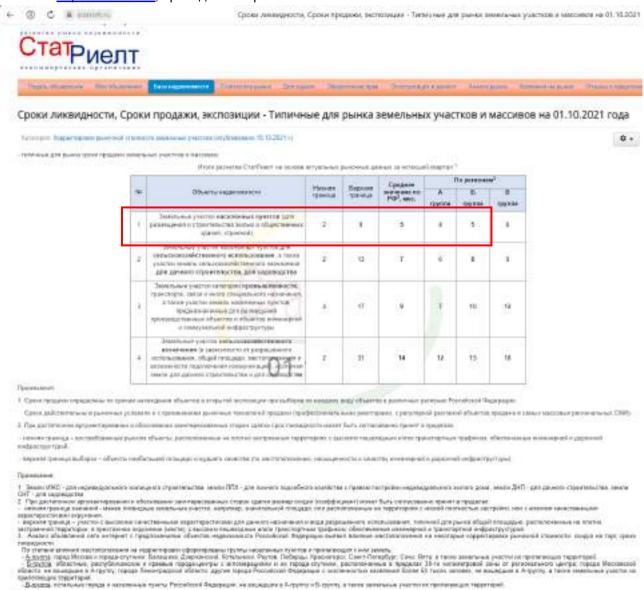
Direct Spiritures was	, P1,00		1.00		20,00					
discount	12mm pplichere	Springer (1997)	Total yplicate	Annex on special	(2000) pytholesisch	Arrest of			Accessor on a	
a fisereout firms										
o Pagaines			mi	-			22		100	
a Cappania	40	29					3.0		76	
о Олементрия					1312	400	-		-0%	
g Cyreen							350		-20%	
n Xenno							404		150	
A Walle							602		De	
a Upreseo					6604	411	100		129	
										E
Средневаващенны область, 3 кв. 2021	r., py6./m.w	усования эсмедь и		«земли населенны шіли туш»		з ВРИ и муниц		An come	му. Московская	
attacement	Marin. pp6.1de.or	deserted seconds	NAME OF THE PERSON	General and residence reports	April 100 to 100	Harrison of		W.	Arranes area necessaries research	
lwtsocoel co.		-					138	4	10%	
orowenski ca.	- 20	6	ia				54		79	
Service Add a	300	.79			1977	26	304	0	289	
Condend to) in		99.	
ngoi-down-coult Lo-							179		en.	
gespeed to.			5394	294			521			
Second dynamics on							2.00	1	168	E
yuane zyk (a :					(1129	99	XII	65	29.	
year-could no		22	2790	100			93	C.	-29%	
yanelca.	ipor	n			5008	***	110	6	29%	
сутемо Поскрания о	100									
Manuraki is										
Цены предл	ожения	по диапазон	ам пло	цадей						
Средневовешенны кв. 2021 г., руб./нв.		угожения земель и	китегории	кземли населенны	я пунктов» п	simenų, re NPB s	ээнэм плоцьа	eR. Moco	овская область. З	
become to said.	Your		or entro	Alternatives	etersum	THE RESERVE THE	direction of	record in	and or contract	
201	tares and	20-1-12		Specific Sphir	2		Agrees, poptical contracts	2000	PROVING	
3	2208	-10		4250	29		3507		-83%	
5410	7539			1807	16		1400		100	
11410	1305	- 10		1965	19		1040		10%	
(0±30)	00	.29	6	4766	29		266		101	
30 6 50	29/1			030	20		1010		29	
904300	2290	-17		14504	291		1945		28	

- 300 x 000	999		cc	210	179		AT.	306	į
- 300 g 1000	521	-	11%	1907	20				
1000	1211		n(t)	90	- 34		2907	140	
Средневанеция	еныя цены пре	дложения эксель	из категория	населены	х пунктов» гіх	а ВРИ уз дроепшизне	м площедей. Мо	окраская область.	
кв. 2021 г., руб.				i ingentin					
Andrews Transport	ili. News, 55 24-5			1974 to 1974 f				TOTAL STATE OF THE PARTY OF THE	
15	1740		rica .						
5110	2005		59-				1800	100	
10.00	3641		in .				20	27	
-15430	124		179				11.299	100	
30.150	4219		19.	17100			1(40)	1177	
-50±100	790		W2)				11.002	384(4)	
1004300	4540		15				5763	17%	
3004100	200		m3	1000	04		5877	500	
5014109	210		176				2804	.tps/S	
1000	120		200				8217	12%	
Средневовешен		цатожения эемель	на категории	- эемпи населенны	и лунства» по	о ВРИ и деализона	м площадей. Mo	оновская область.	3
os 2021 r., pytt./									
Janes Contract		NE STANTON TOURNALDS. L'EL ROSSON-MARI		7777	2.00	Ontonion service	Treme	HINDS NO.	
miniated, cri	\$200 SQR / 0000	April 1984 (1984) Spring State (1984)	101+1. 03 ^{(0,1} 14-0)	Assessed topological	April 1	Access to		Anaesta ana	
in .	12782	196.			11.05	200			
5110	544	27%							
10570	5880	126					600	10%	
16 = 30	6005	-10-	201	(%	11.194	.89(2)	2637	27%	
90.00	407	366	305	194					
-50 a 100	2015	349.	13		100	25	5755	ine.	
1004300	385	24%	155				5346	299	
1004300	2195	19%							
SELECTION	1994	-(866)							
9000	3140	-04							
Средневзвещен кв 2021 г., руб./		дложения экмель	из казегории	я «земли населенны	х пунктов» по	о BPVI и диапазона	м площадей. Мо	жеская область.	
Areses	regio	protoper	Oye	Charles Capital	District				in.
treated on	,III.	drawn strait	DA HOR	Aprillation (great)	10000 000-000	General sensiti	State of the last	Antonio serio	
15					7640	16%			
5119	100	-JH			3600	52%(2)	3485	29	
10.3 TE				72	- 8		2150	1400	
15 3 30	29		3%	cen(f).	66	-126	399	-	
					33240	49.5	9121	179	



Источник: 1. https://analytics.brn.media/edition4827/article4832.html

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены на рис. 7.



Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2625-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2021-goda

Рис. 7. Срок экспозиции для земельных участков

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

Экопозиция Московская Область - Исследование рынка недвижимости



Главная

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



выполнено по захазу Банка России Цены и ставки арендной платы

Сроки экспозиций

Как пользоваться?

Контакты

Московская область

Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование





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

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет от 5 до 8 мес.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансовокредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

Российская Федерация унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири — 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на мировом рынке компаний. Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

Выводы и перспективы российской экономики

Россия — богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5 процентов.

Следуя национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни", Правительство РФ планирует улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды,

_

² https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202021%20ноябрь.pdf

существенное улучшение качества дорожной сети.

Таким образом, можно констатировать, что Россия — одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему. Это обеспечивает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса, поддержки жилищных программ спрос восстановился и с осени 2020 года стал расти значительно. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. В конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

Тенденции на рынке недвижимости

- 1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к росту экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.
- 2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
- 3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов и пр.).
- 4. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:
- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 7,5%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202021%20ноябрь.pdf

6. 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. <u>https://www.kommersant.ru/doc/4275910</u>

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов

рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 12.

№ 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 (ee способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 12 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с 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
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для малоэтажного жилищного (жилищного) строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах региона	рассматривалось Западное и Юго – Западное направление Московской области
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	не локализовалось
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

На указанных в Приложении 1 настоящего Отчета ресурсах, актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

Данные о виде использования объектов анализа								
Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта						
Объект 1	земли населенных пунктов (поселений)	для комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства						
Объект 2	земли населенных пунктов (поселений)	под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, социального и культурно- бытового назначения						
Объект 3	земли населенных пунктов (поселений)	для многофункционального жилого комплекса и иных объектов культурно-социального назначения						
Объект 4	земли населенных пунктов (поселений)	под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, социального и культурно- бытового назначения						
Объект 5	земли населенных пунктов (поселений)	для жилищное строительство						
Объект 6	земли населенных пунктов (поселений)	для жилищное строительство						
Объект 7	земли населенных пунктов (поселений)	под жилищное строительство						
Объект 8	земли населенных пунктов (поселений)	под жилищное строительство						
Объект 9	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство						
Объект 10	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство						
Объект 11	земли населенных пунктов (поселений)	жилищное строительство						
Объект 12	земли населенных пунктов (поселений)	для малоэтажного жилищного строительства						
Объект 13	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство						
Объект 14	земли населенных пунктов (поселений)	под малоэтажное жилищное строительство (использование под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения)						
Объект 15	земли населенных пунктов (поселений)	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей						
Объект 16	земли населенных пунктов (поселений)	для индивидуального жилищного строительства, малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей						
Объект 17	земли населенных пунктов (поселений)	малоэтажное жилищное строительство						
Объект 18	земли населенных пунктов (поселений)	для размещения объектов жилищного и производственного назначения						
Объект 19	земли населенных пунктов (поселений)	под малоэтажное строительство и объекты инфраструктуры						
Объект 20	земли населенных пунктов (поселений)	под малоэтажное строительство и объекты инфраструктуры						
Объект 21	земли населенных пунктов (поселений)	под малоэтажное строительство и объекты инфраструктуры						
Объект 22	земли населенных пунктов (поселений)	для малоэтажного строительства и рекреационных целей						
Объект 23	земли населенных пунктов (поселений)	для малоэтажного строительства и рекреационных целей						
Объект 24	земли населенных пунктов (поселений)	для малоэтажного жилищного строительства и объектов культурно-бытового и социального назначения						

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Одинцовский район, рядом с Звенигородом
Объект 2	Московская область, Истринский район, д. Обушково
Объект 3	Московская область, Красногорский район, д. Ильинское

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 4	Московская область, Истринский район, д. Покровское
Объект 5	Московская область, Истринский район, д. Исаково
Объект 6	Московская область, Истринский район, д. Лобаново
Объект 7	Московская область, Истринский район, д. Павловская Слобода
Объект 8	Московская область, Истринский район, д. Ивановское
Объект 9	Московская область, Истринский район, д. Андреевское
Объект 10	Московская область, Красногорский район, д. Поздняково
Объект 11	Московская область, Истринский район, д. Веледниково
Объект 12	Московская область, Наро-Фоминский район вблизи д. Афинеево и Першино
Объект 13	Московская область, Одинцовский район, д. Перхушково
Объект 14	Московская область, Наро-Фоминский район, с. Тимонино
Объект 15	Московская область, Одинцовский район рядом с с. Немчиновка
Объект 16	Московская область, Наро-Фоминский район, д. Мартемьяново
Объект 17	Московская область, Одинцовский район, д. Перхушково
Объект 18	Московская область, Истринский район, Покровское
Объект 19	Московская область, г.о. Истра, территориальный отдел Обушковское
Объект 20	Московская область, г.о. Красногорск, с. Петрово-Дальнее
Объект 21	Московская область, Новорижское ш.
Объект 22	Московская область, г.о. Истра, д. Исаково
Объект 23	Московская область, Истринский район, Холмы
Объект 24	Москва, Троицкий административный округ, поселение Краснопахорское, д. Шарапово

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*	Местоположение (примыкание к шоссе)				
Объект 1	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 45 км от МКАД	нет				
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	е определялась Новорижское ш. 20 км от МКАД					
Объект 3	до 15 км от МКАД	не определялась	Ильинское ш. 10 км от МКАД	примыкает к шоссе				
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 24 км от МКАД	примыкает к шоссе				
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 24 км от МКАД	нет				
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 22 км от МКАД	нет				
Объект 7	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 24 км от МКАД	нет				
Объект 8	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 17 км от МКАД	примыкает к шоссе				
Объект 9	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 40 км от МКАД	нет				
Объект 10	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 9 км от МКАД	нет				
Объект 11	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 16 км от МКАД	примыкает к шоссе				
Объект 12	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Киевское ш. 27 км от МКАД	нет				
Объект 13	до 15 км от МКАД	не определялась	Можайское ш. 15 км от МКАД	нет				
Объект 14	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Киевское ш. 30 км от МКАД	нет				
Объект 15	до 15 км от МКАД	не определялась	Минское ш. 2 км от МКАД	нет				
Объект 16	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Киевское ш. 24 км от МКАД	нет				
Объект 17	до 15 км от МКАД	не определялась	Можайское ш. 15 км от МКАД	нет				
Объект 18	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 25 км от МКАД	примыкает к шоссе				

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*	Местоположение (примыкание к шоссе)
Объект 19	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 20 км от МКАД	примыкает к шоссе
Объект 20	до 15 км от МКАД	не определялась	Рублево-Успенское ш. 12 км от МКАД	нет
Объект 21	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорижское ш. 20 км от МКАД	примыкает к шоссе
Объект 22	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Волоколамское ш. 19 км от МКАД	нет
Объект 23	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Волоколамское ш. 48 км от МКАД	нет
Объект 24	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Калужское ш. 28 км от МКАД	нет

^{* -} значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявлений и с использованием сервиса Яндекс.Карты.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17. Физические характеристики объектов анализа

		Физические характе	ристики объектов ана	лиза
Объект анализа	Площадь, кв. м*	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	586 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	879 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	43 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	175 732	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	10 960	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	20 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	180 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	93 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	66 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	105 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	480 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	13 500	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	136 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	1 367 079	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	20 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	347 230	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 17	7 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 18	203 395	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 19	479 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 20	28 600	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 21	400 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 22	94 700	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Объект анализа	Площадь, кв. м*	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 23	166 400	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 24	58 415	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

^{* -} значение данного показателя, при возможности, уточнялось с использованием информации, представленной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии https://rosreestr.gov.ru.

источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Hamble o harm him Hermania com Haran Here	Asamioi o o nogenamiooreto grisi oo eokroe anariisa		
Объект	Данные о наличии движимого имущества, не		
анализа	связанного с недвижимостью		
Все объекты анализа	отсутствует		

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о других характеристиках для объектов анализа							
Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности				
Объект 1	в наличии	нет	нет				
Объект 2	в наличии	нет	нет				
Объект 3	в наличии	нет	нет				
Объект 4	в наличии	нет	нет				
Объект 5	в наличии	нет	нет				
Объект 6	в наличии	нет	нет				
Объект 7	в наличии	нет	нет				
Объект 8	в наличии	рядом водоем	нет				
Объект 9	в наличии	нет	нет				
Объект 10	в наличии	нет	нет				
Объект 11	в наличии	рядом водоем	нет				
Объект 12	в наличии	нет	нет				
Объект 13	в наличии	нет	нет				
Объект 14	в наличии	нет	нет				
Объект 15	в наличии	нет	нет				
Объект 16	в наличии	нет	нет				
Объект 17	в наличии	нет	нет				
Объект 18	в наличии	нет	нет				
Объект 19	в наличии	нет	нет				
Объект 20	в наличии	нет	нет				
Объект 21	в наличии	нет	нет				
Объект 22	в наличии	нет	нет				
Объект 23	в наличии	рядом водоем	нет				
Объект 24	в наличии	нет	нет				

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 500 000 000	2 000
Объект 2	1 758 000 000	10 000

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 3	430 000 000	2 999
Объект 4	527 100 000	4 517
Объект 5	49 501 000	4 500
Объект 6	90 000 000	4 500
Объект 7	810 000 000	4 500
Объект 8	418 501 000	1 464
Объект 9	96 609 000	11 429
Объект 10	1 200 000 000	2 604
Объект 11	1 250 000 000	4 444
Объект 12	60 000 000	7 406
Объект 13	1 007 188 800	1 002
Объект 14	1 370 000 000	13 000
Объект 15	260 000 000	3 500
Объект 16	1 215 200 000	7 000
Объект 17	49 000 000	2 335
Объект 18	475 000 000	5 000
Объект 19	2 395 000 000	11 000
Объект 20	314 600 000	5 000
Объект 21	2 000 000 000	3 379
Объект 22	320 000 000	2 554
Объект 23	425 000 000	2 568
Объект 24	150 000 000	2 000
	мин	1 002
	макс	13 000
	среднее	4 969
	медиана	4 472
	стандартное отклонение	3 326

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 1 002 руб./кв. м до 13 000 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, <u>обладающих необходимыми источниками финансирования</u>, 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 уравновешивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

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

Градация сроков экспозиции

Таблица 22.

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.

<u>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.</u>

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.

<u>1. Исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов</u> 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):

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

где:

 $U_{\scriptscriptstyle 1}, U_{\scriptscriptstyle 2}, \! ..., U_{\scriptscriptstyle n}$ - 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.:

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

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)

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

Таблица 23.

<u> </u>	csymbia ibi allan	MISA STICINICITION C	равнения (ценооо	разующих фактор	76)
Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности и 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	Исследование влияния фактора не возможно. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	 Исследование влияния фактора не возможно. 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	 Исследование влияния фактора не возможно. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	 Исследование влияния фактора не возможно. 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	Исследование влияния фактора не возможно. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	 Исследование влияния фактора не возможно. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для малоэтажного жилищного строительства	данные представлены в табл. 14	Отличия не существенные, корректировка не требуется	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	 Исследование влияния фактора не возможно. Корректировка по данному фактору не

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	енообразующие Объекты Объекты		Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				сопоставимых объектов невозможно	требуется.
Местоположение: - адрес объекта	Московская область, Истринский район, д. Аносино	данные представлены в табл. 15	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах региона	«от 16 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	 Исследование влияния фактора не возможно. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	30	om 2 до 48	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	 Исследование влияния фактора возможно. Корректировка по данному фактору необходима.
- примыкание к шоссе Физические	нет	данные представлены в табл. 16	Отличия существенные, требуется корректироека.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно.	 Исследование влияния фактора возможно. Корректировка по данному фактору необходима.
характеристики: - площадь, кв. м	8 612,0; 242 730,0	om 7 000 до 1 367 079	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	 Исследование влияния фактора возможно. 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	 Исследование влияния фактора не возможно. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	относительно ровный (без сильных перепадов высот)	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	относительно правильная	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	 Исследование влияния фактора не возможно. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности и восмения влияния исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	 Исследование влияния фактора не возможно. 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	 Исследование влияния фактора не возможно. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных нет данных		Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	 Исследование влияния фактора не возможно. 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	Исследование влияния фактора не возможно. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	 Исследование влияния фактора невозможно. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	данные представлены в табл. 20	Отличия существенные, требуется корректировка.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно.	 Исследование влияния фактора возможно. Корректировка по данному фактору необходима.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Отличий нет, корректировка не	

Источник: 1. Анализ Оценцика.

Анализ данных, представленных в табл. 23 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- примыкание к шоссе (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов (другие характеристики).

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

- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика).

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 24 оферты. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния³ указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

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)

Степень связи по таблице Чеддока слабая умеренная заметная

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,74);
- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренная корреляционная зависимость (-0,46).

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

- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика)

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

- 2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.
- 2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

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

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

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

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

т. Элемент сравнения -	7.5° 8	STAMPING.			Tatimuta 1	Limporto	CONT.
имущественные прак	0.0			Навинования возфициента	Среднов экспечия	Довере	mente
. Inches of the later of the	1-1-1-1	02.700.10	2027	Senement year for not MIXC		-	100
Значения корректировок, ус России, и границы довери	*	штеркал	5500000	Отношение укрепленой цены вемельных укантное под МРКС в двай ворожный арекура и удителен цене вкай обливаю участное в собственности.	0.09	4.66	9
Навинения коэффекцияния	Средние	Доверите		Отношение удельное цены	0.93	0.79	0
Заметыные удотны вод недустаналы	21210101	нитер	400	земельные участкое под 6000 в	(10000)	111111111111111111111111111111111111111	13
отношение удетников цены реметиных учестное под едустинах учестное под едустинах ычествовно в	0.65	080	10.00	нратвосрочной эренде к удельное цене верх отичную, учествое в собс теплости.		0	\$
витокронной арекца и удельной доес виштотичных учисткой в осботвенности		Vikin		Земетичем учество под ИНСС в отношение уместное под ИНСС в	(3)	NA.	10
Отношению удельной цены маничных учестком под вирустрияльную застоюйся в	3/63	0.74	0.79	дали горочной врегур и удельной цене вналоженых учесткое в собственности	- NAN		L
краткого киной эренде к удельной дене вналотиченох участкое в	7.			Отношение удельной цены вемельных участкое под ИЖС в пратеоерочений арекце и удельной (750ma	0.76	1
houseness y section tog organized topic	обуче свото-о-е	by.	177-200	цене вналожных учесткое в	1		
Отношение удельной цину.	0.86	0.05	0.82	собственности Д			_
леметьных учествой падарания-	258	10400	67cm	Земетьные укантиглад объекты ре- Отношения усельной цены.	0.00	0.65	1 0
половую застройку вудоўворонной вренця к удельной цейй внаголичных учёстуюм в собственностя.				земельных учестков доброжный рекражции в доглофочный аранде в удельной цене авелогичных	3,000	0.65	ľ
Относение удельной цены земельных участкой под офисно- портавую заключёну в	0.77	6.75	0.78	участков в событывности Отношение/урфпьной цаны земельные участкое под объекты	0,76	6,74	1

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

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

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

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

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

- 2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).
- В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидки к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

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

недвижимости.

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

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

Таблица 25. Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, <u>по коллективному мнению оценщиков,</u> для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

50	Organization operation or processor to -			man Harm E	The mana		Cope	CONTRACTOR OF THE PERSON			E. Donne
33	13.2. Значения скидок на рынке			тивном	и		311	ачении скидок на торг категоря	и грани	ны интерва	.008 HO
	13.2.1. Коллентичное мн	manus or	remark.	mon.		176					Sanna IC
3	Зиачения скадки	на тери	yepe	menna.			Me	Скордин на целек предл 1. Земельные участна п Натигория городия	на инфунтр		polity
8	городам России, и границы	mechan	re-man		mare 98	1		0.5	progression.		
	Krace of serios		Acres	mean's proces			1	Mocins	-		-
	TOTAL GENERAL	Cong		Диверия	Postpartion	1	5	Саме Петербург города с чеспенностью	12.1%	8.3%	15.00
		1		2007	06000			Saree 1 MER USE GROWET.		4,27	11/4
	Ueres reserv	121			T 13.6%			Mosspa w r. Carerr			W.
	1. Земерьные участки под индустриштьную застройку	16.1		10.492	10.0%	1	-	Dereptypr)	-	- 6	~
	2 Sewert-Hair yeartor nog	10,1	%	485	11,5%		*	города о нахелением 500- 1000 тыс. чел. и уроения		30	-
	od eneo-toprosyc sarraniny		-	10,		- 1		доходов выше среднего		M	
	Земельные участки сельского зайственного	76,4	CO.	10.4%	19.5%		.6	города с населением 500	12.0%	h, 900%	15,0
	radina serietti		150			- 1		1000 тыс. нал. и уровнем	1	The	
	4.1. Seveniese y-actor nog MINO	(7,	%	.9,8%	12.5%	1	6	Доходов ниже среднего порода о на сећением до	11,60	7.7%	15.05
	4.2. Semeturas y activi tog ICAC			7.25	12,2%			500 raid Hert is yposeess	10		
	5. Земесьные участи под	D.141	%	12.0%	15,4%			доходов выше среднего	OY	Chesta	2010277
	объесты рекрезции о Земельные учестви год	112	Pi.	9.5%	13.7%		7	города о населением до	7112%	7.2%	15.3
	объекты придорожного сервую				1.00			ACCOUNT HOME CONTRACTOR	A	11111111	
	10					-		.05			
7	ачения скидок на торг и	грании грании	PE RR			9		ения скидок па торг і калегорин	границ	(5) + ы интервал	
	категориям	горело									ons to
					нца 302			Сюдения цины предпи	SERVICE AND A		
	Скирал на цены предлож							Замельные участки саль;	EDMODRACT	BRITANIO HISTORY	ricciant.
i	2. Земельные участки под о Категория городов	фисиона	OD TO BY	no sacipo	нитерово Нитерово	Me		Категория городов		Расширены	й интера
ч		esprendent		- Provention	A PRINCIPAL OF		+	loora	Distriction.		
	Mocess	THE THE REAL PROPERTY.		- 1	- 35	2		вит-Петербург	-		
	Санст Петербург			÷.	-010	- 3		рода с чистенностью	14,9%	10.0%	1939
	города в чистенностью	10.0%	-6	9%	12.5	18		onee 1 w.f.n. 4en . (spowe f.		1282	YA.
	более 1 млн. чеп. офоже г.				11/2			looise a r. Caver-			3
	Мосява и г. Санет-			1		1		стербургі грода с населениям 500-	-	-09	
	Петербург) города с населения 500-		-	- 00		11.53		000 тыс. чел. и уровнем	150	1	
	1000 тыс. чап. и уровнем	-		100	- FE		A	сооров выше среднего		200	
			1 2	16.		- 5		рода о населением 500-	15,0%	1/33%	20.7%
	доходов выше одеднего						11.35	ооо тыс. чил. и уровнем	- 3		
	доходов выше сведнего города с населением 500-	10.5%	20	9%	14.0%			COLDEGE HEROIS COSTEMBLE.	4.70		
	доходов выше ореднего города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем	10.5%	20	19%	14,0%	6	- 5	соодов неске среднего прода с населения до	1685	3.8%	19,0%
	доходое выше сведнего города с населениям 500- 1000 тыс. чел. и уровней доходое няже среднего		tr		- 204 - 12	6	8 5	рода с населением до Обтыс: чел. и урсания	1667	3.8%	19,0%
	росодов выше среднего города с населениям 500- 1000 тыс. чел и уровнеи росодов няже среднего города с населением до	10,5%	tr	8%	13.2%	6	8 5 8	орода с населением до Об тыс: чеп. и урожнич окодов выше среднего	Office	SYA	955
	доходов выше среднего города с населения 500-1000 тыс. чел и уровным доходом нечес среднего города с населениях до 500 тыс. чел, и уровнем		tr		- 204 - 12	7	8 8 8 8	рода с населением до 00 тыс чел. в урсянием окодов выше ороднего прода с населением до	143%	3.1%	19,0%
	доходое выше среднего города с населения 500-1000 тыс-чел и уровнем роходоо няке среднего города с населения до 500 тыс. чел, и уровнем доходое выше среднего города с населением до 500 тыс. чел, и уровнем С		20		- 204 - 12	7	88888	орода с населением до Об тыс: чеп. и урожнич окодов выше среднего	Office	SYA	985
	раходов выше од еднего города с населения 500-1000 тыс. чал и урожены раходов някее среднего города с населения до 500 тыс. чал, и урожены до 500 тыс. чал, и урожены до 500 тыс. чал, и урожены до 500 тыс. чал, и урожени	10,855 В 3% В эмения помун Э грания городон	6 5 00:	9% 9% cpsa.ton Ta6qui	13.2% 12.8%	7	9 8 8 8 8 8	орода с населением до 00 тыс чел. и урсанием сноров выше среднего прода с населением до 00 тыс. чел. и урожнеем	14,3%	3.9%	19,4% c.H. Down
Car	раходов выше опеденто города с населения 500-1000 тыс. чел и урожещи доходов негое среднего города с населением до 500 тыс. чел, и урожещи доходов выше ореднего города с населением до 500 тыс. чел, и урожения доходов выше ореднего города с населением доходов негое среднего воставля вышем преднего по торожения доходов негое среднего по торожения доходов негое преднего по торожения скищом на торожения статориями. Сомден на цены грендного	10,857 9.3%	5 STREET	яч. яч. п.четы п срванов Таблия	13.2% 12.8%	7	9 8 8 8 8 8	рода с часел енчене до Со тыс чес. и урганиза осодого въвше организо орода с часел енчене до Со тыс. чес. и урганиза сосдого въеме среднего сосдого населения осодого населения осодого населения категоры	14,2% и грани им город	9.1% одинува под Час- туба и пра интерия пов	19.4% all Dom anno mo
3	раходов выше опеденто города с населения 500-1000 тыс. чел и урожным раходов негое ораднего города с населения до 500 тыс. чел и урожным доходов выше ореднего города с населением до 500 тыс. чел и урожным раходов негое ораднего города е населением раходов негое ораднего преднего преднего преднего преднего и всего преднего пр	10,000 В Зам полера За громица геродин	6 5 5 STREET	яч. яч. п.четы п срванов Таблия	13.2% 12.8% h mae	7	9 8 8 8 8 8	от паст неселения до объест неселения до объест неселения до объест объ	14,3% и грани им город	2.1% при натериа по так при натериа по так	19,7% No. 11 Domestin Books Monthly 1 (1998)
3	раходов выше опеденто города с населения 500-1000 тыс чел и уровным достада с населения до 500-1000 тыс чел и уровным достада с населения до 500 тыс чел и уровным достада с населения до 500 тыс чел и уровным достадо населения достадо населения достадо населения достадо населения с проднего общения с населения с тори и всттегориями. Сомден на цены греднего с 500 тыс. чел достадо на тори и всттегориями. Сомден на цены греднего 4.1. Земетычые у белеторыя с 500-1000 горизова.	10.0% В ЗМ гроница городия построница городия место их расприя	6 5 5 STREET	яз. 9% п. чены г. срвалюв Таблин	13.2% 12.8% h mae	7	9 8 8 8 8 8	рода с изселение до Отъсс чел. и усления образования	14,3% грания поред поветней не грания горед поветней горед поветней не грания горед поветней горед горе	2.1% при	19,7% No. 11 Domestin Books Monthly 1 (1998)
3	раходов выше опеденто города с населения 500-1000 тыс. чел и урожным раходов негое ораднего города с населения до 500 тыс. чел и урожным доходов выше ореднего города с населением до 500 тыс. чел и урожнем раходов негое ореднего города с населением с населением об организм выпамента это пред населения скищок на торт и встегориям 4.1. Замитычные у бытегорыям с 1 Мосоля	10,0% В Зачать в полерь 2 громица геродог	6 5 5 STREET	яз. 9% п. чены г. срвалюв Таблин	13.2% 12.8% h mae	7	Section of the sectio	рода с изоей ением до Отнастиел и услания образования	14,2% и грани им геред поветей на неучество Средне	2.1% при	19,4% All Domeston Boundary 1
3	раходов выше од еденто города с населения 500-1000 тыс. чел и урожны доходов некке среднеге города с населения до 500 тыс. чел и урожны доходов выше ореднего города с населением до 500 тыс. чел и урожным доходов выше ореднего города с населением доходов некке среднего востава выпесняя същем преднего востава выпесняя същем преднего вытесняя същем преднего вытесняя същем преднего 4.1. Земетьные у Бытеторыя городов с за Москета Потербург	10,0% В 3% В законе 2 громица Городон В сестов из Септов и	5 5 STREET BERTHARD AND ADDRESS OF THE PROPERTY OF THE PROPERT	9% 9% сервалов Табли	13.2% 12.8% h mae	7	Section of the sectio	рода с изсел енчен до Со тыс чет, и урсинена зосоров веше ороднего рода с изселением до Со тыс, чет, и урсинена соодов несе среднего соодов несе среднего ачестия сколден и тори клугегори Соодов не ценъ пред 6.2. Земельна Калегория городов Мостия	14,3% грания поред поветней не грания горед поветней горед поветней не грания горед поветней горед горе	2.1% при	19,4% All Domeston Boundary 1
3	раходов выше опеденто города с населения 500-1000 тыс. чел и уровным доходов негое среднего города с населения до 500 тыс. чел, и уровнем доходов выше ореднего города с населения доходов выше ореднего города с населения доходов негое отделения доходов негое отделения доходов негое отделения отделения същем по отделения същем по отделения същем по отделения по отделения по отделения по отделения по отделения същем по отделения същем по отделения отделения отделения отделения отделения отделения по отделения отдел	10.0% В ЗМ гроница городия построница городия место их расприя	6 5 5 STREET	9% 9% сервалов Табли	13.2% 12.8% h mae	7	Section of the sectio	рода с изоей ением до Отнастиел и услания образования	14,2% и грани ин грани пом город помочей на средне значени	2.1% при интерка (он Та натичной разгиство ра	19,4% All Domeston Boundary I
3	раходов выше опеденто города с населения 500-1000 тыс. чел и урожещи доходов негое среднеге города с населения до 500-110. чел, и урожещи доходов выше ореднего города с населением до 500 тыс. чел, и урожения доходов выше ореднего города с населением доходов негое ореднего объема председения доходов негое среднего на торт и вситегориями безоват председения с 100-100 городов на председения объема 1 км за председения объема 1 км за председения городов с человенностью безова 1 или, чел, берсия г, Москов и Самет - Потербург	10,0% В 3% В законе 2 громица Городон В сестов из Септов и	5 5 STREET BERTHARD AND ADDRESS OF THE PROPERTY OF THE PROPERT	9% 9% сервалов Табли	13.2% 12.8% h mae	7	Section of the sectio	рода с изселением до Со тыс чет, и урожени осоров веше ороднего орода с изселением до сосров несе среднего Создон но цина пред 6.2. Земенья Капегория городков Мосива Самот Летербуют продра с месяненостью более 1 или, чет, проце с	14.2% 14.2% и грани им город томогой го мучество Средном	2.1% при на при	19,4% All Domeston Boundary 1
3	раходов выше опеденто города с населения 500-1000 тыс. чел и уровным доходов негое среднего города с населения до 500-100 тыс. чел. и уровным доходов выше ореднего города с населения доходов негое среднего города с населения доходов негое среднего от таки и уровным доходов негое среднего от таки и и уровным доходов негое среднего от таки и и и и и и и и и и и и и и и и и и	10,055 В 3% В посму развир Городин Городи Город Город Город Город Город Город Город Город Город Город Город Город Город Горо	5 5 STREET BERTHARD AND ADDRESS OF THE PROPERTY OF THE PROPERT	9% 9% сервалов Табли	13.2% 12.8% h mae	7	Section of the sectio	росда с населенном до Со тыс чет, и усления до Сотыс чет, и усления до состоя ресурствующего уросда с населения до состоя неселения с усления до состоя до	14.2% 14.2% и грани им город томогой го мучество Средном	2.1% при на при	19,4% All Domeston Boundary 1
3	росодое выше од еденто города с населения 500-1000 тыс. чел и урожены досодою негое среднего города с населения до 500-110, чел, и урожены досодою выше ореднего города с населением до 500-тыс. чел, и урожения досодою выше ореднего города с населением досодою негое среднего оставаем выпесным същем преднего 4.1. Земетичения сили преднего с 4.1. Земетичения урожения порежения с 4.1. Земетичения урожения городою земетичения с 4.1. Земетичения бого с 4.1. Земетичения с 4.1. Земет	10,0% В 3% В законе 2 громица Городон В сестов из Септов и	5 5 STREET BERTHARD AND ADDRESS OF THE PROPERTY OF THE PROPERT	9% 9% сервалов Табли	13.2% 12.8% h mae	7	3 m	рода с изоей вниме до Отнастиет и услания образования	14.2% грани предоставля поряди предоставля поряди предоставля почения	2.1% при на при	19,4% All Domeston Boundary I
3	раходов выше од еденто города с населения 500-1000 тыс. чел и уровнец доходов некое среднего города с населением до 500-110-1000 тыс. чел и уровнец доходов выше ореднего города с населением до 500-тыс. чел и уровнец доходов выше ореднего города с населением доходов выше ореднего доходов некое среднего воставаем выпечения същом на торт и асттегориям Сомит-Поторбург городо с меся стеторы с меся с просме г Москва и Самит-Поторбург городо с меся с просме г Москва и Самит-Поторбург городо с меся с просме г просов с просме г просме г просме и просме г просме и просме г просме и просме г просме г просме и просме г	10,055 В 3% В посму развир Городин Городи Город Город Город Город Город Город Город Город Город Город Город Город Город Горо	5 5 STREET BERTHARD AND ADDRESS OF THE PROPERTY OF THE PROPERT	9% 9% сервалов Табли	13.2% 12.8% h mae	7	Section of the sectio	рода с часел енчене до Сотъс чет, и урсинена осодов веше ородинето орода с часел енчене до Сотъс, чет, и урсинена сосдов несе среднего осодов несе среднего «чения съоднес из торя категора Создов не ореже пред Создов не ореже пред Категораю городов Мосива Сант-Петербург продар с часененостью более 1 чит, чет, промет Мосива ит. Санат-	14.2% 14.2% и грани им город тоеннай на мучество Средна	2.1% при	19,4% All Domeston Boundary 1
33	раходов выше од еденто города с населения 500-1000 тыс. чел и урожени доходов някее среднего города с населения до 500-1000 тыс. чел, и урожени доходов выше дреднего города с населения до 500 тыс. чел, и урожени доходов выше дреднего горожа и и и и и и и и и и и и и и и и и и и	10.6%	6 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	яч. 94. 94. п. чета I I сервалив Табли правеж.	13.2% 12.8% 100 100 101	7	3 m	роста с населення до Сотъс чет, и усления состас чет, и усления Соста в торо услени	14.2% грани предоставля поряди предоставля поряди предоставля почения	2.1% при	19,4% All Domeston Boundary 1
3	раходов выше ореднего города с населения 500-1000 тыс. чел и уровным доходов негое среднего города с населения до 500-1000 тыс. чел и уровным доходов выше ореднего города с населением до 500 тыс. чел и уровным доходов выше ореднего города с населением доходов негое среднего ореднего оредне	10,055 В 3% В посму развир Городин Городи Город Город Город Город Город Город Город Город Город Город Город Город Город Горо	5 5 STREET BERTHARD AND ADDRESS OF THE PROPERTY OF THE PROPERT	яч. 94. 94. п. чета I I сервалив Табли правеж.	13.2% 12.8% h mae	7	3 m	рода с часей енчен до Сотъс чет, и урсинена ородо въвше ородинето орода с часел енчен до Сотъс чет, и урсинена совдов несе среднего совдов несе среднего «Чения сколдек на тори категория Сондо но цена пред 4.2. Зесельня Калегория городов Мостия Самет Ретербург прадра с часеленостью более 1 чить чет, промет Мостия и Самет Гетербург городу с часеления 300 1000 чит, чет, и урсинет продру с часеления 300 1000 чит, чет, и урсинет деосрев выселения 300 1000 чит, чет, и урсинет	14,2% принципальной принципальной по пр	2.1% при	19,4% Vitos Bo
3 4 5	раходов выше од еденто города с населениям 500-1000 тыс. чел и уровным доходом негое среднего города с населениям до 500-1000 тыс. чел и уровным доходом выше среднего города с населением до 500 тыс. чел и уровным доходом выше среднего города с населениям пределего оставаем выпечения складок на торт и астегориям Сентельство с 14. Земетичения урова с населениям 500-1000 тыс. чел и уровнем домине выше органиям 100-1000 тыс. чел и уровнем доходом населениям 500-1000 тыс. чел и уровнем доходом населением 500-1000 тыс. чел и уровнем доходом тыс.	10.6% В Зем посторь 2 гроница городия городия посторь за д чество на д чество на д чество на д чество на д чество на д посторь 2 городия 10.6%	5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	як. 9% режения Табли физик.	13.2% 12.8% 100 100 101 104	7	Section 1	росда с населением до Со тыс чел и усления сосдоя выше среднего орода с населением до орода с населением до орода с населением орода населением орода населением орода населением орода населением орода населением орода населением Калегория Сомит Встербург города с населением Осита Встербург города с населением Осита Санат Петербург города с населением Осот в на и уровение досодов выше ородием досодов выше ородием орода с населением Осот в на и уровением досодов выше ородием досодов выше ородием досодов выше ородием досодов выше ородием	14.2% грани предоставля поряди предоставля поряди предоставля почения	2.1% при	19,4% Vitos Bo
3 4 5	раходов выше од еденто города с населения 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов негое преднего города с населения до 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше ореднего города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше ореднего города с населения доходов выше ореднего 500 тыс. чел. и уровнем доходов негое тередието богое 1 иго. чел. и уровнем доходов населения 500-1000 тыс. чел. и уровнем 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов неселения 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов неселением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов неселением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов неселением до	10.6%	6 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	як. 9% режения Табли физик.	13.2% 12.8% 100 100 101	7	Section 1	рода с часел енчени до Сотъс чет, и урсинена родого въеме среднего рода с часел енчен до Сотъс чет, и урсинена совдов несе среднего совдов несе среднего «Чения сколдек на тори категори Солдон но цена пред 4.2. Зеселная Калегория городов Мостия Самит Летербург прадра с часеленостью более 1 чить чет, промет Мостия и Самит Петербург прадра с часеленостью более 1 чить чет, промет Постор от часеленостью более 1 чить чет, промет постор от часеленостью торода с населением 500 торода с на	14,2% принципальной принципальной по пр	2.7% Interpretation of the control o	19,4% NO BO
3 4 5	раходов выше ореднего города с населения 500-1000 тыс. чел и уровным доходов нике ореднего города с населения до 500-1000 тыс. чел и уровным доходов выше ореднего города с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше ореднего города с населением доходов неком среднего ореднего ореднег	10.6% В Зем посторь 2 гроница городия городия посторь за д чество на д чество на д чество на д чество на д чество на д посторь 2 городия 10.6%	5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	як. 9% режения Табли физик.	13.2% 12.8% 100 100 101 104	7	Section 1	роста с часел енчине до Сотъс чел, и учения роста чел, и учения роста вы общего роста с часел енчения роста и чел и учения роста и чел и учения роста чел на учения роста чел на чел провите Моста и чел на учения Моста и чел на учения Моста и чел на учения роста чел на	14,2% принципальной принципальной по пр	2.1% при	19,7% VIOLENDO DO GUILLEN I I I I I I I I I I I I I I I I I I I
3 4 5	раходов выше од еденто города с населения 500-1000 тыс. чел и уровнем доходов некке среднего города с населения до 500-1000 тыс. чел и уровнем доходов выше ореднего города с населения до 500-тыс. чел и уровнем доходов выше ореднего города с населения доходов некке среднего востава выше ореднего востава выпечать на пред города с населения ореднего более 1 млс. чел ороме г. Москев игг. Семет Петербург порода с населения 500-1000 тыс. чел и уровнем доходов выше ореднего города с населения 500-1000 тыс. чел и уровнем доходов выше ореднего города с населения до 500-1000 тыс. чел и уровнем доходов выше ореднего города с населения до 500-1000 тыс. чел и уровнем доходов выше ореднего с ороме торода с населения до 500-1000 тыс. чел и уровнем доходов выше ореднего	10.6% В Зем посторь 2 гроница городия городия посторь за д чество на д чество на д чество на д чество на д чество на д посторь 2 городия 10.6%	5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	9% 9% 9% Parties of the parties of t	13.2% 12.8% 100 100 101 104	7	Section 1	росра с населением до От тыс. чет. и урожения росра темпо росрания росра с населением до Оттыс. чет. и урожения сотраса несе среднего жатегоры Категоры порожения Сант Ретербург города с населения 500- торода с населения 500- торода с населения 500- торода с населением 500- торода 500- торода 500- торода 500- торода 500- торода 500- торода 500- торода	14,2% принципальной принципальной по пр	2.7% Interpretation of the control o	19,4% NO BO GUILLE 1
3 3 1 2 3 3 4	росодое выше опеденто города с населения 500-1000 тыс. чел и уровнем досодое негое среднего города с населения до 500-1000 тыс. чел и уровнем досодое выше ореднего города с населения до 500 тыс. чел и уровнем досодое выше ореднего города с населения досодое негое среднего востава выше ореднего востава выше ореднего с такое преднего боле в такое преднего боле в такое преднего востава и пореже породое импереностью боле в такое преднего востава и пореже по торода с населения 500-1000 тыс. чел и уровнем досодое выше ореднего города с населениям до 500 тыс. чел и уровнем досодое выше ореднего города с населениям до 500 тыс. чел и уровнем досодое выше ореднего города с населениям до 500 тыс. чел и уровнем досодое выше ореднего с ореднего от срода с населениям до 500 тыс. чел и уровнем досодое выше ореднего от срода с населениям до 500 тыс. чел и уровнем досодое выше ореднего от срода с населениям до 500 тыс. чел и уровнем досодое выше ореднего	10.055 10.055	6 6 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	9% 9% 9% Parties of the parties of t	13.2% 12.8% 12.8%	7	Section 1	роста с часел енчине до Сотъс чел, и учения роста чел, и учения роста чел обрането роста с часел енчения роста с часел енчения роста чел обрането роста с часел енчения роста чел обрането матегория Самили но цена пред 4.2. Замельна Кантория городия Самили Гетербург города с часеленостью более 1 млн. чел (уромет, Мосива ит Самит Гетербург города с часеленостью роста чел (уромет, Мосива ит Самит Гетербург города с часеления 500- 1000 гмн. чел и уросения доста выше среднего города с населением 500- 1000 гмн. чел и уросения доста на просения города с населением достава населением 300- 1000 гмн. чел и уросения города с населением достава на просения города с населением до	14,2% принципальной принципальной по пр	2.7% Interpretation of the control o	19,4% All Domeston Boundary I

Tafonma 107

Серев очина нализация водинаванието 2021 до относно того, Чест, К. Полиза персов на поставана на посмера 2020 г

Значении скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

	Сюдан на цины предпа 5. Земельные участи				
M	Натегория городов		Рапларенный интерп		
1	Modern		+	- 1	
2	Cover-Floreptype	0.74	141	10	
3	города с честанностью более 1 млн. чеп. (краме г. Монец и г. Санит- Петер бург)	11.7%	9,6%	C. Ber	
*	порода с наполением 600- 1000 тыс. чел. іл уровням доходов выше среднего	-	NHP.	1.3	
5	города с населением 600- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов неже среднего	14.4%	V 18.35	17.8%	
8	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	178	10,4%	18.0%	
y	порода с населениям до 500 тыс чел и уровнем доходов насел средчего.	-73,3%	9.2%	17,4%	

Сирмочение оценцика верхионението - 2018. Восстават участко. Чегу П. Петина варати на съотемнени на верхуја 2028 г.

Значения скласк на терг и границы интервалов по категориям городов

Cooper to upon regular regular content to an arrangement parame.

Security of the content of the

доходое ниме среднего
6 городи с насигнением до 11,8% 8.0% 14,6% 1500 тыс. нед и дожнее до доходое минах среднего 7 города с насиснением до 500 тыс. чал. и дожнее доходое ниме среднего доходое ниме среднего

1000 Tec. sen il sposeem

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, <u>по коллективному мнению сотрудников банков</u>, для <u>активного рынка недвижимости</u> представлены в табл. 26.

Таблица 26. Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, <u>по коллективному мнению</u> <u>сотрудников банков,</u> для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

врска по сестивни на особу 2001 г. 13.2.2. Коллективное мнение сотрудникое банков

13.2.2 коллемпивное мнение сотружникое ознасе Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов Таблега 108

Сирмочени процеда верхимически 2020. Земецина учасни. Часть П. Положе

Класс объектов	Aic	тивный рыв	HOK	
	Среднея	Доверительный интервал 1		
Цены предлага	овный объек	TOR .		
 Земельные учестки под индустриальную застройку 	13,4%	12,5%	79Ar.	
2. Земельные участки под офисно-торговую вистройку	11,5%	10.6%	1123%	
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17.2%	1260	18,7%,	
4.1. Земельные участог под МУКС	12,2%	5.11,4%	13.1%	
4.2. Земельные участо под ИЖС	11,4100	10.4%	12,3%	
5. Земельные участки под объекты рекревции	1896	14,9%	17,4%	
Земельные учестки под объекты придорожного сервися	ONE SE	13,1%	15,3%	

Сарыкочням миницика в диживовать 2020. Земельные участвое Часта П. Полно партия по тестовиния по основре. 2020 г.

Значения схидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111 Сюдрална цены предпожений, по мничию сотрудников бенковских структур на актичном рынки. 2. Земельные участки под офисно-горгоную хастройку Катогория городов Среднее сапрожный интереал 3016274001660 Москва Санст-Петербург 8.25 187 10,8% города с численностью более 1 млн. чел. огроме г. Москва и г. Санит-Петербург) города с наскланиям 500 NA 11.0% 1000 тыс. чел. и уразнем доходов выше среднего 7.6% города с населением 500-1000 тыс, чел, и уровнем 10.7% 13.8% доходов ниже ореднего 15.2% 8.4% города с населениям до 500 пис. чел. и уровнем доходой выше среднего города с населением до 500 тыс. чет. и урсянее. 11.0% 8.1% 13.9% доходов ноев среднего

Сарынев и оценция верхионня в 2020 Іншення учести. Чета ІІ. Пісан ворски по осточно на остора 2020 г. Значення скидок на торг и границы интервалов по

значения скидок на горг и гранины интервалов по категориям городов Табиния 110

Citor	дрок на ценьи предложений, г отруктур на 1. Заматычые участки гю	активном ре	SE1900.		
Mit	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интере		
1	Mocres	13,3%	9.8%	16.7%	
2	Санкт-Питербург	-	-	1.00	
3	города о часленностью болав Т или, чал. (фоме г. Москва и г. Санкт- Патербург)	12.5%	9.3%	C. ION	
*	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,2%	NEXO	15,2%	
6	порода с населением 500- 1000 тыс. чил. и урсенем доходов ниже среднего	12.4%	Nº 9.7%	15.8%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и урожния доходов выше среднего	03%	9.0%	16.7%	
J	города с населением до 500 тыс. чет. и урожием доходов неих средуеть	12.4%	8.9%	15,8%	

Сараночание нараздава вединационносту 2021. Технольное участво. Часть В. Песнов верхня не солтоване на остябре 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Citat	дох на цены предложений, г структур на 3. Земельные участки сель	активном р	MITTER.		
Ne	Категория городов	Среднея значения	Расцир невый интерна		
1	Mocrea	17,6%	13,0%	22,2%	
2	Санит-Петербург	-01-000	-	17%	
3	города с численностью более 1 клн. чет. (кромет. Москва и г. Санст- Петербург)	15,4%	11,8%	C MONE	
4	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,8%	15500	19,4%	
5	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,8%	A41.7%	19.5%	
6	города с населением до 500 тыс. нал. и урожнем доходов выше среднего	OUR	13,0%	21.4%	
7	города с населениям до 500 тыс, чет, и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0%	20.2%	

Сираночния начинаю водинають - 2008. Этого наструктия Часть II. По вые пруго на составию із остабую 2000 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

CHH	джи на цоны предложений, г структур не 4.1. Земельных	октивном ра	barwoo.	Salemacion		
He	Категория городов	Срадняя	Расширенный интерва			
1	Moceya	11,9%	9.3%	14.435		
2	Сант-Петербург	-	-	4.8		
3	города с численностью более 1 млн. чел. (ирожет. Мосива и г. Санкт Петир бург)	11.9%	8.8%	C 1829.		
đ	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровням доходов выше ореднего	12.0%	March	14.2%		
5	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнее доходов ниче среднего	12.2%	12.0.10	15.2%		
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем догодов выше среднего	Olsky	8,9%	16,2%		
7	города с населением до 500 тыс чет и уровнея доходов нике среднега.	11,4%	8,6%	14.2%		

Справочник обявщика водинивоваето 2020. Записновну участи. Часть II. Палим переня по осеговано на остифа 2020 г.

Зиачения скидок на торг и границы интерналов по категориям городов

Cest	дох на цины предложений, с структур на 5. Замельные участко	вкливном р	54-90%.	
Ma	Категория городов	Сраднея значения	Раширеен	en se cobcon
1	Mosesa	16.1%	12.0%	20,3%
2	Санст-Петербург	-	132-153	25.75
3	города с числениостью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт Паткрбург)	15.0%	11.2%	C 1885
4	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,6%	15.90	16,5%
5	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14.9%	J.11.0%	18,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,000	11,2%	19,6%
7	города с населением до 500 тыс: нал. и уровния доходов ниже средне 6.	14,3%	11,8%	17,1%

Сирак вчени веренирия верхиментов 2020. Запатычке участви. Часть П. Патама верхии на составления на остобра 2000 г.

Значения склуюк на торг и границы интервалов по категориям горолов

CHH	дки на цены предпокений. структур на 4.2. Земельны	активном р	SHEET.	Garacoacideo	
No	Китегория городов	Среднее	Расширенный интерех		
1	Москва	11,5%	8.1%	14.9%	
2	Санкт-Петербург	1000	*	1	
3	города с чеспенностью более 1 млн. чеп. (кроме г. Мосева и г. Санст- Петербург)	9.9%	7,1%	CARRE	
4	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и урожнем доходов выше среднего	10,0%	News	12.8%	
5	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	1,89%	13,1%	
6	города с населением до 900 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	ONE	8.1%	14,5%	
7:	города с населениям до 900 тыс. чел. и уровнея доходов ниже среднего.	9.5%	6.6%	12.5%	

Сираночник оценцика вединалниет в 2000. Запатана у частия. Часть П. Патана верхня не осентивно на осентра 2020 г.

Значения скилок на торг и границы интерналов по категориям городов

CIO	джи на цень предпожений, г структур на 6. Земельные участки под с	активином ра	WEFECE.	
Ne	Калегория городов	Среднее	Расширени	и не прин
1	Москва	14,4%	10,5%	18.3547
2	Caver-Tereption	1000	D#31	3.5
3	города с честенностью более 1 млн. чел. (фоме г. Можева и г. Санет- Патербург)	12,7%	9.3%	CHEMIC
4	города с населением 500- 1000 тыс. чал. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	10,397	14,4%
5	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	1,830	16,5%
6	города с населениям до 500 тыс. чел. и урожнем доходов выше среднего	013	9.7%	18.8%
7	города с населениом до 500 тыс. чет. и уровнея догодов насе съедие в	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 № 29, 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	Ж	илая жимость	Тор	говая жимость	Оф	исная жимость	Производ скла	дственно – дская кимость	Земельные участки		
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа		
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6% (4,5%)	5-9% (7%)	5-8% (6,5%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	9-13% (11%)		
г. Москва в ноябре 2021 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-10% (9%)	5-6% (5,5%)	8-11% (9,5%)	4-6% (5%)	8-12% (10%)	8-12% (10%)		
Подтверждение информации											

Населенный пункт		илая жимость		говая жимость		исная жимость	скла	цственно – дская кимость	Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа

Таблина 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

пункт Арен Воропеж 2- 3 Екитеринбург 3- Красподар 3- Москва 3- Новосибирск 3- Росгов-ва- 2- Росгов-ва-	4 4-6 (1) (2) 4 57 (6) 5 4-6 (5) (5) 4 57 (6)	3-6 (4,5) 3-5 (4) 3-4 (3,5) 4-5	Пропажа Крупиные 6-8 (7) 5-9 (7) 7-9	3-3 (4) 3-5 (4)	6-8 (7) 6-10	3-7 (6) 5-6	Продажа 8-10 (9)	участви Пропажа 8-10 (9)
Вереней 33 Екитеринбург 32 Красподар 33 Москва 33 Невосибирск 32 Соборова 34 Обрания 34 Обрани	(1) (2) 4 57 (3) (6) 5 4-6 (5) (5) 4 57 (5) (6)	(4,5) 3.5 (4) 3.4 (3,5) 4.5	6-8 (7) 5-9 (7) 7-9	3-3 (4) 3-5 (4)	(7) 6-10	(6)	8-10 (9)	8-10
Верешеж 33 Екитеринбург 32 Красподар 33 Москва 33 Невосибирск 32 С	(1) (2) 4 57 (3) (6) 5 4-6 (5) (5) 4 57 (5) (6)	(4,5) 3.5 (4) 3.4 (3,5) 4.5	(7) 5-9 (7) 7-9	(4) 3-5 (4)	(7) 6-10	(6)	(9)	174
Екатеринбург 3. Красподар 3. Москва 3. Невосибирск 3.	4 5.7 (6) (6) 5 4-6 5) (5) 4 5.7 5) (6)	3-5 (4) 3-4 (3,5) 4-5	5-9 (7) 7-9	3-5 (4)	6-10			(9)
Екитериноург (3 Красподар (3, Москва (3, Невосибирск (6)	(6) (5) (5) (5) (5) (6) (6)	(4) 3-4 (3,5) 4-5	(7) 7-9	(4)		5-6	20.00	
Красподар 2. Москва 3. Москва (3. Невосибирск (3.	5 4-6 5) (5) 4 5-7 5) (6)	3.4 (3,5) 4.5	7-9				2-10	8-11
Дастолар (3, Москва (3, Новосибирск (3)	5) (5) 4 (5.7 5) (6)	(3,5)			(8)	(5,5)	(9)	(9,5)
Москва 3. (3. Новосибирск 2.	4 5-7 5) (6)	4-5		3-6	6-10	4-6	8-12	9-12
Москва (3. Новосийнрек 2-	5) (6)		(8)	(4,5)	(8)	(5)	(10)	(10,5)
Новоенбирек 2- О			3-10	5-6	8-11	4-6	8-12	8-12
новосипирск	4 4 7	(4.5)	(9)	(5,5)	(9,5)	(5)	(10)	(10)
		4.6	6.9	4.6	8.10	4-7	8-12	8-10
Ростор-из-		(5)	(7,5)	(5)	(9)	(5,5)	(10)	(9)
100000000000000000000000000000000000000		4.6	9-10	4-7	7-11	5-8	9-11	10-12
До гу (2		(2)	(9,5)	(5,5)	(9)	(6,5)	(10)	(11)
С. Петербург		4.8	6-10	3.5	8-12	6-9	8-12	8-13
Q	(5,5)	(6)	(8)	(4)	(10)	(7,5)	(10)	(10,5)
Средное по круппын го- родам в моябре 2021 г.	1 5,5	4,6	8,0	4,6	8,6	5,9	9,7	9,9
	U)	1	Средице	города				
Владиносток 2-	5-8	3.6	6.9	4.6	6.9	5-6	8-12	8-13
владиносток (3		(4,5)	(7,5)	(5)	(7,5)	(5,5)	(10)	(19,5)
Owex 2-	77.57.1	4-6	3-11	3-6	8-10	5-7	9-12	9-12
CMCK (3	(6	(5)	(9,5)	(4,5)	(9)	(6)	(10,5)	(10,5)
45	8-10		6-10		7.10		9-13	10-12
Cesacronons (4,	15	-	(8)	100	(8.5)	99	(11)	(11)
1000					200 1000			
Ставропопь 3-		4-5	6-9	4-6	7-9	3-7	9-12	8-12
(4		(4,5)	(7,5)	(5)	(8)	(5)	(10,5)	(10)
Тамбов		4-6	3-11	4-6	8-10	5-8	8-11	10-12
(4		(5)	(9,5)	(5)	(9)	(6,5)	(9,5)	(11)
Тверь 3.		4.6	8-10	4.7	B-10	6.9	10-12	10-12
1 верь (4	(6)	(5)	(9)	(5,5)	(9)	(7,5)	(11)	(11)
Среднее по ередным горо- дам в можбре 2021 г.	6,7	4,8	8,5	5,0	8,5	6,1	210.4	10,7
	255	Неболь	шие города и	васелением	пункты		100	
Московская	5 5.9	5.8	9-11	6.8	9.11	6.9	10-12	9.13
область в ноябре 2021 г. (4,		(6,5)	(10)	(7)	(10)	(7,5)	(11)	(11)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 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.

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. е об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона

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

Ористина прицент в приломет Територичном порятелителя в порят молектичном Порятелителя по	Agreement works	interpretation and	THE REAL PROPERTY.	Tracerrana	Tering Copera	promotion in the second	CHEPNING IO	refréderagements des	A DESCRIPTION OF
Закусния территерияли						Machinery	same death and	CONTRACTOR	
усредненные по города	м России, г	грани	EDA .			Маприны	конффин		
энерип штыныг	интернал							- 1	offerman In
			Wester l	maket-		and the latest spinster, the l	BHRUOT	-	
Отнишение или запильных участком по равония области по	Средное		COOK BUS	BRITISHED	1,00	1,21	1000	IV .	2.04
отношению с областному двитру	2777	1000		22 1	0.81	1,00	1.14	15	1.85
Под информацијум вастрине				2 1	871	0.00	1,00	1.10	1.65
Official self-participation of the control of the c	1,80	1.00	1.00.	製造 17	3.60	0.74	0.65	1.00	
Населения пункты в близавший ористиости областило центра	0,61	0.88	out.	V	3.40	0.69	5.69	0.82	5.500
Рейцегры гражитой провышленностью	0.71	0.68	Nant.					de	Sharm t
Рафрифа неконосноственных	0,03	384	0.69	офисио:			BHORSE		
palone	P-49	155	450	портовия			10	. 6.	
Процентиция пункты	0,49	75 0.46	0.52	rectpooler					
Rog odystwo-toproxysis sectoralisis Officialment years	1,00-	1.00	1.00	B-10-10-1	1,00	1,23	1,19	104	130
House symbol by the Control of	-547	0.79	0.892	100	0.81	1,08		1.33	1.6
оростория облагають цента	105	4.74		63 77	0,13	0.72	1,00	1.00	7.2
Pasium per c passumos	N-672	9.78	0.74	- N	8.60	0.07	1000	0.82	1.80
RODRIGUE HISTORY		1777	2330	1	3.00	2008.1	Christian	250.1	
Райдогра сипасисионаствицав районя	0.61	0.09	0.64			-76		T	idmags I
Прочек населеныя тумпы.	0,50	0.47	0,53	MARKET		10000	*****		
This mercy mechanism				SHETPOWN P		100		- IV	· V
Other teat years	1,88	1.00	1,00	100	5,00,	5 121	1.78	1.64	1.0
Насоления тунка в Паложана	0.81	0.89	0.63	28.1	131	1,00	1.13	1.20	10
неростинени офбертого центра	0.72	0.79	0.79	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	4.70	0.88	1,00	1.18	
Palityon tray a glassimoli spossou primitario	0/2	10,75	6.79	E-S 17	8,61	0.7%	0.65	1,00	127
Pailure(tw) Claudicional Crainenis	Date	5.58	0.64	- 0	3.60	9.59 1	0.62	6.79	1,80
Провей наскольным тумпы	0.48	0.48	0.51	0				T)	distance i
Под объекты рекризовы	1 NO.	turisies	CYCOLOG S	2104			WHITE!		
Diffracte oi yerro	1,00	1.00	1.00	of serve	- 4			iv.	v
Platenterwise gyermi e Emercikanin	0,60	6.78	9.60	bedeanse	- 1		-		
пристисти областиго цента	52.31.0	Carrier S	100	J1000 . 1	1,00	1,25	3.45	1,87	2.00
Palayer burn pasternos	0.71	0.68	0.74	BB 1	3.80	1,08	1,13	1.18	1.57
PARTON REPORTS	0.69	DRC	0.64	63 77	8.60	9.71	0.66	1.80	1,6
Palitines	1000	10.50	1004	53 V	5.40	3,61	0.68	0.60	1,80
Thomas recommence symbol	0.48	0.44	0.60		-	Tree L	- SAME L	26.64	- MY

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

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

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



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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

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

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

Таблица 30.

Табрингов коэффиционных редененных расственных расственных в фактор масштаба для земельных участков, усредненных деятью по России Табрингов (1900 1900 1900 1900 1900 1900 1900 190
PROPRIES OF THE PROPRIES O
PROPERTY PROPERTY OF THE P
Automatic rate year rate, per
Table Tabl
Todams T
Committee Comm
Comment Comm
1500 1,00 1,2 1,3 1,50 1,2 1,5 1
1909 1000 100 100 100 100 100 100 100 1
Total 1900
1800-2000 0.57 0.69 0.79 0.67 0.03 1.00
Tailouing 33 Tailouing 33 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34 Tailouing 34
Table 130 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00
Security
1500 1500
1500 1,00 1,75 1,77 1,77 1,27 1,28 1,58 1,58 1,58 1,50
100-300 1,07 1,08 1,10 1,10 1,22 1,30 1,00 1,20 1,30 1,00 1,20 1,00
1000-10000 1/6 0.54 0.50 1.00 1.01 1.00
1000 2000
- 200000 0.00 0.72 0.79 0.00 0.95 1.00 Tactional 3-4 Description of the control rings congruption in the control of the cont
\$\frac{1}{2}\$ \$\frac{1}{2}\$\$ \$\frac{1}{2}\$\$\$ \$\frac{1}{2}\$\$\$ \$\frac{1}{2}\$\$\$ \$\fr
Description of the conference of the conferenc
Principle Principle Principle Principle Principle
-19000 0.00 0.74 0.05 0.85 1.00 "корректирующих коэффиционых, росситивнике по осой сем-
нывах учистком в Россівя
робичение принципа на развителения 36.30. Зачественну учества. Честь В. Польнен принципа на развителения от принципа на развителения по принципа на развителения на развителения на принципа на развителения
Таблица 38 Корректирующие коэффициенты на фактор для земельных участков под индустриа.
постройку (промышленного назначен
2500 2000 0000 10000 310000 parting and a report of the contract of the contra
1000 100 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
2005-2006 0.77 0.90 1,80 1.00 1,12
>1000 0.85 0.81 0.85 0.87 1.00
- 1200 1000 1000 1000 1000 1
300 000 0 00 1 10 1 10 1 20 1
Street, state 1000
21000 3000 0000 10000 10000 000 1000 100
1000,0000 0.82 100 134 127, NYS
3800-6000 0.72 0.85 1.00 1.00 1.10 Senaturan year to year to again analytic page 1.10
1000-1000E 0.65 0.74 0.50 4.66 1.05
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
- 1500 1500 1500 - 1
Tabumas 40 -100 100 100 100 -1
Tabumpa 40 -1500 500 500 4000 -1 Tabumpa 40 -1500 8.00 1.20 1.30 1 Tabumpa 40 -1500 8.00 1.20 1.30 1 Tabumpa 40 -1500 8.00 1.20 1.40 1
Tatimpa 40 -1500 900-900-9000 -1500 900-9000 -1500 900-9000 -1500 900-9000 -1500 900-9000 -1500 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-90000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-90000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-90000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-90000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-9000 900-90000 900-9000 9
Tadimma 40 -1500 500- 4000 4000 4000- 4000 4000-



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.

<u>Наличие коммуникаций</u>

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

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

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

Таблица 31. Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

		табини Табини	149
Навижения сехфорите	Cpegame	Linesper	
Перестиния разотия и по территория разоти Стисириями удетной какез участного по участного под недустреннямую остория, облабичения и петраснабательна, у урганизациями и петраснабательна, у урганизациями и петраснабательна, и областного пред петрасна п	(1)	1.04	11/2
Отвориное зрачания свем энализмих участкая под эндустреальную застражу, объектическог саминайсь таки, и удельням цене энализменью участите, на объектиченым проставляющими		e E	1,21
Отпознатили удинализи цитка еграпизации участное под кондулитейских разгичающей образи повержна видоприя образи образи повержна видоприя образи повержнае и при стойное повержнае повержнае учаственняе учаственняе учаственняе учаственняе учаственняе образи повержнае учаственняе повержнае учаственняе повержнае учаственняе повержнае учаственняе повержнае учаственняе повержнае учаственняе повержнае поверж	A POST	1,12	1,10
Земеничные участие изд официи тарлиции да: Отворителя дальной сень рафицыю, участкая под официон таробаро застрана, объектичные этом объекти, и учестью сень этом объекти, участий не объектичными пробировальности.	(1)	1,045	1,85
Отношения удасфаря сена этехноски участное повідофрине портверю австравну, обесіноврі бід Тідаснайнетоння, з рузетання урего втаїтистичної участної, не Обесіфобення повосовібночном	OI.	6.01	1,10
Предоржения дельного центь ониванного доля бых госа парачест торганую автрымер, быть чентым второсной оченьям и гамеринация в горосной очень регодительной торгосногойского, сода учентациями у дельной цента вчастительно участите, торгосного выправлениями выполнять воросной измениями запачатьсями (за торгосной измениями начастворогой измениями запачатьсями, стану учентурствоми запачатьсями, стану учентурствоми запачатьсями.	118	1,16	1,22

Tatio	нан 49 (пр		
Наимновани огофицион в	Contract	Домерия	DESC.
Season and positive cognitive Co.			1000
Отполитит урго отай цено заветного участира пар. ИПС, обеспеченция опеттурной принтика, у удержана цена висоточного участите, на обеспеченым опетурной менения.	CIR	1,14	138
Откорочес удельной цены тоектуных участное год МЭС, обеспеченные таколобичения, и удельной дом выполнятье, участия, на обеспеченных заколобителем.	1,25	S. S.	Thu
Отворитов удесного цена завежница участная пад UTVI, объектический опрости авторитов и опрости доваря у при техни опрости авторитов и опрости доваря у при техни опред участная и опрости у зурпатов учен выдоставления и завежница опрости участная и завежница и опрости участная и завежница и опрости участная и завежница и опрости участная и завежница и опрости завежница объекти завежница объекти завежница объекти завежница объекти завежница объекти завежница объекти завежница объекти завежница объекти завежница объекти завежница завежниц	SHEAL APPL	O'N	121
Scanning positioning HAC	THE REAL PROPERTY.	CONTRACT OF	JEST CO.
Этеодинию удинаной дока поменции!" учествое изд. 1995. обеспеченици. учествое изд. 1995. обеспеченици. учествое иб ченици. с удинаном (дене видотичных поеттих. не обеффенения поеттороней виници.	U	1,14	128
Отношение удинитерфинализации участное его, 1910, обеспечения такжением, в туркты-ком исмен внательныем и применения такжением и применения такжением такж	1.19	1,15	1,34
Отворийн зүйтэлүй цулца аймилина учил уур бүү ТОС, Улгания бүүлөгүү бүүлөгүү учил уур бүү ТОС, Улгания бүүлөгүү оруулуу бүүлөгүү бүүлөгөө оруулуу буулуу бүүлөгү бүүлөгөө уруу буулуу бүүлөгүү бүүлөгөө оруулуу буулуу бүүлөгү бүүлөгөө оруулуу буулуу буулуу бүүлөгөө оруулуу буулуу бүүлөгү	1.18	1,03	1.24

Спримуная частино и доказанств-1929. Токсовые уче пл. Часть П. Полом прука по составани на четобра 2000 г.

Tafanna 4	483 / 1	BLOTO	CANADA	trial.
A DESCRIPTION OF	4.4.71	HEROGRAM	LANCERS	nc.

Навиновани из хффицинга	Средняя		Destruction
Земельные учестве под объекты рекрившие		300	300 800
Отношение удельной цень земельных участное под объекты рефекции, обеспеченые зекстроичабателем, и удельном цене зекстроичабателем, те обеспеченые зекстроичабателем.	133	1,18	136
Описионня удельной цоны вемейшеція участиля под объекты рекрежден, обекточенныя га хоснебнення, іг удельной учен веделігичных участинення обекточення та хоснаблючина	1,22	24	Thou
Описочник удальной цины эзнастьных участием под объекты регреваря, обеспиченным водося вблением и изнати ящирок (и прочими соммуникациями территыной цины выполнямыми участию, не обеспиченным водося вблением и вышеля ящиры (и прочими соммуникацияму) изнастивациям (и прочими соммуникацияму).	HEN WHI	Syri	1,19
оменьные участия под объекты гредорожно	O CHEMICAL	100000	110000
Ликоличе уделиной цень эквельдууй участкое под объекты в радоримейску еденсь, обектиченым экветропый конении, уделиной цене знакопленуй участком, не бектиченым экветропейскуючены	(19	1,07	1,21
Этерите удетино деу/теметиния мистер под объеты в радоровного гранию, обесперейры гаростаблечием, к делиной церевраметичных учествой, не беспечения гадочающиемения	1,23	1.26	1,27
Опессионей удетьной цены эквестиных учестуру под объеты придорожного сорредь убочно-енны, в пристый коминен и корите, комунент и прочеми сомпунескиреныя прученной удеть винеточеные учестив, не объетиченных видосуятьсями и комительнуют (и прочеми сомпунескуюченыя и комительнуют (и прочеми сомпунескуюченыя томпостиченных, коми учестиней ресект	1,15	1,12	1,10

Справочени принципа испеченнями. 2026. Этом насе учество. Честь П. Полану парамент системати на принципа 2020 г.

Табинца 51 (продилжение)

Навиновани из хффициита	Среднее экачегие		person person
преда с чествичестье батие. Т или, чел јара и соегретствующие регионы	est, Mocese e	r. Caver-fl	110000301
Отношение удельной цены зевельных участков, обеспеченной электроокаболенных и удельной цене электроокаболения на обеспеченных электроокаболения	1,22	1.10	17. 5
Спесанные удельной цены земельных участиза, обоспеченных пасоснаблючена, є удельной цене знал эточных участога, не обеспеченных газоразбичномы.	1,24	67	Of 40
Отволиение удельной ценко завеляеми участном, оберітененном опускуютьсями и візністи закремі (в. троними описученнуютьсями токумими учень закопотичниму участном, те обеспивнення видосизбленнями з винати закрямі (в. троними сомитученнуютьсями текспонабленням, комитученнуютьсями текспонабленням, комитученнуються закладо- терора в закленняються от 500 тых чен, до 1 трорая в закленняються от 500 тых чен, до 1 текспонабленнями становыми становыми текспонабленнями становыми текспонабленнями становыми текспонабленнями становыми текспонабленнями текспонабле	FIELV WHY	Delicated to	1.34
режине Опоситоне удельной целы экислидый участия, обектеченный опектроснийнением, к удельной заем налительно участию, по обругоченных опектроснийнением.	1,79	1,67	1,33
Описывния удельнофферфізимельных участною, обеспеченных і такоснай менецы, и удельного культ арабіріпенью участною, не обеспеченных падменьбеспеченых обеспеченных падменьбеспеченых	1,20	1,00	1,40
Опессиона у бразбиой цена замателька участися, роботнечении пороскаботнеми и выштурящей и прочима сомиренирения — торофоботнече, сомиренирением связай, у афтурной инее визотичных участися, не уфестися выпосняблением и круптурном на пороскаблением и круптурном различном сомиренирения — притигращений и порочим сомиренирения — мунитигращений и порочим сомирения — мунитигращений и порочим сомирения — мунитигращений и порочим сомирения — мунитигращений и порочим сомирения — мунитигращения — мунитигращ	1,22	1,10	1,37

Сърза очи и спонцика вединековста 202 Заминава учества Часта I. Велин верхи и соттивни на экстфа 250 г. Заизчения корректиропок, усредненные по городам России, и границы допоритольных интериалов

		Tatamu	
Напионования хоэффециянта	Cpaper		penne.ai
г. Москва и Москваски область			
Отношение удельной цены зомельных участиве, оберганиеных электроонабланием, с удельной цене вивоплечных участком, не оберганиенных электроинаблением.	1,10	1,07	N. N.
Отношение удельной цены знавльных участною, обноженных паконийминения, к удельной цене внапозучения участное, не обностительных такоонаймениям	1,116	e Co	1,38
Относивания уритической цень заказанный участном, обестинивных иго роскабанерии и принцений участном участном участном участном участном участном участном участном и участном участном и обестинивания и и обестинивания участном	NA WAY	1,08	(,54
. Самт-Петербург и Ленинградское область.			3,110
Отношение удельной цены замеды в участное, обеспеченых этектроокаблением, к учетьной цене выплотенью участом, не обуспеченых этектроокаблением.	4.48	1,06	1,00
Отношение руковной у вей земельных участися, обественную такоснобимения, с удотности цень веробительной участися, на обеспеченных габоснобимения.	1,23	1,06	1,64
Описация в добъеми цены замельным у участорь, въбстининных под сноствивнеми и нежущейцем (упрошения усны ученцения — тергорой/описания, коми учестирочных сиссе), в цробъеми цени вишлогичных учесткох, их обыштичных водо очабочноми и вынагающими от прошения учетирение — тергором от прошения учетирение — тергором от тергором от прошения от тергором от тергором от прошения от тергором от тергором от тергором от тергором от тергором от тергором от тергором от тергором от тергором от тергором от т	126	1,08	1,94

Скумичени помещить веденамного-2000, Запеснам учества Четь И. Помен вороже на поменения на населения

В тобликах 52 - 55 приведни расчит корроктироватия наличие возорущиваций для различных сочетавей комприяваций на оплинестах участках и объектах-нивогах по резличным ватегориям городов.

Корректировки на наличие коммуникаций дли цен имельных участков, расположенных в Москве и Московской области

5					fore	AHC.			_
*	KIRJON .	Discyrette year	3	+	B. K. T. Koses	3,5	A. H. K. (S) Keeler	ECHA!	a, r, a, k T, Rosen
	Dispres- syer	1%	-18%	18%	-ths	-30%	1,000	-30%	47%
i	3	1816	2%	DEC	7%	339	177	-17%	-50%
	T	19%	1%	9%	17%	5000	17%	-11%	38%
i	B. K. Y.	38%	165	1%	04	10%	-9%	-58%	18%
ï	3,5	42%	19%	19%	196	10%	-1%	11%	47%
480	S. B. K. T. Kreene	43%	28%	300	1976	116	an.	9%	18%
į	F. B. K. T. Koste	43%	26/	Spor	19%	116	9%	9%	18%
1	3, F. S. S. T. Kouse	H.	100	The same	6.4	27%	1974	19%	114

Спримурам принципа мужежения 2010. Услован стигно. Чега, Е. Полно парамура подпарат на надабува 2020 г. Корректировки по наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге и Ленинградской области Tadimma 53 A. R. C. T. R. K. T.A. C. R. F. B. K. T. Kosso 325 (1)250 1300 316 65 120 -17% 37% 25 4% -19% 1840 3% 3 22% 25 -19% 36% × -196 58) SHE 92 350 7965 240 186 21% 250 THE 286 'n 34 3.0 195 35 790 THE. O. 45 29% 00% 4% 15% tin 220 man separate or 2020. In Корректировки на налично коммуникаций для цен сечельных участков, расположенных в регионах городов с числиниостью до 1 млн. челинек Таблица 55 S. B. K. T. B. K. Y. B. C. B. . D.F. 10% 125 30% -5 27% 18% 25 18% 3H 30% 100 185 25% 71 70 6% 1954 17% New. 45% 35 1964 तर 6% 75 35 TEX 3.5 45% 21% dist. 17% 105 FS. 20% ies 315 7000 6%

Сарактива петариа водинатите 200 поизведува на Чета I. Потов время в состава на особр 200 г. Карактично

Корректировки из изличие колмуникаций для пен жисльных участков, расположенных в регионах городов мисланопинков

					Area	ner			
	MICH	Dicyrete	3	r	B, K, T, Novem	аг	D, B, II, T FORM	F, B, K, T, Konen)	a, r, d; e T, Sine
i	Отсутст-	0%	-18%	-12%	-17%	-34%	-02%	-37%	States.
H		22%	-	-50	25	-15%	-12%	Yes	33%
8	r.	24%	2%	Th.	3%	-18%	15%	Ul%.	32%
8	B. E. T.	38%	-2%	(Fig.	9%	-01%	300	118%	day
ä	9.7	31%	24%	12%	26%	0.	14.30	2%	17%
8	3, 8, 4, T. Scare	46%	25%	18%	10%	(SF	20%	2%	19%
	F, B, K, T.	48%	22%	28%	16/2	1.50	2%	8%	10%
	3, F. B. K. 1, Kosse	62%	19%	48%	O.	27%	24%	15.2	9%

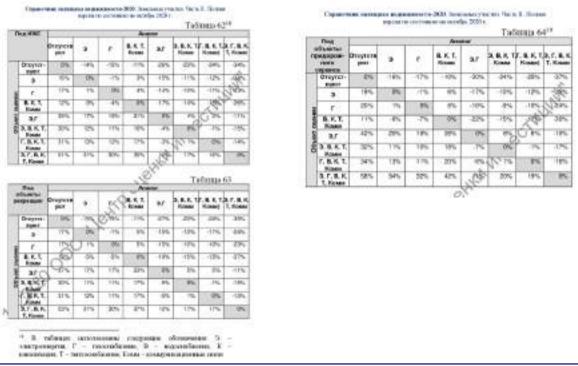
Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.»,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

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

Под муду- стройныную застройну		Averes									
		Droyeers year	9	•	B. K. T. Ficuse	74th	3, 8, K, 1, Kosas	Kones)	5, F, 8, T, Kosas		
i	Отсупет-	3%	-15%	-14%	-36	25	-23%	-2%	-341		
	3	19%	. Ph	1%	Ow	1476	9%	6.0	221		
	r	19%	-14	0%	1 1/4	19%	17%	95	231		
ş	B. K. T.	13%	414	0,500	0%	-19%	-15%	-14%	479		
i	37	8%	176	h lin	20%	- 25	10%	64	91		
100	S. B. K. T.	30%	3 104	12%	10%	4%	0%	1%	-545		
	F. B. K. T.	_B	9%	10%	10%	4%	-1%	0%	-509		
	3, F, E, K, T, House	Ore	29%	30%	37%	1964	18%	186	On		
	н В т	nfesspec septes, f	- 11	юснибио		- 940	(осна бых	me. K			

	-	-		_	Ann		1.80	immua 6	U
١	с офизи- остимую	200			200.00	909			CO.
i	- American	Oncyricial year	3	7	B, N, T, Forms	91	Spine		D. F. B. K. T. Kouse
1	Oncymet-	84	114%	-13%	7.18%	55%	45	25%	19%
1		18%	-	- 7%	4%	-13%	-40%	364	*
1	- r	18%	-75	0%	4%	-14%	-11%	10%	1994
į	S. S. T. Engel	1116	46	45	2%	17%	744	100	- Taker
ì	3.5	34%	15%	10%	2%	25	45	GIL	10%
ğ	S. S. K. T.	85	17%	125	165	-9%	95	15	186
9	F. B. T. T. Forest	38%	10%	.17%	12%	143	1/210	976	-14%
1	3, F, B. R.	455	1817	39%	38%	10	18%	1874	-
					100	A.	T	dinus.	61
š	OR MENT				Ann	906	-	12/1/19	-
									100000000000000000000000000000000000000
		Degrees		1	Forme	0.5	Special Special	Forest	T. Knooe
-	Ovepres-		-12%	1		ar are			
	Chepter- syst 3	yes	724	16	Ferme	133.0	Emm	Finne	T, Knooe
	System	yer the	-19%	300	Firms 10%	dhe	Since Since	-22%	T, Keener -34%
Mary Comments	PORT .	941 17%	100	200	10% 10%	dP6 19%	-23% -10%	- 22% - 10%	T, Kosee -34% -37%
MA MARKET	3	901 174 174	100 200 100	0 m	Figure (12%) 5% 6%	476 19%	23% -23% -10% -10%	- 20% - 10% - 10%	7, Keese 38% 27% 23%
NOT THE PARTY OF T	8, K, T, Koom 3, T 3, B, K, T)	6 6 6 6 6	100 100 100 100 100	(A)	10% 10% 10% 10% 10%	4% 19% 19%	695 -105 -105 -105	- 20% - 20% - 20% - 20% - 20%	7,Keen 38% 59% 59% 69%
SA SHIPLY DIRECTOR	F B, K, T, Footes 3.7	6 6 6 6 6	100 100 100 100 100 100	1 to 10 to 1	70% 10% 10% 10% 10% 10%	19% 19% 19% 19%	20% -00% -00% -00% -00%	20% -20% -10% -10% -10% -10%	7, Keese 34% 27% 27% 47% (5%



. 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



Серенные выплания выпланент-323 бостиносучелия Чест Е. Виним переили остоями и плефу 1000

Значения корректирующих кооффицисатов и границыя интервалион по категориносторов

Таблица 48

Отношение удитычной цины зеленьных учествое под избе с розвыми стинивропанными реть ефон с дебеньной цине значение учествое и изделение реть ефо (побеночениеть, селиния та)

Ме Категория города Средуее Развидиенный негориал значение

1 Москва 177 1,06 1,25

3 спода с честненостью 1,18 1,07 2,50

боле 1 меть чест, (провест, Москва и т. Светь Петербург)

4 города с честненом 1,25 1,38 1,33

вечено 1 меть чест, споме 1,25 1,38 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.

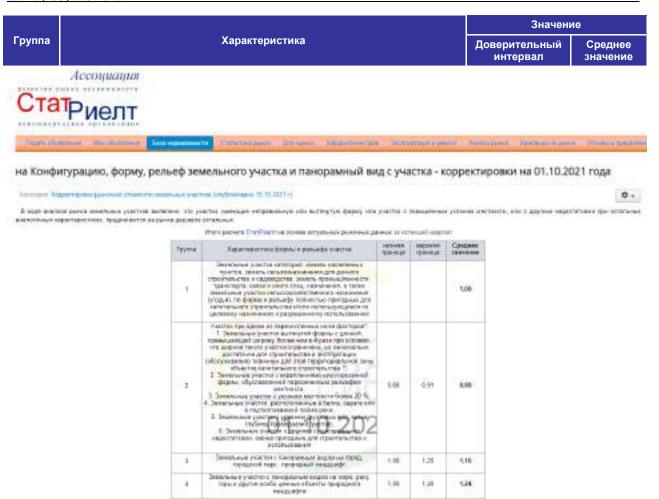
Форма объекта

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

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

2 10	ния коэффициента изменения удельной цены земельных участков	Значение			
Группа	Характеристика	Доверите интер		Среднее значение	
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00	
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной 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	0,68	0,91	0,80	
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,25	1,16	
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,40	1,24	
	Подтверждение информации				

000 "Центр оценки инвестиций"



- * Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент
- ** для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

 Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-qoda
- 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

России, и границы довери		ые по города			Наимени	зание коэффициен		реднее чиновия	Доверит	remunul poan
госсии, и гразовны двосри	to makes			74	Helicense i	части под объеты			- CONTRACTOR	CONTRACT OF THE PARTY OF
	- Anna anna an	Tatimin				пельной цены	Total Control	0.66	0.85	0.87
Навингование изэффиционта	Chelines	Доверитель				часткое под объекть	6		00000	
Земельные участия год водустроватью						подъедрыми путии				
Отношение удельной цены	76.95		1.67			я к удельной цене				
management Management deser	O.	0,65	Last .			SEMERAPHON DAMESTON	200			
индустриальную акстройог с	~									- 4
подъевдиции путями бее попрытива	600					панными подъездны	MH:			- N
(persent gave avaitanteeux)					THINK					150
MINISTERIOR C A						учестки под объекты	придоро			
асфальтурованным годы/држин						крепьной цены		0.82	0,810	0.83
rycees C	12211401	1				частное под объекть	600		05	
Звиняльные учестве под офисно-таков			10000	np	идорожног	C cepence c	5550		-74	
Отношение удельной ушны	0.87	8,86 0	1.86	TiO.	дъездным	и путями без покрыт	WH K	100	11	
пинальных учествой под офисио-	1915	200		NO.	ельной це	не внаполичных	9000	-	M.	
торговую хастарайу с подъекдения				30	мельных у	Naction o		20		
nymmu Sei seigumet i speculoi uma aparopriaeux americano						нандавидал иманива	IMI	2000		
y-actrida, p'acdianutyposami umir			1		NMRT	77.00	1 2	1/1		l
подъваления путния		1 52	1.1					7		
Separation presidenting VOIC	311000		RECEIPT OF							
Отполичено удельной цены	0.92	0.91 0	193							
вемельных учествое под ИНС в	22,250	5.500	337 1							
подъевджини путеми без покрытия к										
уральной цене внатемичьк										
SHORTH-MAKE PARCHISE C										
зофальтерованным годынарыми путами										
		Capacitan acts	CONTRACTOR CO.	party) results	and the second	to be present				
	Top	percentage and page	ne. However,	BUTCH CONTRACTOR	пофірация ис по светибрі, з	ne interpriserie (26 a				
	Top	чения корре	ne. However,	пффсон и	d tabolos mentos n	rpannina				
	lata	чения корре интер	ктирующи валев по к	пффеод и инфеод и	при отгорь з при отгорь з при отгорь	rpamma ofmus 111				
	lata tang	тения корре интер Отношние устраниваную з	жтирующи вълев по в удильной це встройку с ге	т коэффи итегория:	принција з првентов и и городов Тородов прупна бо	обтиць 111 в под и порытия я				
	lata tang	чения корре интер	от применения по в удосьной по в потромор с го	т сгорфан ит сгория: нь: замены участкой с	принција з првентов и и городов на учистка и путањи бо исфильтор	обтиць 111 в под и порытия я				
	Sense Sens Sens	чения корре интер Операвное устроить 1970 з авть 100 г. сене з	эстирующи встив по в удисьной це встройну с го налогичных подъемы	т сгорфи ит сгория: нь земень участкой с	по отгија. З првентов и и гиро, ков по учистко и путањи би исфильтири	областия и общеннями и общеннами и общенн				
	lata tang	тения корре интер Отношние устраниваную з	эстирующи встив по в удисьной це встройну с го налогичных подъемы	т ст ориян на земены учесткой с наменуты Среднее	по отгија. З првентов и и гиро, ков по учистко и путањи би исфильтири	обтиць 111 в под и порытия я				
	Sense Sens Sens	меняя корре интер Операвления устровать ного за депьной сене з Катагория	эстирующи встив по в удисьной це встройну с го налогичных подъемы	т коэффи ит ег ориян одъеменно участной с нами пути Соедине эка чене	принципальной породов принципальной принципальной принципальной породова принципальной породова пофакть городо Развеления	обтограница обтограница и под досерания и за посерания и				
	Series Series Series	чения корре интер Операвное устроить 1970 з авть 100 г. сене з	SCHEDING SCH	т ст ориян на земены учесткой с наменуты Среднее	по отгија. З првентов и и гиро, ков по учистко и путањи би исфильтири	repaining 111 ering 111 ering 20 ering 111 ering 20 ering 20 ering 20 ering 20				
	Sense Sens Sens	питер Отнешение и питер Отнешение неро и деять неро и деять неро и деять неро и Мосели Мосели	од Талан при м жетно но м удожной с га надагления подъема городина	ст. коэффи ит егорияг на заметы участкой с емми путим Среднее 0.65	принятов и принятов и принятов и принятов принятов принятов принятов принятов	обтограница обтограница и под досерания и за посерания и				
	Satisfaction of the satisf	питер Опетанова корре питер Опетанова устроить ную за деятьной селе з Ката горез Санат Петарбу города с чита. Вся от 1 лип и пред с чита бол от 1 лип и пред с чита в бол от 1 лип и пред с чита в бол от 1 лип и пред с чита и п	м. Толо променения по м удельной це по м удельной це по м подължения по	т коэффи ит сгорият одъ соргано участкой с самми путвы Средине экстемия 0.88	по отпора 2 приентов и и городов Тородов поутами бо исфитаторого В Разакорого 10,01 10,00	ofrequents a second of the sec				
	Satisfaction of the satisf	питер Операнение устроить про за сельной селе за сельной селе з Колторыя и чета бого з сельной селе з селе	м. Толо променения по м удельной це по м удельной це по м подължения по	т коэффи ит сгорият одъ соргано участкой с самми путвы Средине экстемия 0.88	по отпора 2 приентов и и городов Тородов поутами бо исфитаторого В Разакорого 10,01 10,00	ofrequents a second of the sec				
	Sesse Sesse Sesse V	Отношение корре- питер Отношение устрошение устрошение устрошение образование	no. Harman reputation of the state of the st	т егорият пт егорият пт егорият пт егорият участков с чами гута Средине D.89 D.89	постибую по по постибую до постибую по статурования бы постибую по постибую по постибую постибую по п	officers III eroage III eroage irosperior e irosperior e irosperior ods ods				
	Satisfaction of the satisf	питер Отнетавление устроить нерод от техноров Интернет Отнетавление устроить нерод от техноров Отнетавление	en l'acres equi extripyionne extrem no a speciale de la serpolage e re serpolage respectate française of ser (quant	т коэффи ит сгорият одъ соргано участкой с самми путвы Средине экстемия 0.88	по отпора 2 приентов и и городов Тородов поутами бо исфитаторого В Разакорого 10,01 10,00	ofrequents a second of the sec				
	Sesse Sesse Sesse V	Отношение корре- питер Отношение устрошение устрошение устрошение образование	en l'acres equi extripyionne extrem no a speciale de la serpolage e re serpolage respectate française of ser (quant	т егорият пт егорият пт егорият пт егорият участков с чами гута Средине D.89 D.89	постибую по по постибую до постибую по статурования бы постибую по постибую по постибую постибую по п	officers III eroage III eroage irosperior e irosperior e irosperior ods ods				
	Sesse Sesse Sesse V	питер Отнетавление устроить нерод от техноров Интернет Отнетавление устроить нерод от техноров Отнетавление	en l'acres equi extripyionne extrem no a speciale de la serpolage e re serpolage respectate française of ser (quant	т егорият пт егорият пт егорият пт егорият участков с чами гута Средине D.89 D.89	приняти об и передова то приняти об и передова то приняти об и приняти об и приняти об и приняти об	official III e no. e reposition a compartion				
	long long was a second of the long long long long long long long long	Отнечанием регурсива корре- питер Отнечанием регурсива просто Саман Петербу города с читы в Моския и г. Саман петербу города с читы петербу города с читы петербу города с читы моски и г. Саман петербург города с читы ми	in Thomas reputation of the street of the st	т колффи ит сторияе на земельно учестков с нами путан Соевине по селе 0.89 0.60	properties of a reporties of a repor	0.00 (111 (110 (110 (110 (110 (110 (110				
	Design Series Se	питер Операвное устроить про за питер Операвное устроить про за питер Операвное устроить и питер Операвное и питер Операвное и питер Операвное устроить и п	по Телени период по котпрующие выдлений по котпрующие выпроставлений по котпрующее выпроставлений по стать по по котпрующее по стать по по котпрующее по стать по котпрующее по стать по по котпрующее по стать по по кот	тегорияна по сторияна по стория по	DOI 1000 TO 10	officers 111 e no. officers 111 e no. officers 111 e no. officers 111 officers 112 officers 112 officers 112				
	Design Series Se	питер Отношение устроительной сент Самат Петербу Самат Петербу Самат Петербу Самат Петербу Самат и т. Самат петербу Самат и т. Самат петербу Самат и т. Самат петербу Самат петербу Самат петербу Самат петербу Самат пете	Include opening the second opening of the second opening of the second opening of the second opening o	с колффи ит егориян не леметь- ды сортым учестком с неметория Сортине 0.89 0.89 0.80	Parameters on the property of	official III notae official III notae official III notae official III official				
	100 100 100 100 100 100 100 100 100 100	питер Отнетавление устроить неро за деятьной сене и Сана-Тептербу города и чития Воло 1 млн чито питербург города и чития может и сана-тептербург города и чития и сана-тептербург города и чития и сана-тептербург города и чития минее 1 млн чито сана-тептербург города и чито с	se Thomas repuisering schools of the second control of the second	т колффилитегоризе	properties of a reporties of a repor	of repairmal afroma 111 a roag a roagourum a assanta.com a stampoon				
	Design Series Se	питер Отношение устроительной сент Самат Петербу Самат Петербу Самат Петербу Самат Петербу Самат и т. Самат петербу Самат и т. Самат петербу Самат и т. Самат петербу Самат петербу Самат петербу Самат петербу Самат пете	se Thomas repuisering schools of the second control of the second	сконфинатегориям по тегориям при спорти по тегориям при спорти по тегориям по	properties of a reporties of a repor	official III notae official III notae official III notae official III official				
	Ing land	Отношение удельного и материа	se Thomas repuisering schools of the second control of the second	тегориян ил сториян не тремен учетков с неми пута Среднее по тего 0,89 0,64	Parameter of the control of the cont	official III of				
	Toy Detail	питер Операвичение устроить грос за выправичение устроить грос за выправичение устроить и исператоры и испер	по Выше при по катирующие выдление по в принценей ку по	од неоффили от температи	проентов и огранительного по	officers 111 e may a respective a assertation a assertation a assertation Q.48 Q.68 Q.69 Q.69 Q.69 Q.69 Q.70 Q.84 Q.84 Q.84 Q.84 Q.85				
	Toy Detail	Отношение устроите на при от на при	по Полно при по	од колффи ит стория: од колентория: од колентория: од колентория: од стория: од стор	приняти об и передова и передова об учество и передова об	0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.35 0.37				
	Toy Detail	Отношение устроительной отношение устроительной соем Самот Леторбу города с читых моском и г. Самот положение устроительной уст	от Полим при встирующия встировку о го встровку о го встровку о го встровку о го встровку о го встровку	од неоффили от температи	проентов и огранительного по	officers 111 e may a respective a assertation a assertation a assertation Q.48 Q.68 Q.69 Q.69 Q.69 Q.69 Q.70 Q.84 Q.84 Q.84 Q.84 Q.85				
	Toy Detail	Отношение устроить про за систем Воличение устроить про за систем Воличение устроить про за систем Воличение Самет-Петербург города в несет в Монтер Воличение за систем Воличение за сис	по Телени при по по телени по по телени по по телени по	од колффи ит стория: од колентория: од колентория: од колентория: од стория: од стор	приняти об и передова и передова об учество и передова об	0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.35 0.37				
	Toy Detail	Отношение устроительной отношение устроительной соем Самот Леторбу города с читых моском и г. Самот положение устроительной уст	по Телени при по по телени по по телени по по телени по	од колффи ит стория: од колентория: од колентория: од колентория: од стория: од стор	приняти об и передова и передова об учество и передова об	0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.35 0.37				
	Toy Detail	Отношение удержения и порторые и поторые и по	по Телен при по по телен п	од колффи ит стория: од колентория: од колентория: од колентория: од стория: од стор	приняти об и передова и передова об учество и передова об	0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.34 0.35 0.37				

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.

<u>Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков</u>

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;
- на сайте https://statrielt.ru.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 36, 37.

Таблица 36.

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

Справочник понявляна видокажения э 2420. Зонешных учества Часта 1. Территорияльные парастрактавия и спростарующих кооффеденты на покол метрилистичности. Посома верхня по с истоянно не оситора. 2020 г. Территериялоськи задаж перен плат и водреженую колффиционны на описанию настоянностичений Полина верхнего с остояние из сентибра. 2020 г. Значения корректирующих коэффициентов и границы Значения корректировок, усредненные по интервалов по категориим городов³⁶ городам России, и границы доверительных интервалов Taconna 115 Ta6mma 113 Отномение удельной цены земельного участка год ИЖС Наминование коэффиционта Среднее Доверительный расположенного редом с объектами, польшеновреми стоимость объекта (водоми, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной 3168/00/16/00 интервал Вометьные участи под ИЖС шине тикого же замельного участка, расположенного на удатення Отношение удельной цень земельного участка, расположенного Среднее Развирентый инторвал Калегория городов рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водрем, пес Мосява 1.24 1.16 транопортная доступность и т.д.), к Сант Петербург 127 отонытамие вж оточет внеці Кончладу 1,21 1.15 города с численностью участка, расположенного на Bonee 1 wn+, ven topowe r. удаленни от них Земельные участки под объекты рекрепции Мостия и г. Свист-Петербург) города с населением 900-1000 гыс, чел. и уровнем Отношения удельной цень 1.20 1.28 1,20 1,27 земельного участка, расположенного доходов выше среднего города с населения 500 рядом с объектами, повышающими 1.29 отоимость объекта (водрем, пес. транопортная доступность и т.д.), к 132 1000 тыс чел и уровнем дакадав нике среднего удельной цене такого же земельного 1.22 гарада с населением до 500 тыс. чел. и урожнем, 1.29 участка, расположенного на 1:15 удалении ст них доходов выше преднегу города с населением до 500 тых. чеп. и уроднем 1,21 1.14 1,28 дахадая несегореджего

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.

Таблица 37.

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

на Конфијурацию, форму, регвеф земелоного участка и пенорамный анд с участка - корректировки на 01.10.202 на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2021 года

Tayera	Варистиристика формы и рабилфа учества	three physics are a second sec	Statement .	Conserve
a	Зачистымие участия катектрым замеры настигности турктов, тельны катематы пынканный для датемат строительства и падостать, невым принештическом, трансторги связа и негот след, недначания и также вознатывам участво объекторомостать чето настичения участы) по форми и реализуу паменостью при чарных для кате разнито и принежной настическому и попочинания датеров настическомой и разрешценосту и того, коминент			1.00
্ৰ	Ресстоп пре прени из перенисленные его филтаров. 1. Заказа намер уватите выпосноения отне филтаров. 1. Заказа намер уватите выпосноения за да пре установ, постановности республивания и прени учестве отденения, и отнечения да пре установ, что прени учестве отденения, и отнечения да пред установ, что прени учестве отденения, и отнечения да пред установ, и отнечения и отденения и отденения учестве отденения учестве отденения учестве отденения учестве отденения учестве отденения отд	2.00	1000	8,80
<u></u>	Гарадогой Карг, прораджый вануывайт	1,88	125	1,16
4	Запартично участи с пикорально водом на моря, раку, коры и другие исибе цанных объекты природнего лакацияйта	1.05	1/40	1,34

Елен драставот однограманно насколько фактории, то для каждего фактора наобходимо приманить свой изоффиционт

для участков вытичной формы, дириме которых посколит расмудать, просе плиненых для отой парреторыванной этьм «Очетов напитального страстильства иные объеты нефраструтуры, рассмите выменены, наррегоровка разменую;

Herpitals

- учества образования предправления учества предправа учества предправа объекта объекта предправа объекта предправа объекта предправа объекта предправа объекта объект
- «или на участоя вырхомі давлень прутовка код, та важненут изганоств и допительные раскоры при справления е фукранента и подката
 и другое ступан силожей станоств и на конфотурации, формы и раскофа изстиости

вттіра віз опрацаляєтся соотношеннях прадстав'янных в табляца пооффецичентах

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogouchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

<u>Близость к объектам, нарушающим экологию местности</u>

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

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

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

Таблица 38.

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

Справочани оприверения и приказоваето 2020. Топольные участих Часть 1. Торосторновные дарыстрак типа и соррессиру спра конфиципена на заказывае заключания вы Вальни перактиростичения систефа 2020 г. Значения корректиропок, усредненные по городам России, и гранины доверительных интервалоп

	Tab	omma Li						
Среднев значение	E manual de la	польный реал						
Вемельные участки под ИСКО								
0,75	NHE O	CIN						
LO.75	0,73	0,77						
	0,75 0,75	О,75 0,73 0,75 0,73						

Сервомник, оцинации веденовомого 2006. Условным учество Тисть I. Тарриторильных сервому остави и соорвенору оперь соорбеновати и полимент чествомого оперь. Полим версии по состоям не ответовую 300 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴⁸

Mich	Отношение удельной цень астиоложенного редом с объ тности (транспортноя маги нежния, жід, воропорт, ПЭП, земельного учиства, распо	актиян, на траль с бо и т.д.), кул	рушающина пьшой жете тепьной цен	ONNTOTICES THOUSEHOUTSHO THOUSEHOU
Ne	Калегория городов	Среднее	Росшерен	ны энтерки
1	Modes	0.75	0,70	-42,810
2	Санкт-Петербург	200	S. 60	1.
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Мосива и г. Санкт Петербург)	0.76	NHP	0.81
4	города с населения 500- 1000 тыс. чел. и урорнем доходов выше среднего	0.76	NO.70	0.82
5	Города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	S. S.	66,0	0.81
6	города с населением до 500 тыс. чеп. и урожнем доходов выше среднего	0.76	0,70	0.82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уродние доходов нижи средитего	0.75	0.69	0.85

Сариночник подвидения вединовожеть 2000 Уследных учество Честь 1. Территориальные сары-терисован и соружетнующих из-ффекциялы, на сисальные местипосновии. Полняя верхия по состояние на систему» 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов Табиная 120

Отлошение удельной ценки земельного участка под объекты рекревции, расположенного рядом с объектами, нарушающими экспечение местности (транопертная мегистраль с большей интенсирностью денокения, ж/д, аэрогорт, ЛЭП, и т.д.), и удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удаления DT HEAD Категория городов Среднее Ресширенный интерва Москва 0.70 10.84 Сент-Петербург 0.61 города с численностью более 1 млн. чел. (кроже г. 2 Москва и г. Санат-Петербург) 0,70 0.81 города с населением 500 1000 тыс. чел. и урганны доходов выше среднего города с населением 500-1000 тыс. чил. и урожнем 0,69 0.61 дакодов нежи среднего города с населением до, 500 тыс. чеп. и уровнем 0.75 0.69 0.81 докодов выше среднето города с населением до 0.75 0.69 0.82 500 тыс. чел д ураеним догодов ниже среднего

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:

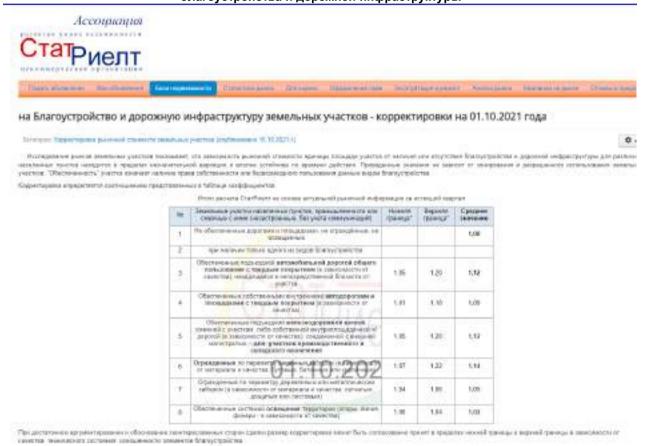
- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличия охраны территории.

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

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

Таблица 39. Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры



удельной цоне аналогически участкое на скраниваний тера Земельные участки под ИМС

удельновациене онаполученыя участира на сораниемой теоритории Земельные участки под объекты рекревции

Отношение удетьной цены эсиельных участкое под объекты

ресредции на несораневиой

территории к удельной цене

жилогическ участкое на окранизмой территории

Отношения удельной цены земельный участкое под ИЖС на неокративатой территории к

Сервочное основника окразиванием 2028. Токстоны учества. Честь 1 Территерия завъе и парак переж (поли и в герристеру и полуфероватът и на политански притего политина. Пътини парачия по-състивнико по-съветибра. 2021 и 10.7. Элемент сравнения - охрана территории В данном разделе приводятся корректирующие коэффицианты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие вонивоке нашения или отсутствия охраны терригории на рыночную стенмость. Значения корректировок, усредненные по городаф, России, и границы доверительных интервалой Tadiuma 102 Наименование коэффициента Среднее Порерительный **ЗНИМИНИ** четерим Земельные участог под индустривльную экстройе: 0.88 Отношение удельной цень земельных учесткое под индустриальную застройку на несохраняваной территории и удельной цене живполичных участков на окранявмой территроии Земельные участки под офисно-торговую застро Отношение удельной цены эмельных участкое под официо 0.85 0.90 0.68 торговую выстройку на несоранявной территорий

Опривование оплищика выписанности-ЭПВ Зайствовых участкої Часть!
Тирентиростиння зарак тарка таки и сперекстируваць в следіципнети не заказання
закличенням коррекстирующих котофициального и границцы
интелькалов но категовины тринстив.

			Ta	бтир 104
STREET	Отношение удельной це недустрияльную застройну пыной цене аналогичных у-	на нескран	енимой терри	торин и
101	Категория городов	Среднее	Расинрене	ый интервал
1	Моски	0.87	0.82	0.92
2	Свист-Пепербург	0.85	0.79	0.8%
3	города с чествен остью более 1 млн. чеп. (кроме г. Можев и г. Санет Петербург)	0.87	0.81	20°
4	города с насилениям вяжне 1 млн. человен	290	V.	-

	Отноцинию удельной цень: краняющой территории и уд на окраняю		е аналопичи	
tec	Категория городов		Росширения	ый интервал
1	Moorea	0.78	0.74	0.82
2	Санст-Пепербурт	0.82	0.77	0.86
3	города с честовегобідю более 1 млн. «Від Іфоме г Можеа и г. Санат Петербурті		-	-
*	городать даселением межда, 1 угон, честовен	0.84	0,78	0.90

В случае, когда по взтегория городов давает для обработки было недостаточно, соответствующие спроиз не заполнены, одноко, для удобства полкования, пумеращие китегорий не инмененсы. При ощено объектов, находящиеся в той категории городов, по которой отсутствуют конерствае дачные, мы рассмендуми калаколяться обобщенными дачными по РФ в целом.

Источник: 1. Caйm Ассоциации развития рынка недвижимости <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2636-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

2. «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.

0.87

0.85

0.81

0.81

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

0.84

В данном разделе содержаться 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 уравновешивании 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 «ниже средней» «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 5 месяцев.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

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-Ф3.

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

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 малоэтажного жилищного строительства**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «для малоэтажного жилищного 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 для малоэтажного жилищного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 40.

Таблица 40. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

	Вариант использования					
Критерии	Деятельность, связанная с малоэтажным жилищным строительством	Деятельность, не связанная с малоэтажным жилищным 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 малоэтажного жилищного строительства.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

В рамках сравнительно 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 <u>качественных методов</u> 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 <u>методов регрессионного анализа</u> 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 участок 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:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^{n} (C_{ec}^{i} + \sum_{j=1}^{m} \Delta C_{ec}^{i} f(U_{oo}^{j} - U_{oa}^{j})) * K_{i},$$

где:

 $C_{\it ec}^{\it i}$ - стоимость единица сравнения объекта аналога;

$$\sum_{i=1}^m \Delta C^i_{ec} f(U^j_{oo} - U^j_{oa})$$
 - 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):

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

где:

 ${U_{\scriptscriptstyle 1}}, {U_{\scriptscriptstyle 2}}, \! ..., {U_{\scriptscriptstyle n}}$ - 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:

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

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.

<u>Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1)</u>. 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) <u>метод дисконтирования денежных потоков</u> 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) <u>метод капитализации по расчетным моделям</u> 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.

<u>К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка;</u> метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

поверхности.

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

Таблица 41.

А	гаолица 41.		
Метод	нализ возможности использования подходов Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Сравнительный (рыночный) подхо	Д	
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).		
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Проведенный анализ влияния изменения основных ценообразующих факторов на изменение удельной цены показывает, что отмечается существенная корреляционная связь между указанными факторами. Данное обстоятельство создает предпосылки для формирования модели ценообразования. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод регрессионного анализа.	Метод использовать целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод регрессионного анализа и метод экспертных оценок (в
Метод корректировок	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода сравнения продаж.	Метод использовать не целесообразно	части расчета отдельных корректировок)
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом регрессионного анализа

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

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

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{yo.} = \frac{C}{S_{oo.}}$$
,

где:

 ${\it C}\,$ - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

 $S_{\, 3V}\,$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

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

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

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

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

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

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

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

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- характеристики местоположения удаление от МКАД, примыкание к шоссе;
- физическая характеристика площадь объекта;
- другие характеристики наличие факторов, повышающих стоимость объектов.

Формирование модели ценообразования

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

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 42.

Таблица 42. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

эпачепия	I DEJINIAN	пы поправ	эки пауі	орі овапи	е для ра	STINAUDIY OC	DEVIOR U	с движимос	, I M
Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость				скла	дственно – дская кимость	Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6% (4,5%)	5-9% (7%)	5-8% (6,5%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	9-13% (11%)
г. Москва в ноябре 2021 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-10% (9%)	5-6% (5,5%)	8-11% (9,5%)	4-6% (5%)	8-12% (10%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации

Таблица 1.3.2

Населенный	Жилая		CONTRACTOR DO NOT THE	уторгование для объектов Торговая		пеная	Производственно-		Земельные участки
пункт	Аренла	Продажа	Аренла	Продажа	Арекла	Пролика	Аренда	Продажа	Продажа
-11		2.5		Круппыя			100		30 00
	2-4	4-6	3-6	6-8	3-5	6-8	5-7	8-10	8-10
Воропеж	(3)	(0)	(4,5)	(7)	(4)	(7)	(6)	(9)	(9)
200000000000000000000000000000000000000	2.4	5-7	3-5	5-9	3-5	6-10	5-6	8-10	8-11
Екатеринбург	(3)	(6)	(4)	O	(4)	(8)	(5.5)	(9)	(9.5)
20170-0612	2-5	4-6	3-4	7-9	3-6	6-10	4-6	8-12	9-12
Красподар	(3.5)	(5)	(3.5)	(8)	(4.5)	(8)	(5)	(10)	(10.5)
01,000	3.4	5-7	4.5	8-10	3-6	8-11	4-6	8-12	8-12
Москва	(3.5)	(6)	(4.5)	(9)	(5,5)	(9,5)	(5)	(10)	(10)
	2.4	4.7	4.6	6.9	4.6	8.10	4.7	8-12	8-10
Новосибирск	(3)	(5.5)	(5)	(7.5)	(5)	(9)	(5.5)	(10)	(9)
Ростов-па-	2-3	4-7	4.6	9-10	4-7	7-11	5-8	9-11	10-12
Jeery	(2.5)	(5.5)	(2)	(9.5)	(5,5)	(9)	(6.5)	(10)	(11)
Acety		4-7	4.8	6-10	3.5	8-12	6-9	8-12	8-13
СПетербург	(3)	(5,5)	(6)	(8)	(4)	(10)	(7,5)	(10)	(10.5)
Constant of	(2)	0,0)	(0)	(0)	(4)	(10)	\$127	(10)	(10,5)
Среднее по круппым го- родим в ноябре 2021 г.	3,1	5,5	4,6	8,0	4,6	8,6	5,9	9,7	9,9
		0		Средише	remera			-	2
	2.4	5-8	3.6	6.9	4.6	6.9	5.6	8-12	8-13
Владимосток	(3)	(6.5)	(4.5)	(7.5)	(5)	(7,5)	(5,5)	(10)	(10.5)
4000	2-4	5-7	4-6	3-11	3-6	8-10	5-7	9-12	9-12
OMCK	(3)	(6	(5)	(9,5)	(4,5)	(9)	(6)	(10,5)	(10.5)
	4.5	8-10		6-10		7.10	300	9-13	10-12
Cesacronons	200			200	100	W 3-	50	0.000	7.60
	(4,5)	(9)		(8)		(8.5)		(11)	(11)
	3-5	5-8	4-5	6-9	4-6	7-9	3-7	9-12	8-12
Стяврополь	(4)	(6.5)	(4.5)	(7.5)	(5)	(8)	(5)	(10,5)	(10)
# N° 4 N°	3-5	5-7	4-6	3-11	4-6	8-10	5-8	8-11	10-12
Тамбов	(4)	(6)	(3)	(9.5)	(5)	(9)	(6,5)	(9.5)	(11)
29303	3.5	4.8	4.6	8-10	4.7	B-10	6.9	10-12	10-12
Тверь	(4)	(6)	(3)	(9)	(5,5)	(9)	(7,5)	(11)	(11)
Среднее по ередним горо- дам в моябре 202 г.	1 3,8	6,7	4,8	8,5	5,0	8,5	6,1	210,4	10,7
			Небольс	ине города и	населением	пункты	V.	(C-	-
Московская	2.6	5.9	V/2005		19166	75.50	6.0	10.13	9.13
	3-6 (4,5)	(7)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6.8	9.11 (10)	6.9 (7,5)	(11)	(11)
2021 г. Примечание В ск По данжым иссле- мальные – в иссле-	обках указа пований ры	но среднее за	ачение.	Same and the	Marine and	Sharana an	Harrison and	Summerson	VA

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

В рамках настоящего отчета, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным минимальному значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 9%, так как оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги предназначены под жилищное строительство, вид разрешенного использование которых, является наиболее предпочтительным (наиболее ликвидным) по сравнению с другими видами разрешенного использования.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 43.

Таблица 43. Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

	после приме	нения	оправки на услови	я рынка (в ч	и к ценам предложении)			
Объект- аналог	Цена объекта- аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Местоположение (примыкание к шоссе)	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	
Объект 1	1 500 000 000	-9	1 365 000 000	45	586 000	нет	нет	
Объект 2	1 758 000 000	-9	1 599 780 000	20	879 000	примыкает к шоссе	нет	
Объект 3	430 000 000	-9	391 300 000	10	43 000	примыкает к шоссе	нет	
Объект 4	527 100 000	-9	479 661 000	24	175 732	примыкает к шоссе	нет	
Объект 5	49 501 000	-9	45 045 910	24	10 960	нет	нет	
Объект 6	90 000 000	-9	81 900 000	22	20 000	нет	нет	
Объект 7	810 000 000	-9	737 100 000	24	180 000	нет	нет	
Объект 8	418 501 000	-9	380 835 910	17	93 000	примыкает к шоссе	рядом водоем	
Объект 9	96 609 000	-9	87 914 190	44	66 000	нет	нет	
Объект 10	1 200 000 000	-9	1 092 000 000	9	105 000	нет	нет	
Объект 11	1 250 000 000	-9	1 137 500 000	16	480 000	примыкает к шоссе	рядом водоем	
Объект 12	60 000 000	-9	54 600 000	27	13 500	нет	нет	
Объект 13	1 007 188 800	-9	916 541 808	15	136 000	нет	нет	
Объект 14	1 370 000 000	-9	1 246 700 000	30	1 367 079	нет	нет	
Объект 15	260 000 000	-9	236 600 000	2	20 000	нет	нет	
Объект 16	1 215 200 000	-9	1 105 832 000	24	347 230	нет	нет	
Объект 17	49 000 000	-9	44 590 000	15	7 000	нет	нет	
Объект 18	475 000 000	-9	432 250 000	25	203 395	примыкает к шоссе	нет	
Объект 19	2 395 000 000	-9	2 179 450 000	20	479 000	примыкает к шоссе	нет	
Объект 20	314 600 000	-9	286 286 000	12	28 600	нет	нет	
Объект 21	2 000 000 000	-9	1 820 000 000	20	400 000	примыкает к шоссе	нет	
Объект 22	320 000 000	-9	291 200 000	19	94 700	нет	нет	
Объект 23	425 000 000	-9	386 750 000	48	166 400	нет	рядом водоем	
Объект 24	150 000 000	-9	136 500 000	28	58 415	нет	нет	

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Вторым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектованалогов на наличие характеристики местоположения, в части примыкания к шоссе. Это связано с тем, что, часть объектов-аналогов непосредственно примыкают к шоссе, в отличие от оцениваемых объектов, которые к шоссе не примыкают.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на примыкание к шоссе, определена на основе данных, представленных на сайте https://statrielt.ru.

Данные об изменении цен в зависимости от примыкания к шоссе, представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Данные об изменении цен в зависимости от примыкания к шоссе



Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2626-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda.

Формула для расчета значения данной поправки, имеет следующий вид:

$$\Pi = (K-1)*100\%$$

где:

 ${\it K}$ - значение коэффициента, представленного в табл. 44.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для объектов-аналогов, которые примыкают к шоссе, составит:

$$\Pi = (1,03-1)*100\% = 3\%$$
,

так как объекты аналоги, как и оцениваемые объекты, в соответствии с данными табл. 44, относятся к землям населенных пунктов под многоквартирное строительство.

Значение данной поправки для объектов-аналогов, которые к шоссе не примыкают, как и оцениваемые объекты, составит 0%.

Характеристики объектов-аналогов после применения поправки на примыкание к шоссе, представлены в табл. 45.

Таблица 45.

	характеристики об ъектов - аналогов после применения поправки на примыкание к шоссе								
Объект- аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Поправка на примыкание к шоссе, %	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов			
Объект 1	1 365 000 000	0	1 365 000 000	45	586 000	нет			
Объект 2	1 599 780 000	3	1 647 773 400	20	879 000	нет			
Объект 3	391 300 000	3	403 039 000	10	43 000	нет			
Объект 4	479 661 000	3	494 050 830	24	175 732	нет			
Объект 5	45 045 910	0	45 045 910	24	10 960	нет			
Объект 6	81 900 000	0	81 900 000	22	20 000	нет			
Объект 7	737 100 000	0	737 100 000	24	180 000	нет			
Объект 8	380 835 910	3	392 260 987	17	93 000	рядом водоем			
Объект 9	87 914 190	0	87 914 190	44	66 000	нет			
Объект 10	1 092 000 000	0	1 092 000 000	9	105 000	нет			

Объект- аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Поправка на примыкание к шоссе, %	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов
Объект 11	1 137 500 000	3	1 171 625 000	16	480 000	рядом водоем
Объект 12	54 600 000	0	54 600 000	27	13 500	нет
Объект 13	916 541 808	0	916 541 808	15	136 000	нет
Объект 14	1 246 700 000	0	1 246 700 000	30	1 367 079	нет
Объект 15	236 600 000	0	236 600 000	2	20 000	нет
Объект 16	1 105 832 000	0	1 105 832 000	24	347 230	нет
Объект 17	44 590 000	0	44 590 000	15	7 000	нет
Объект 18	432 250 000	3	445 217 500	25	203 395	нет
Объект 19	2 179 450 000	3	2 244 833 500	20	479 000	нет
Объект 20	286 286 000	0	286 286 000	12	28 600	нет
Объект 21	1 820 000 000	3	1 874 600 000	20	400 000	нет
Объект 22	291 200 000	0	291 200 000	19	94 700	нет
Объект 23	386 750 000	0	386 750 000	48	166 400	рядом водоем
Объект 24	136 500 000	0	136 500 000	28	58 415	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Следующим этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие других характеристик, в части наличия факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек). Это связано с тем, что, часть объектованалогов имеют указанный фактор в отличие от оцениваемых объектов, которые указанного фактора не имеют.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов, определена на основе данных, представленных на сайте https://statrielt.ru.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов, представлены в табл. 46.

Таблица 46. Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов

на Конфигурацию, форму, регьеф земельного участка и панорамный выд с участка - корректировки на 01.10/2021 год на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2021 года

fayeta.	Варистиристика формы и рабилира улистия	three Ply recover	Statement and services of the	Consine
10	Зачистывае участия сатектрый завесть настей неиз учетов, телей сатьмательный для дамоги, строи телестия и разрисатоть, немень принештенности, занатирую сатем и негот стец, незначания и также санатирую участия отностьюществае него нестейнация участы) по фицеи куретнику самоностью принужни для сате разнито строительства сатем использувающеся то целефора неготориям и разрисценносту и стользуваниями.			1.00
3	Учество при приня из терренсствення нене фактиров. 1. Занава нам'я увятия вытекутой фарка з доснов, претиментору увятия вытекутой фарка з доснов, претиментору увятия вытекутой фарка з доснов, претиментору увятия увятия учество отраненнями и отвенивального доступной для принями уветим отраненнями уветим образования и получения отраненнями урга и отраненнями учество и реформациями урга и отраненнями учество и реформациями учество досновного и претиментору учество учествого и учествого и учествого и учествого учествого и учествого учествого и учествого и учествого и учествого и учествого учес	100	NAT O	8,80
1	Security procedure by a partial balling a straight of repayment super, repopulated simplicing to	1,88	125	1.16
4	Запартично участи с приорелични видом не моря, реку, поры и другия всебе ценных объекты прероднего лежданфта	1.05	3340	1,24

Егон дрегарую односремыми неокрупию филором, то для накруго филором применять своя коофиционт
 для учестира вытичной формы, дифина отпрыя повором размудать, проку поличных для отой переогремы, ной выполняющего отригального отригального инфинациального учество и необразорующих разменя учествой стоиности не выполных нарактирова разменяция;

Kar relative for valuebres deprecedance assets received successors require followed because thought a construct relative relative relative received relative relative relative relative relative relative relative relative оказывая в соответство с традостройнецьких разпионального правоста праводы объекция объекция и комплекс учество. То произмости, ил редста праводы объекция на праводнения (СССС), порасования порасования по напримення объекция рассова учество менерализмення объекция рассова учество объекция учество объекция учество объекция учество объекция учество объекция учество объекция учест

- yocal y actors organisation passings representatives operated to be considered to passing the experimental in appendix in processes of the components of the comp

Коррантаривня определяется соотношением продставленных в табляци кооффеционтах

Формула для расчета значения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), имеет следующий вид:

$$\Pi = (\frac{K_{OU}}{K_{OA}} - 1) * 100\%$$
,

где:

 K_{OII} - значение коэффициента наличия улучшения для объекта оценки;

 K_{OA} - значение коэффициента наличия улучшения для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор отсутствует, составит:

$$\Pi = (\frac{1}{1} - 1) * 100\% = 0\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор есть, составит:

$$\Pi = (\frac{1}{1.24} - 1) * 100\% = -19\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), представлены в табл. 47.

Таблица 47. Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек)

	3.07HVIOC	July Morasago at		одосиюв и рек)		
Объект- аналог	Цена объекта-аналога после поправки на примыкание к шоссе, руб.	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта- аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	1 365 000 000	0	1 365 000 000	2 329	45	586 000
Объект 2	1 647 773 400	0	1 647 773 400	1 875	20	879 000
Объект 3	403 039 000	0	403 039 000	9 373	10	43 000
Объект 4	494 050 830	0	494 050 830	2 811	24	175 732
Объект 5	45 045 910	0	45 045 910	4 110	24	10 960
Объект 6	81 900 000	0	81 900 000	4 095	22	20 000
Объект 7	737 100 000	0	737 100 000	4 095	24	180 000
Объект 8	392 260 987	-19	317 731 399	3 416	17	93 000
Объект 9	87 914 190	0	87 914 190	1 332	44	66 000
Объект 10	1 092 000 000	0	1 092 000 000	10 400	9	105 000
Объект 11	1 171 625 000	-19	949 016 250	1 977	16	480 000
Объект 12	54 600 000	0	54 600 000	4 044	27	13 500
Объект 13	916 541 808	0	916 541 808	6 739	15	136 000
Объект 14	1 246 700 000	0	1 246 700 000	912	30	1 367 079
Объект 15	236 600 000	0	236 600 000	11 830	2	20 000
Объект 16	1 105 832 000	0	1 105 832 000	3 185	24	347 230
Объект 17	44 590 000	0	44 590 000	6 370	15	7 000
Объект 18	445 217 500	0	445 217 500	2 189	25	203 395
Объект 19	2 244 833 500	0	2 244 833 500	4 687	20	479 000
Объект 20	286 286 000	0	286 286 000	10 010	12	28 600
Объект 21	1 874 600 000	0	1 874 600 000	4 687	20	400 000
Объект 22	291 200 000	0	291 200 000	3 075	19	94 700
Объект 23	386 750 000	-19	313 267 500	1 883	48	166 400
Объект 24	136 500 000	0	136 500 000	2 337	28	58 415

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

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

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,74
Площадь	-0,45

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,74);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,45).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 49.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов, удельный показатель цены объектованалогов был представлен в логарифмическом масштабе. Оценщик формировал экспоненциальную математическую зависимость, описывающую модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемым.

Таблица 49. Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым

Объект-	Характеристика объекта				
аналог	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены, руб./кв. м	
Объект 1	45	586 000	2 329	7,7532	
Объект 2	20	879 000	1 875	7,5364	
Объект 3	10	43 000	9 373	9,1456	
Объект 4	24	175 732	2 811	7,9413	
Объект 5	24	10 960	4 110	8,3212	
Объект 6	22	20 000	4 095	8,3175	
Объект 7	24	180 000	4 095	8,3175	
Объект 8	17	93 000	3 416	8,1362	
Объект 9	44	66 000	1 332	7,1944	
Объект 10	9	105 000	10 400	9,2496	
Объект 11	16	480 000	1 977	7,5893	
Объект 12	27	13 500	4 044	8,3050	
Объект 13	15	136 000	6 739	8,8157	
Объект 14	30	1 367 079	912	6,8156	
Объект 15	2	20 000	11 830	9,3784	
Объект 16	24	347 230	3 185	8,0662	

Степень связи по таблице Чеддока слабая умеренная

слабая умеренная заметная высокая весьма высокая

от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9) от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

Объект-	Характеристика объекта				
аналог	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены, руб./кв. м	
Объект 17	15	7 000	6 370	8,7594	
Объект 18	25	203 395	2 189	7,6912	
Объект 19	20	479 000	4 687	8,4525	
Объект 20	12	28 600	10 010	9,2113	
Объект 21	20	400 000	4 687	8,4525	
Объект 22	19	94 700	3 075	8,0311	
Объект 23	48	166 400	1 883	7,5406	
Объект 24	28	58 415	2 337	7,7566	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована экспоненциальная модель с учетом всех ценообразующих факторов.

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

- удаление объекта от МКАД;
- площадь объекта.

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

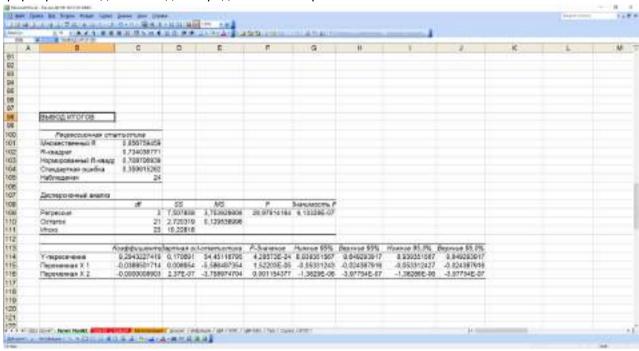


Рис. 9. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,73). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{yo.} = EXP(9,29432274\ \ 19-0,03885017\ \ 14*R-0,00000089\ \ 03*S_{oo.})\,,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

 S_{ab} - площадь объекта, кв. м/

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

R - удаление объекта от МКАД - 30 км, что соответствует фактическим данным;

 $S_{\it o ar e}$ - площадь объекта, кв. м — 8 612,0 кв. м и 242 730,0 кв. м, что соответствует условиям Задания на оценку.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, с учетом округлений,

представлены в табл. 50.

Таблица 9						
езультаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки						
ие от МКАД,	Площадь,	Удельная стоимость,				

№ п/п	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	30	242 730	2 732
2	30	8 612	3 365

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

$$C_{oo.} = S_{oou.} * C_{vo.}$$

где:

 $S_{a\delta m}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

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

Результаты расчета стоимости объекта (объектов) оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 51.

Таблица 51. Результаты расчета стоимости каждого из оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

Nº Площадь, Стоимость. Удельная стоимость, руб./кв. м п/п кв. м руб. 1 242 730 2 732 663 138 000 2 8 612 3 365 28 979 000 692 117 000 Итого

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 земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, кадастровые номера: 50:08:0050329:1124 и 50:08:0000000:166716, адрес (местонахождение) объектов: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, 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:

692 117 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:08:0050329:1124	242 730	663 138 000
2	50:08:0000000:166716	8 612	28 979 000

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 земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, кадастровые номера: 50:08:0050329:1124 и 50:08:0000000:166716, адрес (местонахождение) объектов: обл. Московская, р-н Истринский, д. Аносино, 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:

692 117 000

(Шестьсот девяносто два миллиона сто семнадцать тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:08:0050329:1124	242 730	663 138 000
2	50:08:0000000:166716	8 612	28 979 000

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

Генеральный директор



И.А. Чужмаков

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 № 29, 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 учебнометодическим 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.

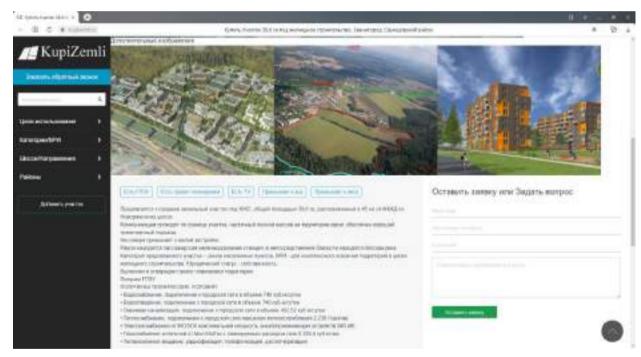
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

000 "Центр оценки инвестиций"

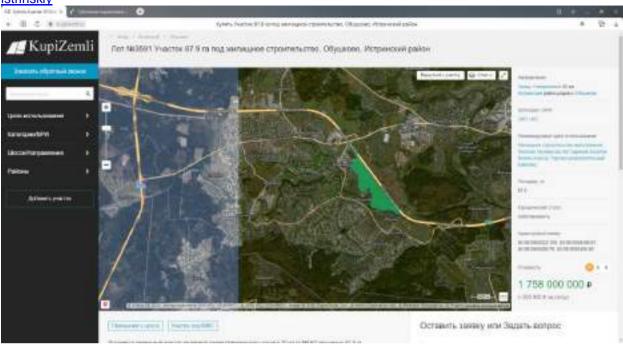
1. https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-586-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zvenigorod-odincovskiy

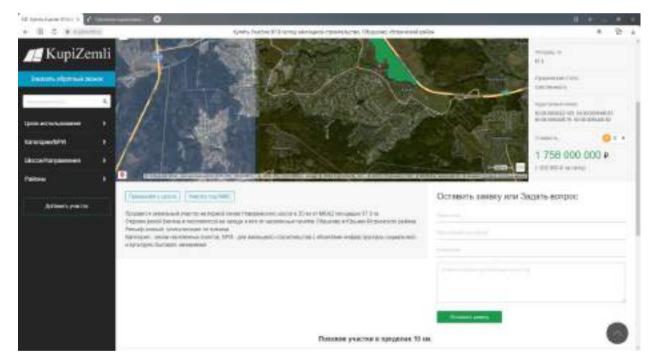




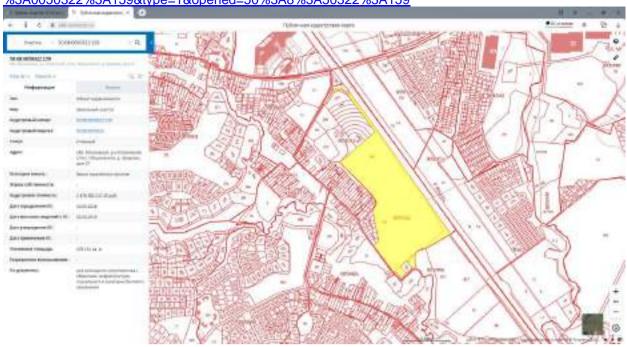
000 "Центр оценки инвестиций"

2. https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-879-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-obushkovo-istrinskiy



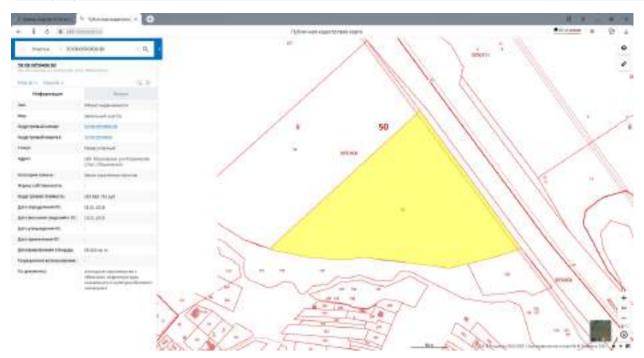


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.801055754980396,37.03759810627346/15/@d98n7zxh?text=50%3A08%3A0050322%3A159&type=1&opened=50%3A8%3A50322%3A159

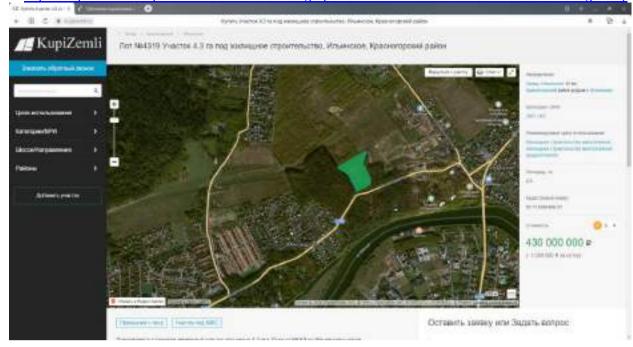


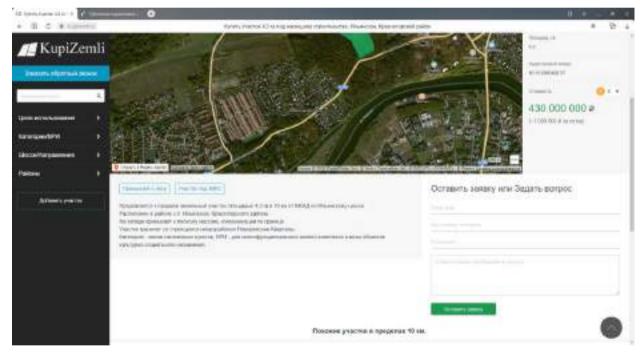


000 "Центр оценки инвестиций"



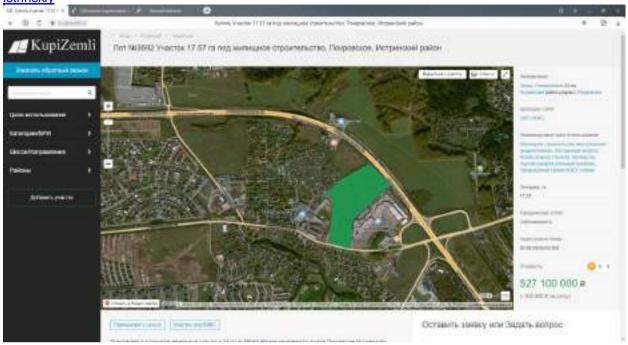
3. https://kupizemli.ru/zapad/ilinskoe/uchastok-43-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-ilinskoe-krasnogorskiy

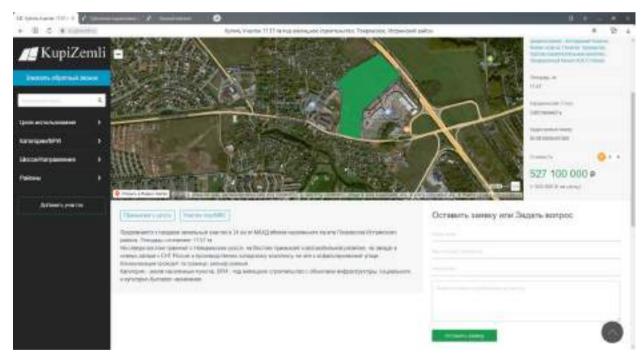




000 "Центр оценки инвестиций"

4. https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-1757-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pokrovskoe-istrinskiv

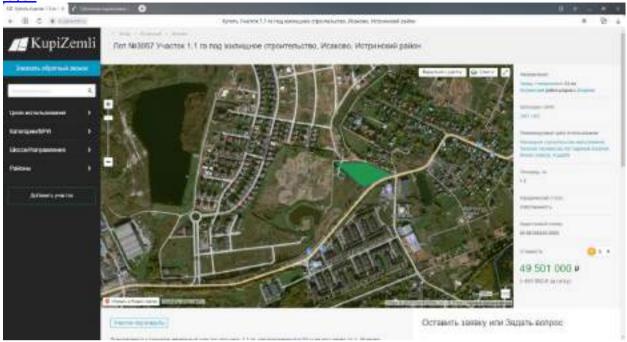


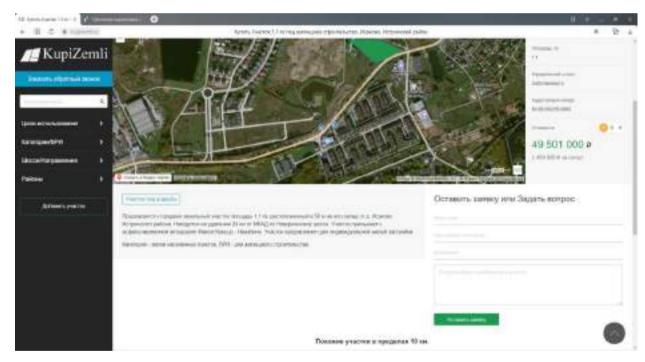


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.81212362390532,37.02073636269054/16/@d98n7zxh?text=50%3A08%3A0050416%3A308&type=1&opened=50%3A8%3A50416%3A308



5. https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-11-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-isakovo-istrinskiy-rayon

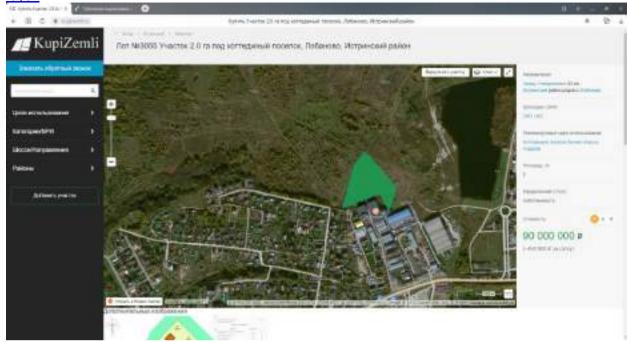


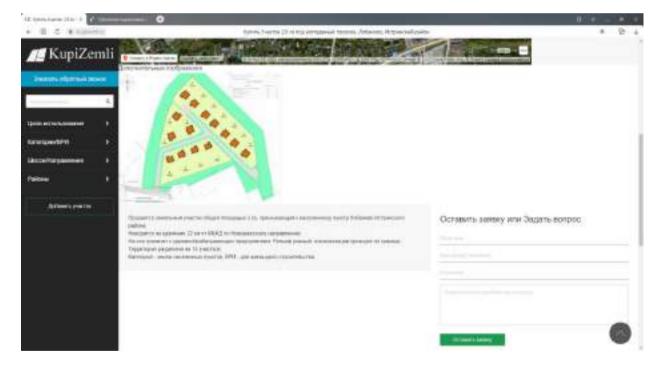


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.829292598909255,37.140661451454946/18/@5w3tqxnc7?text=50%3A08%3A050253%3A0006&type=1&opened=50%3A8%3A50253%3A6

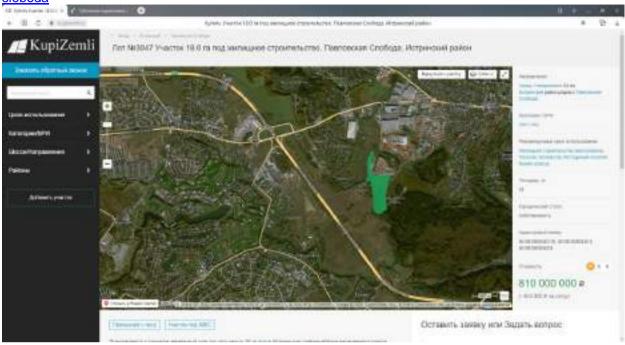


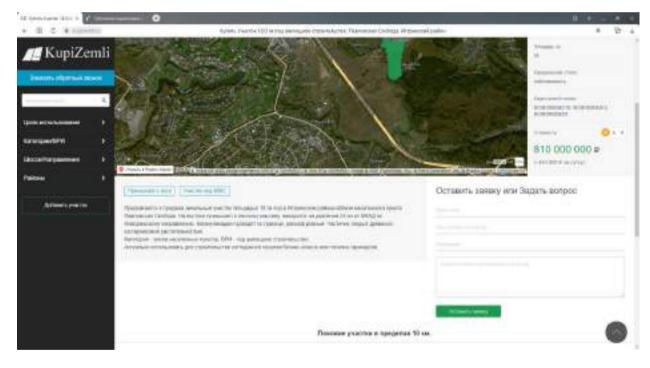
6. https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-20-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-lobanovo-istrinskiy-rayon



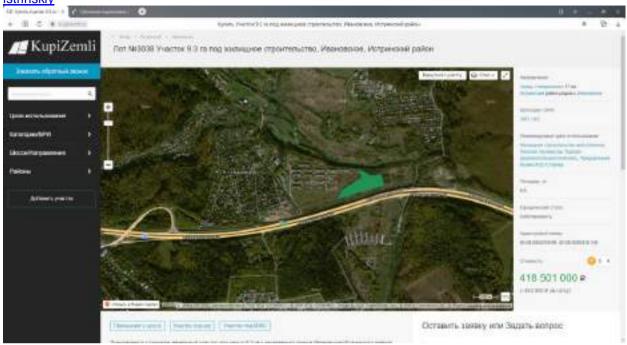


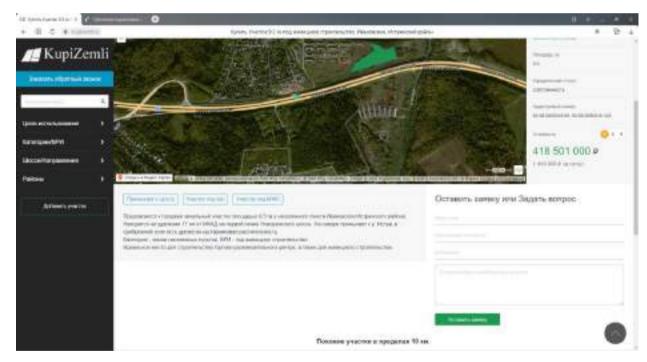
7. https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-180-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pavlovskaya-slohoda





8. https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-93-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-ivanovskoe-istrinskiv





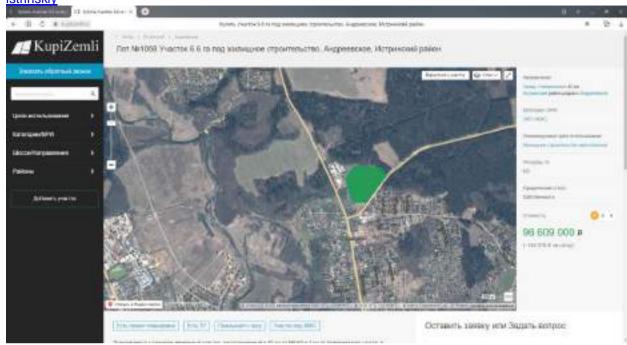
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.7884004268334,37.11524237603289/18/@5w3tqxnc7?text=50%3A08%3A0050318%3A99&type=1&opened=50%3A8%3A50318%3A99

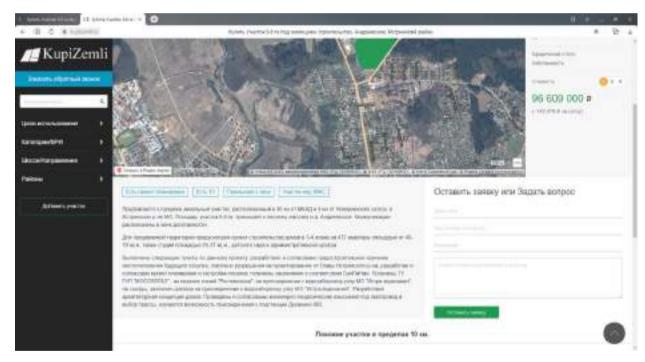


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.789180364262336,37.119426268752235/17/@5w3tqxnc7?text=50%3A083A0050318%3A100&type=1&opened=50%3A8%3A50318%3A100

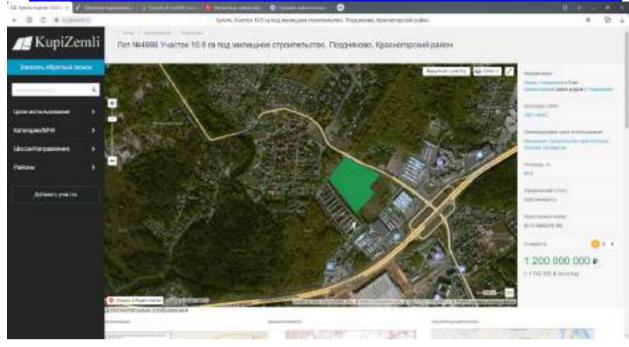


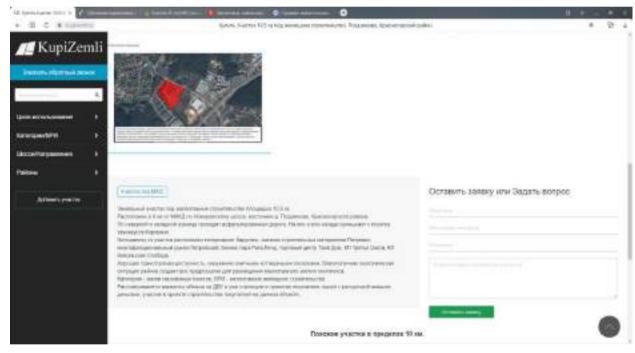
9. https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-66-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-andreevskoe-istrinskiy



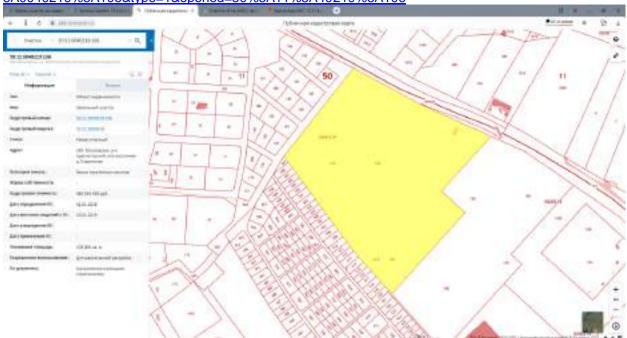


10. https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-105-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pozdnyakovo

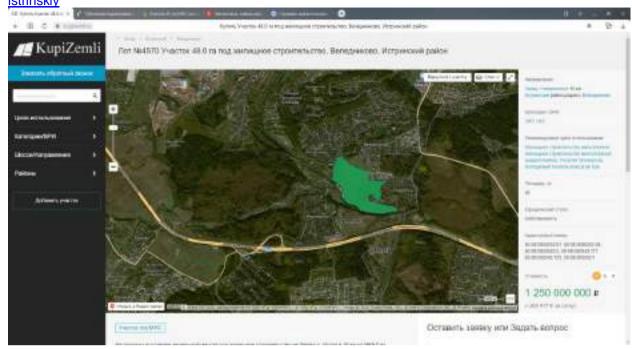


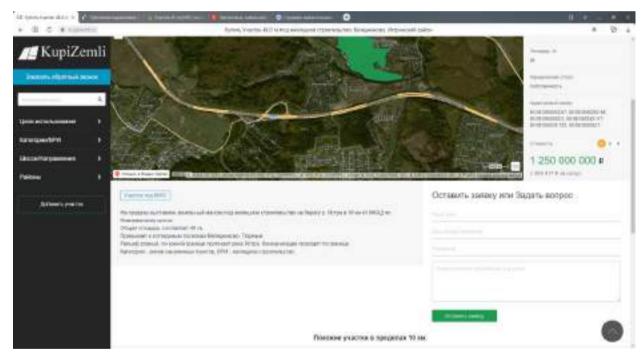


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.78388740381552,37.2291590968631/17/@d98n7zxh?text=50%3A11%3A0040219%3A106&type=1&opened=50%3A11%3A40219%3A106



11. https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-480-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-velednikovo-istrinskiy

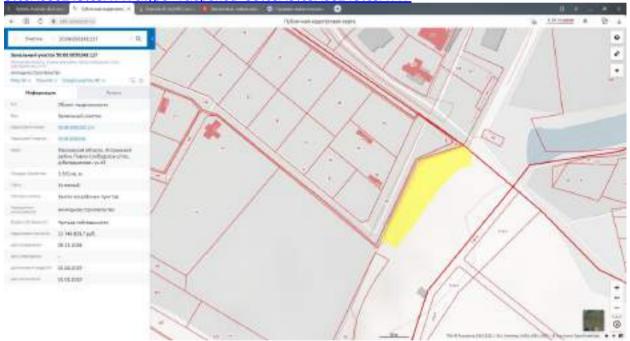




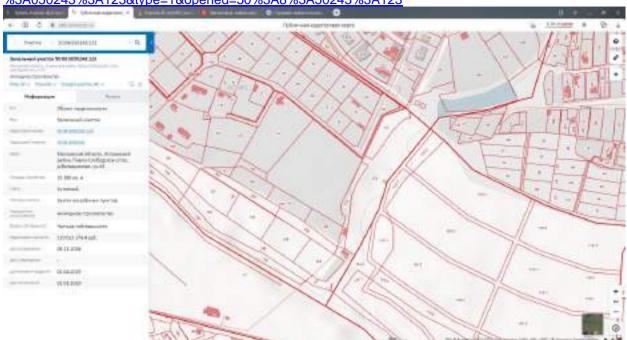
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.79274125615393,37.107726027925814/17/@5w3tqxnc7?text=50%3A08%3A0050252%3A68&type=1&opened=50%3A8%3A50252%3A68



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.798082028724366,37.10544601807644/18/@5w3tqxnc7?text=50%3A08%3A050243%3A117&type=1&opened=50%3A8%3A50243%3A117

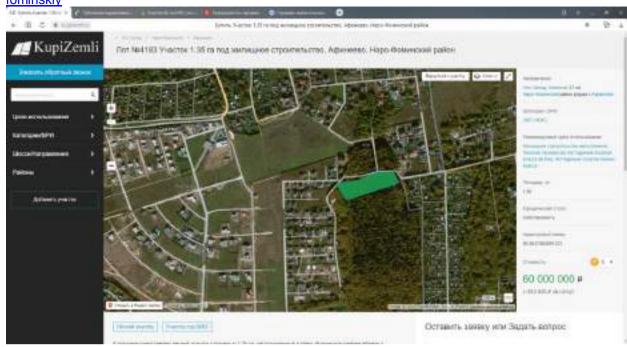


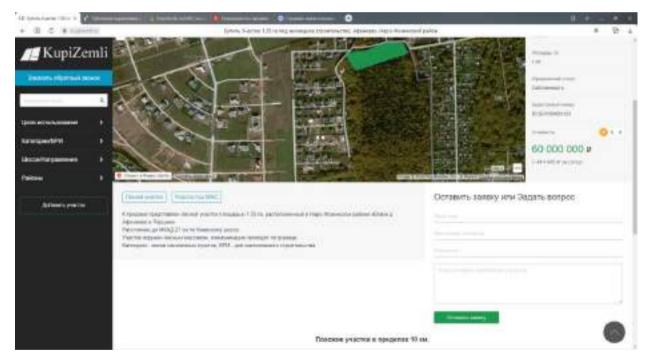
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.7970041806611,37.106082580192876/17/@5w3tqxnc7?text=50%3A08%3A050243%3A123&type=1&opened=50%3A8%3A50243%3A123



12. https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kievskoe/uchastok-135-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-afineevo-naro-fominskiy

tel. +7(495) 229-49-71

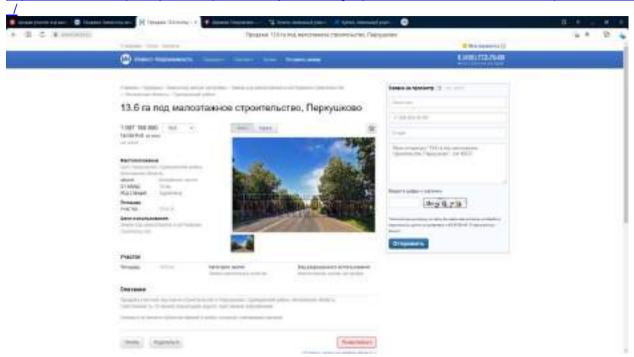




https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.51864973229914,37.11502604028549/18/@5w3tqxnc7?text=50%3A26%3A0180409%3A123&type=1&opened=50%3A26%3A180409%3A123

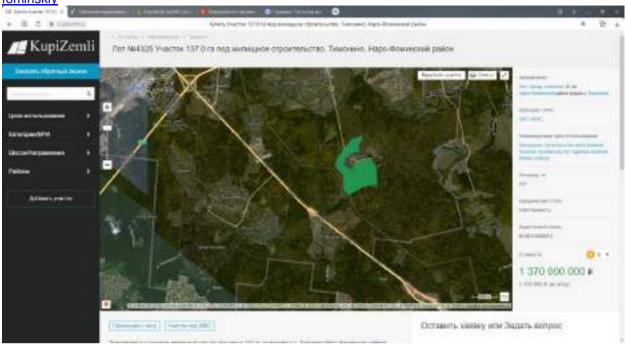


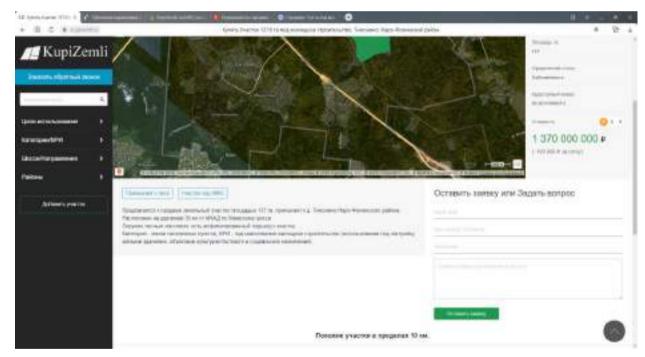
13. https://www.invst.ru/prodaja/zemli pod zastroyku/13 6 ga pod maloetazhnoe stroitelstvo perkhushkovo



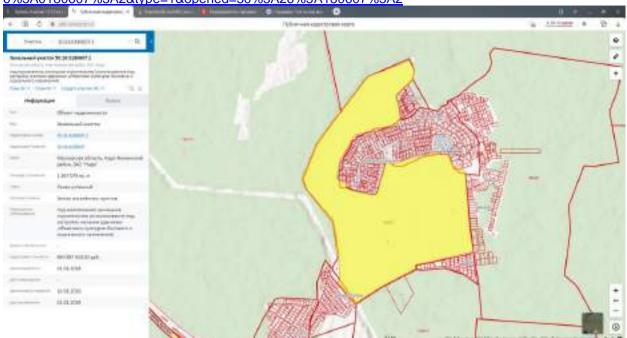
tel. +7(495) 229-49-71

14. https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kievskoe/uchastok-1370-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-timonino-naro-fominskiy

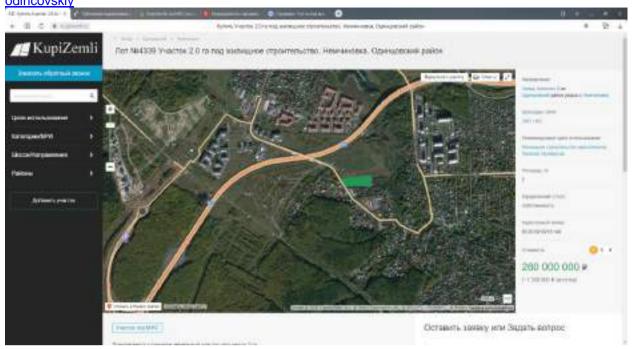


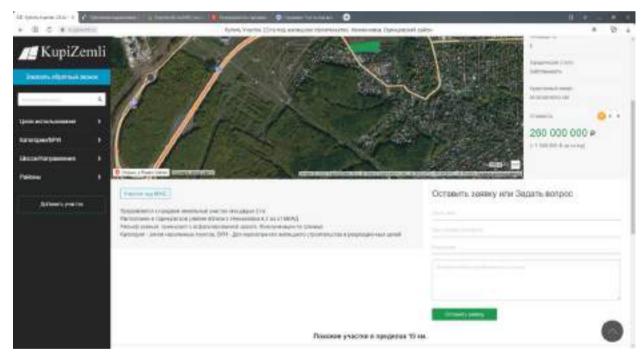


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.492003019317444,37.08301242239065/15/@5w3tqxnc7?text=50%3A26%3A0180607%3A2&type=1&opened=50%3A26%3A180607%3A2

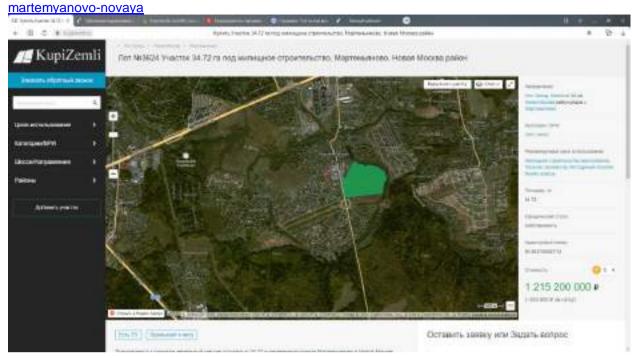


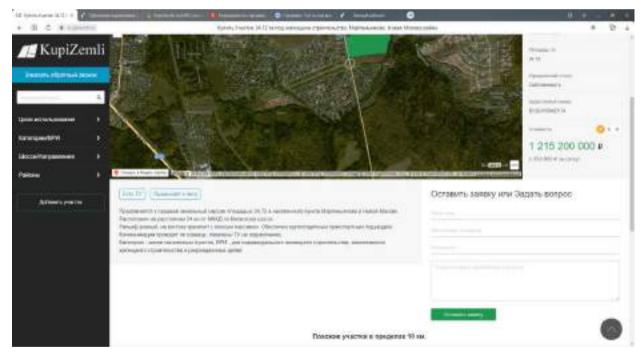
15. https://kupizemli.ru/zapad/minskoe/uchastok-20-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-nemchinovka-odincovskiy



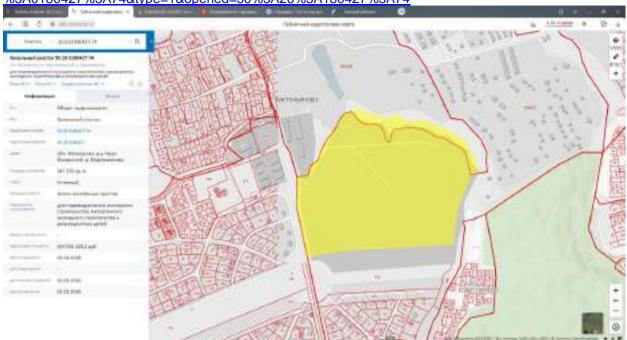


16. https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kievskoe/uchastok-3472-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-



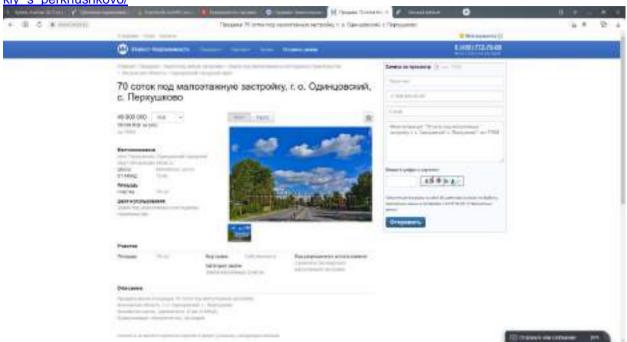


 $\frac{\text{https://pkk.rosreestr.ru/\#/search/55.51920790403674,37.07515387384649/16/@5w3tqxnc7?text=50\%3A26}{\%3A0180427\%3A74\&type=1\&opened=50\%3A26\%3A180427\%3A74}$

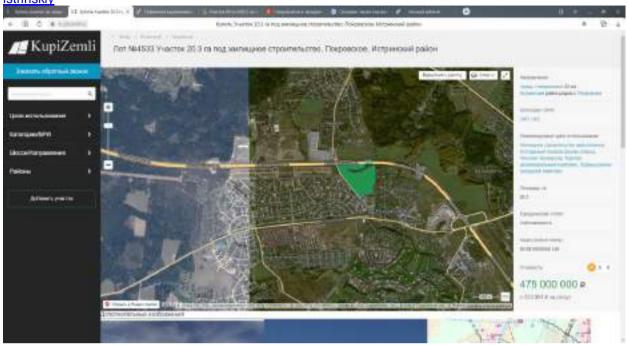


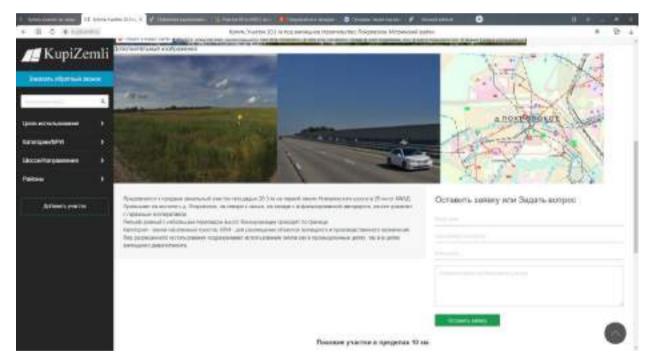
17.

https://www.invst.ru/prodaja/zemli pod zastroyku/70 sotok pod maloetazhnuyu zastroyku g o odintsovs kiy s perkhushkovo/

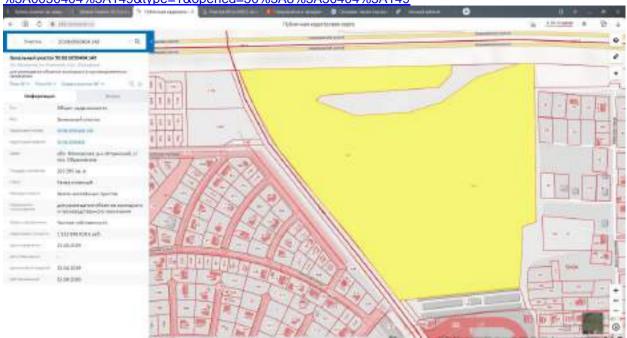


18. https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-203-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pokrovskoe-istrinskiy

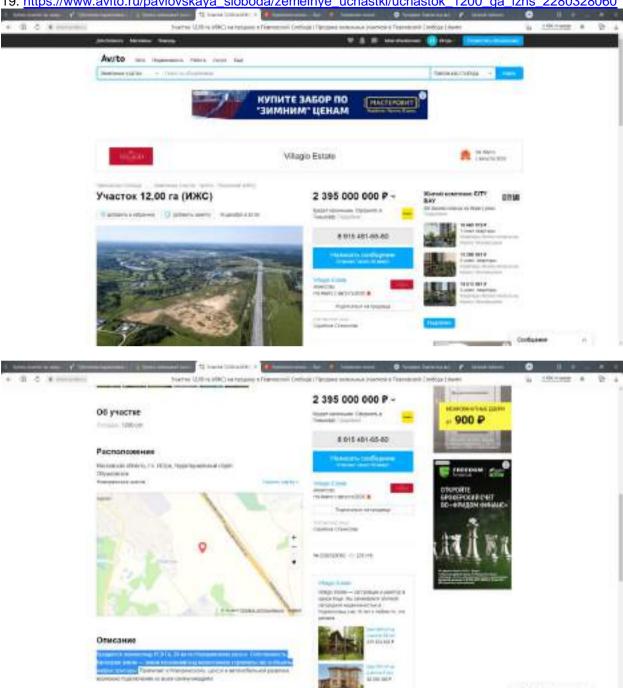




https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.81650275669196,37.00121497273334/17/@5w3tqxnc7?text=50%3A08 %3A0050404%3A149&type=1&opened=50%3A8%3A50404%3A149

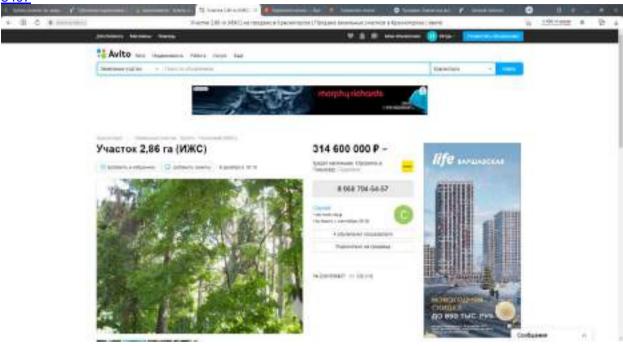


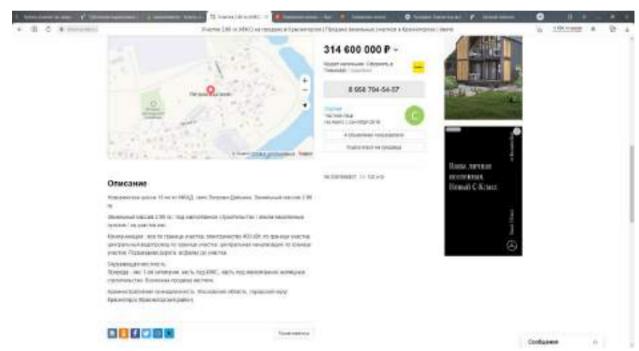
19. https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_1200_ga_izhs_2280328060



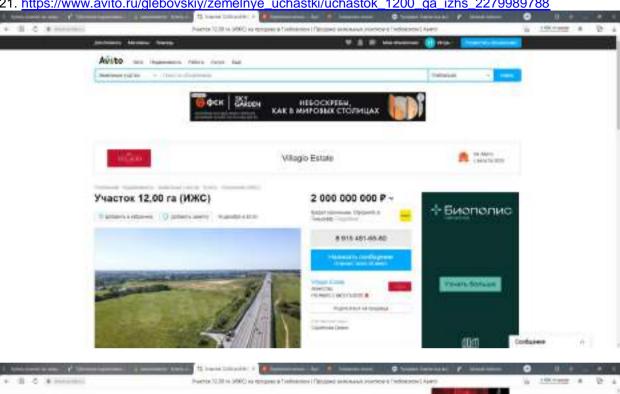
20.

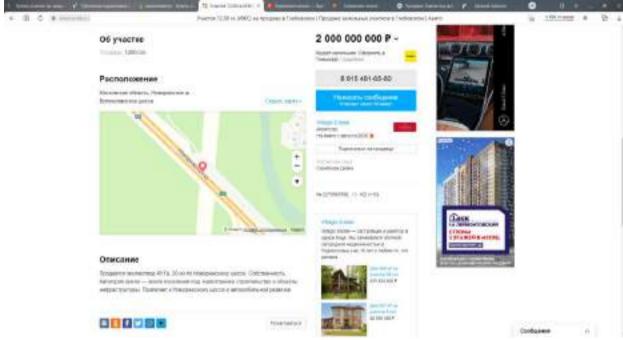
https://www.avito.ru/moskovskaya oblast krasnogorsk/zemelnye uchastki/uchastok 286 ga izhs 228169 8407





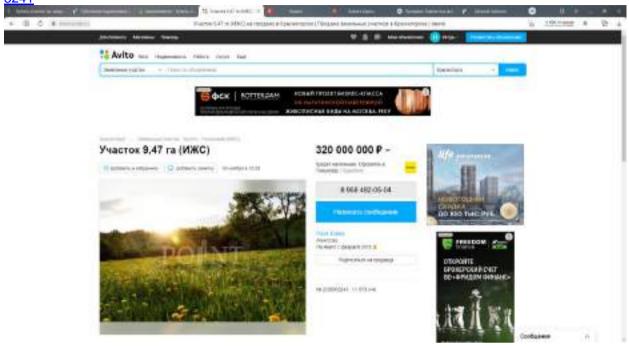
21. https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_1200_ga_izhs_2279989788

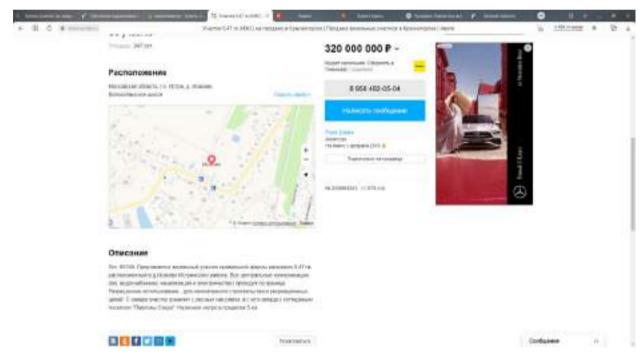




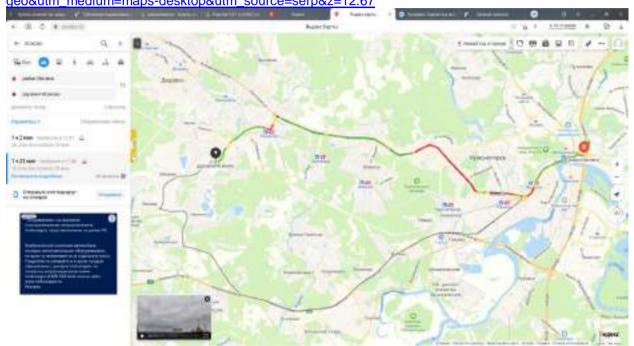
22.

https://www.avito.ru/moskovskaya oblast krasnogorsk/zemelnye uchastki/uchastok 947 ga izhs 223656 3241



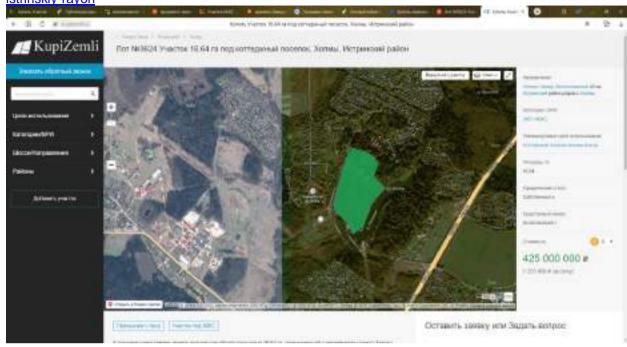


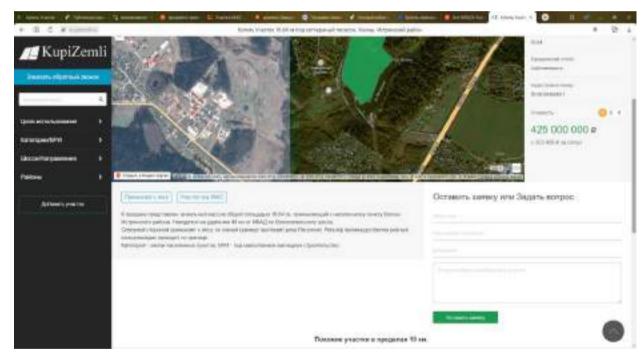
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?II=37.258351%2C55.818972&mode=routes&rtext=55.833055%2C37.394222~55.830857%2C37.149272&rtn=1&rtt=auto&ruri=~ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3FII%3D37.149%252C55.831%26spn%3D0.050%252C0.020%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BE%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BE%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BE%25D1%258C%252C%2520%25D0%25BE%25D0%25B1%25D0%25BB%25D0%25BE%25D1%2580%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D1%2580%25D1%2580%25D1%2580%25D1%2580%25D1%2580%25D0%25BB%25D0%25BB%25D0%25BB%25D0%25BB%25D0%25BB%25D0%25BB%25D0%25BB%25D0%25BB%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2580%25D0%25BB%25D0%25B0%25D0%25BD%25D0%25BB%25D0%25BD%25D1%2580%25D0%25BB&source=wiz geo&utm_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=12.67



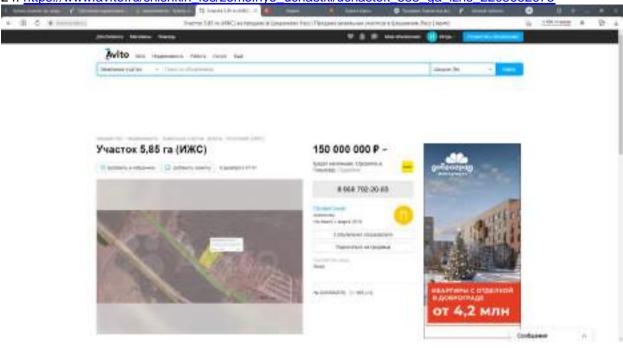
tel. +7(495) 229-49-71

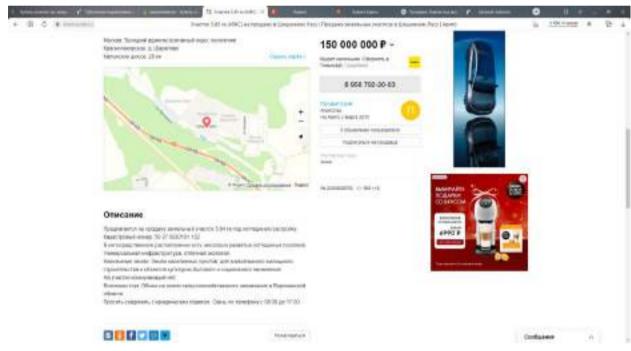
23. https://kupizemli.ru/severo-zapad/volokolamskoe/uchastok-1664-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-holmy-istrinskiy-rayon



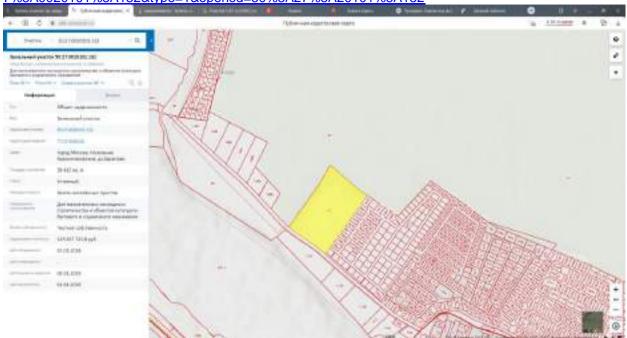


24. https://www.avito.ru/shishkin_les/zemelnye_uchastki/uchastok_585_ga_izhs_2205682678





https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.43816850839079,37.176738119942364/16/@5w3tqxnc7?text=50%3A27%3A0020101%3A132&type=1&opened=50%3A27%3A20101%3A132



	I_	VII.
I III III I I I I I I I I I I I I I I	ΙΔΙΙΤΉ ΛΙΙΔΙΙΜΗ ΠΠΡΑΛΤΙΙ	HHI
	<u> Јентр оценки инвести</u>	пини
9(9(9() =	1100 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	DECERT

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

DENCETER

Parson 1

Вывших вз Едикого посудерственного ресстра нединивность об объекте вединивности

Сидинии в характеростикую объекта нединивности

На основники характа от 20 01,2021 г., поступнивного на рассмотрение 21 01 2021 г., особерен, что согласно винели Едикого посудерственного ресстра нединивности:

Јечельны	й участон				
Course of	Dominion		ALTERNATION PLANTS MAKES	1-2-4-4-2-2-2-2-2-11-2-2-2-2-	
Truct No.	Proacce 1	Вкого (пястев раздела 1)	Врете разделяю.	Восто (жистел выпиская	
21.01,2021	No 99/2021/371689	PT11		. International or	
Калотрен	ый вонор:		50-00-0050329-1124		

Ночер въвигрового нартиза	50-08-9050329	
Дитя присвоения коластрового моноро	01.02.2019	
Рансе присвяжений госудерствонный учетный вемер	линые отсутствуют	
Aspec	Московская область, р-я Истринский, д Анеклию	
Donners:	242730 +i- 172xx x	
Кадастровая стоповость, руб.	396179051.4	
Кадестровые начаря расположению в предело почельного участка объектов исливающих сти.	content only three on	
Каластровые можера объектов вединаютности, ит которых: образован объект вединактности.	50-08-0050129-63, 50-08/0050129-64	
Каластровые исхора ображенных объектов вединавичести:	шиные опружнуют	
Сисцевня о выпочения объекта вединживоети в состав предприятия нас му вестиенного комплекса		

Госудирственный распетрепер		ΦLHC ELSΗ
DOUBLE BARNESS KRIBE 20.730 IDCTS	00,389KF	жинански фенялия

MAL

Potago 1

Вывилия из Единого государственного ресстра нединимилости об объекте нединальности

Ісченный участов		Patter Property	ристикал опъскта педникаля	802
	5.7	- Company - Comp	IL COMPANIES STATES	CUMBER 100 00
Beet No Paragra	1	Водго листов разделя 1.:	Вости разыключи	Всего листия выпиская
21.91.2921 No 220	001787103971	1		
Кадастроный номер:		(4)	50:00:0050329:1124	

Капитория поветь:	Замли насолювных вунктов:
Окум ратревинного эспользикания	ди вашихного визывато строительство
Сперияни о калентровом внижнере	Finance Hopp Positioners 5677-11-206, OOO OOO "Broad "ayam"
Смедимия о логдо, водных объястах и об язых природных объястах, расположенных в пределях помещеного учестка	20 Mark of OLD LICITIS AND
Сведения о том, что зачасанный участик подвостью вой частични рок водожен в гриницех зачал с особыми условения использования горритории или порритории объекта огласураето выследан.	DEFENC OTCTTCTRENT
Сведения о том, что эспесанняй участов располовен в транных особил экономического заны, территория кнережающито социально-инистемеського развития, коны герриториального развития в Российский Федерации, игорякой коны	заявае отсутствуют
Свешням о том, что ченезьный участов расположен в учаницы особо очраниемой ирвукарой перритории, осотничных утодий, посничести, иссонарнов	данные отсутствуют
Сведствия о результитах проведения госудиретненного можетьмого издеори:	диника отсутствуют
Свединия о расположения земесьного участна в границая таррипории, в отношения которой утверждом вроект не акциями территория	dateman orcy rotay sor

Госу царстненный регистрогор		OCHC ETHI
полнос ваннарнование за гарности	ROLLINGS.	инициона финици
	Will	71

Postaga I

Выниска вт Единого государственного ресстра исданивности об рбъекте веданивленети

	Conceptions	го характерия	THERE OF LEVEL BELLBOURSE	MCTH.	
losemanal yearon	J1727 X 10011				
		Figure 186	ann in innerrent		
Text: No Parasim _1_	Всего лястоя риздел	s.1.:	Всегя рицистия:	Всего писуги выписког	
21.01.2021 36 99/2021/3716	39711		M	N	
Калистровый испер:			50:00:0050329:1124		
			A SAME STATE OF THE SAME OF TH		
Условеный монер экистьного у	sacrea	connect one	ytomyant		
Сведа юнг о принатин акта и () предусматривающих предости	вловий в своемпеткии с	данны отс	ттелерит		

госу дарствовной власти всяг органия застивор самау принским калодивартося в госу дарствонной или нуниципальной собственности имельного участка для спроизельства насмести дома социального невесть навания ная высместо дому вомунерноского всекультания. Сисцения о том, что земельный участов или эспельные BURNE OTCTTCTBY AND участия образованы на исповании решения об изъятия темезаного участка в (или) расположенного на нем объекта нединиванности для госудерственных или му инципадменых почил: Сведения о том, что эсменивай участок образован из эсмель-DEFENSE OTESTICATION нля понельного участка, государствонная собствонность на котпрыя не разграменсы. Сисциям о наличен замального спора о мастоположения SHIP OF THE WAR гратии жистыка участия: Стятує завася об объекте вединавности Сведения об объекте недиванности ямент статус "актуальные Спедотни о видех разреженного подазальнаями инстот статус «Актуплыные не первидательствованные». Прине (отраничение правы, обреженные объекти исланивности) претистраровано на данный объект вединаюсти с ведьми реправлениет не первидательного испера винами. «Для явля видел виделя несобъект ведения необъекциями для письмення для «Для наме виделя несобъекти с бедения необъекциями для письмення рашеля 4.1 отсутствуют. Сведения Особые стиртия необходиные для заявляеми раздела 42 отсученуют Daiyaman menang Монтиков Мария Алексициона

Государственный регистратор		ФСИС ЕГРИ
волное винископиние активности	ogmes.	вишили фолосия

MIL

Brook 1

Вынизм вт Единого государственного ресстра иславлянностя об объекте недвиванности Системия и зарегистрированных правах

bes	een and	й участок			
7		31100370000	(application)	preum	3.
Tes	r No.	Panacio 2.	Dicord rescribe perceive 2.5	Весте рекленов:	Всего гистра пываског
21.	#1.2021	No. 99/2021/37163	19711		
(Ca)	ци:трово	ый жонер:	- 0	50:06:0050029:1124	
1	Правоо	блансь стриотб	LULESTCOM().	1.1 "Селеничний ответственное Менерически"	
1.	Bax, se	мер и алт государ	сансниці (кластрання врани	2.1 Bosenas cottem 01.02.2019	министь, № 50:08:0050129-1124-500011/2019-1 от
	Orpean	чение прия и обреш	инани объеки нешковности:		
		NX.		д Аносичо, пад № эспеть: чения несе	рикалов, Мисковския область, Истринский райов, 39-20 0050/29-1124, Теменаний учестве, агтигория клюний пунктов, разрежениеся велизациями, для нивоем строительства, посядль 242 730 кв. м
		впа госудирствение	й регистрации	01.02.2019	
1	331.0	онер госу дарством	ній регистрации:	50:08:0050329 1124	E-50/011/2019-2
		рен, на поспрый уст бъекти педвинития	чиского опущиванских края и обременение ти	c 01.02.2019 po 30.	11.2029
		ная, в поскох вегор бъекти недвижение	осо установлено ограничении прия и обременов ти		исеной ответственностые Управлючани неминин- коммент ⁴ , ИНИ: 77(8784).53
	0	скование гвоудорет	эсньой регистрации	(5)	
1.	Датеме	ры участия в долож	ом строительного:	не претигрирова	100
1.	boxus	ные поуловном ве	рилье право тробенания	disease or concretely in	or .
6.	Сведен	ни о ве фенсияния в с	пновинен прогистрированного кракс	DEFEND OTCH TOTAL	ni
1,		ни о насични разво эственных и муници	ны об измене объекта недионности для шальных нужд	завине отсутствую	09
			и госу даралисникий разметрации без личнико или его законяюто представителя:		
	1000UCS Openper	ний о преведения го пения привад, огран	их о задачива послучивана, во во рассметровна сударственной регистрации приво (перехода, интехна прим или обрежения объекта попосная объекта недвижением.	анные отсутствую	01
			ні государственной регіктували сделки, прова. быцновою в силу закона сегласки третьего лиц	. данные отсутствую	in

Сведения о невельюваютие сосударственной регистрации перелядал, препривания, ограничения права на всмедьный участок ил жмельсельскосоляйственныго на вамения:

эфственный реглегратор		ФСИСТЕРН
волное жинеснование должинести	MEDING.	инициалы фолиция

Вываема во Еликого государственного рестра ислиминности об объекте ислимативную Описание местинелизостими эсмедьнико участка Proper 9

The state of the s				
Beer No.	Paracia 3	Bases reactors parameter 1.5	Beenty percyclaries:	Всего гистия выписки:
21.01.2021	No. 99/2021/27163	9711	A TOTAL PROPERTY OF	- Control of the cont
Calum Proper	ей негоср	AV-514	50:16:0050329:1124	



осударствонный регистратор		DECRETARI
EDITION EDITIONOMIC SURSECTIO	narmer.	вентиалы, фомесоне

Paraca 3.1

Нывиски из Единого государственного ресстра нединивности об объекте нединальности Отнесавие местинилизостим эсмеди-инто участка

Ісченькії участо	i i			
have discour	Second Control	WITH RUNDARD STREET	-fati committé	7-045-0-1-19-1-19-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1
Tour No Payann	11	Bose racros parcarso 11:	Посим рисцепии:	Всего листия выписки:
21.01.2021 No 29/	2021/3716397	II .	- STORESTON	
Каритровый ненар	-		59:18:1050329:1124	

tiousp min	Немер почин		Дироскияный этил	Горизональног проложение, м	Описание пирепления ил местиости	Каластровый вечери свежных учествов	Сведения об гаристи правообладитися сменена венетинах учестком
	MANAGEMENT	OHO HE					
1	. 2	3.	4	5.			- B
1	1	2	ARRESTS OF STREET	денные отсупствуют	данные отсутствуют	диные отгулствуют	данные опсутствуют
2	2	3	ZERRIAC ONLYTOTRYTOT	SHEETING OTC. STEETINGS OTC. STEETINGS OTC.	данные отсуденнуют	данных отсяленнуют	данями опсутствения
1	. 1	4	DIRECTORNION	areysempor	авины отсутствуют	данны отдухствуют	данные оксутствуют
4	4	. 1	(SEPTIAL OFFICE OFFICE OFFICE OFFICE OFFI OFFI OFFI OFFI OFFI OFFI OFFI OFF	AMONAS OTESTICIDADOS	данных отсутствуют	даные отсутствуют	денные оксутствуют
ż	.4	4	OFFICE BOOK	parents; erconstruction	анные отсутствуют	линые отсутенуют	данных оксутствуют
n	- 6	7	DESTRUCTION	pannar encynemater	анные отсутствуют	ания от тинут	аниме отсутствует
7	,	8	(MARINA) ORCYTETRONO	CONTRACT CTCS SCINGWAY	данные отсутствуют	даные отсупствуют	ARREST ONLY TOTAL SET
8	1	4	(DESTRUCTED OF	(TORNIA) OTCS TOTAL ACT	анные отсутетную:	анные отсуденуют	аниме (псутствую)
9	,	10	(DEFEAT) (DECEMBER)	DAMEST, TORQUEST, TORQUESTS	диные отступуют	дины отсудуютью	данные отсутствуют
10	10	- 11	gamma: orcytcznyce	/prosec encynemian	diminal dreg tempole	данных отсутотуют	данные отсутствуют
11	0	12	CHARGE OTCYTCH SYSTE	даные опсусторал	атье отутетью	динж отстствую	дениме оксупстирног
12	12	-15	aname: anaytanyon	greener ercyrcraner	жиные отсутствуют	диные отселствуют	динимо опсутствуют
13	15	15	DESTRUCTION OF THE PROPERTY OF	AMBRIAC OTCSTCTRESCO	диные отсутствуют	диные отсттенуют	динями опсутствуют

Гесуларсиянный регистрогор		ФСИС ЕГРИ	
полюс коннемование эсспленсти	MULTING.	никовалы фонски	

MIL

Paraca 3.2

Вышкая из Единого государственного ресстра исданивателств об объекте нединальности Отигание местинилемення деменьлики участка

lesenan.	all yearross			
oneon s	CONTRACTOR OF	United and the Control of the Contro	Charles Agreements	Proposition a superior of
Tecr.No.	Peracu 3.2	Bases reserves parateta (3.2.)	Всеня реплелов:	Всего гистов выписант
21.01.202	I No 99/2021/27163	9711	The second second	
Кадистров	ный нольер:	ACCEPTED TO THE PARTY OF THE PA	59:09:0050329:1134	

Светома: Зака Ло	координат: МСЖ	dit_som I			
Номер	Координаты		Описание закреждения на нестности	Средняя квадантичаская вогрединость опредстания комранию характерных пучах границ экмедьняхог участия, и	
TOTALISE	X Y				
10	2	3	4	ž	
1	478447.15	1345245.82		0.1	
2	479.587.51	1345300		0.1	
3.	478635.41	1345319.33	Зациняние отсутствуют	0.1	
4	478637.95	1345308.02	Зыревление отсудствет	0.1	
.5.	478642.02	1345256.42	Запрепление отсудствует	0.1	
6.	478651.42	1345285.50	Зароплово отсуствет	0.1	
7	47566036	1345276,07	Заприлание отсутствуют	1.6	
18.	478673.32	1345268.65	Заражные отсутствет	0.1	
9	478691.00	1345360.00	Заприлание отсутствует	0.1	
.10	478,772,04	1349223.40	Заприменняе отсутствует	0.1	
.11	478/079/49	1344676,43		.0.1	
12	478779.93	1344627.8	.01	0.1	
12	478369,94	D44876.75	-	9.1	

Гэсудделжэный регистратор		4CHCHTHI
полное жинисполние долиности	88,0000	ваниялы, фолосона

MIL

Украина Волгон Арууды поситивный использования, для да приграда, на Мананий стист

Волить иступно посущения не ресериционность об женных програсовых и ущего реуспологориями принцы обых пыванных и

Figure of constant apart gives and pure conserve formal degrees in constant

			Proges 1784		
	350100	A photosy			
	sag observa	CREAT MAILTY.			
Sair 9 Lpeans, L. Horowan	re properties	Burrymann.1	Brees (Acres Autories 4		
may 2011;					
Company Area	19.00-000000 (oct)	1			
Torong assocrationario adoptinosi.	12:00:000000				
Local in productions in a gas appropriate remarging	0.0200				
Tonce again minimum minjuope makindi jironi ulii miniipi.	uman eightiges				
(944)	Montrolate effects, p-a filiparance, a Assurance				
Lorgen	MA3 45-22 215 S-48 IS				
Scientisted (responsuppl)					
Companie Analys processes as a species internaces	Assiste Appropri				
Georgie sonos	Treco parameters in	OR OF THE OWNER OWNER OF THE OWNER			
OLD PERSONAL PRINCIPALITY	ger introversation is a	altandred is emporate traveled.			
tory many of Alicen apparents	Congress of element	promobilización ha casante mengy. No tymos a	tur"		
Softe unimit	AND THE STREET STREET				
Surpriss conseq	Потос Ставачая Воляфона , увет поливает може пои отког. «Попретно и принятивней учественняють». Черния оправления пользова "Тетера. Чтот в болеровает "ДУ Хагра на паймат воет поливает обращения избессионняють "Опосомоть Верменов" по учественняю Пометра, с существенной става почения учественняють учественням в поможе. "Регера Элект Vinequament", 1816. 7/18764. По техничный развения с Домерового.				

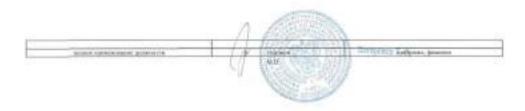
PORTON PROPERTY.	The State of the S	The second secon
THE REST ASSESSMENT ASSESSMENT	// ware-	THE REAL PROPERTY SAMES

Post Seri

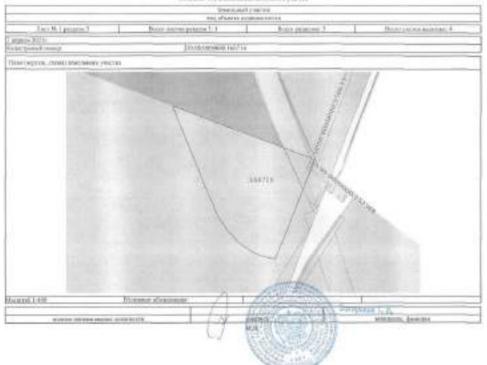
	BORCHARA	F INTROPER	
	my officers of	CORRESPONDED	
Ber 26 3 person 2	Scorciacya puntin 2.2	Board pranted 5	Door norm samman 4
especia FILIA			
concernate trans	10.00 0.000m; 94714		

	Hot. meg. and a good consuprement processes and a good		1.1 Направление и положение положение положение положение положение (положение положение по			
			27	CROSS 225000 000000000000000000000000000000		
	Otto	ученици, в проможе обыть выволности				
	11	MALE	Lineaper (allactic) preparations			
		Aut a ripa pilate incidenti promiti appro-	01.0	(3) 1 化液分		
		Committee of the Commit	18:31	108000 (001) p.50(01)(009-2		
1	прин, на воборьей ученовацию оборожности провог образованием объекта перрова фактор:		F Care and Care (#1 82 2014 to \$1.11.202 c \$1.81.3100 to 30.11.802)			
		чения, в паконо ил проектурующей вами оправительная зали и ображдения объекть политических в		 Higgs No. of prescript of criterion and loss Popossessia scenario Triaga. Nove Municipality. 1999, 71(1994)3. 		
		THE RESIDENCE OF THE PROPERTY	Проведии средуательного управления Реголиции подравами положения приня быто положения (факуров Страционный в положений и над управлением объекто и право положения положения положения (факуров подравами Положения подравами подравами по подравами по предухования (подравами по подравами по			
	CONTRACTOR OF PERSONS AND A CONTRACTOR OF THE PERSONS AND A STREET, AND A CONTRACTOR OF THE PERSONS AND A CONTRACTOR OF THE PE			A STATE OF THE STA		

				. hur 5
		Segment rec	200	
		ART OFFICE TO PURSUIT		
	Sur N Lymen 2 Lawrence 2	Jenes III	First persons 1	 Burn racks to sense 1
Ξ	ne XCV			
	produces:	PD-00-0808809 Lb/(716		
	дистичного об украилизована застачна и дистичного устранизация законом, отдет такой дуговер выслачного для управления выпользовать	drames outlessables		
	Topo con that it is printed in printed by the control of	Administration of the Printer of the		
	Chespour e desposar ses a minimo acesa. Appropriate Superación dipata.	nemen outlesselve.		
	Chapter / Marie person of current states acceptance of recognization of a second-sec-	Mere mirropo-		
	Съсщия в егопинански парцир повые развителния баз ценето учества принцибисация в ин из запинин- пасалной сле	ment utt.calm		
	Турнопротивного и подполага и поднечени поступентами, не не решент (разлика и матениций и нереспорачения не составате бисполага решен приментами и пресентами, пре предвейте примен, переспораче предвей сило образования образова менен и менен и примен и пресентами объемо потраждения менен и предвеждения предвеждения предвеждения потраждения предвеждения предвеждения предвеждения предвеждения предвеждения потраждения предвеждения потраждения			
0.	Смустик и положения подпри ток об развитривной мустици, природителя, пурвы и для и доли од ответи най- терства по мясть, от положений стального из видебами.	PORCH LATER AND A		



Решей (бес 4 - Воличе и беспек споряд намения решер исполнения об селими спретируемых и притируемых принципальных и Образованием принципальных принце





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Hacronpyamail Gynasap, a. 6/19, crp. 1, Mockia, 101000 ren. (495) 917-15-24, date: (495) 983-40-22 e-mail: rosreestr/minreestr.m., http://www.rosreestr.m.

-16	.01.2020	No	07-00174/20	
on No	6/н		or 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 оценциков

Полиое наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «APMO»
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 организации 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

Count -

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна (495) 531-08-00 (13-16) отпечатало в 10-и экземплярах экз. № -{



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО "САМОРЕТУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Пильенны Фесиральной репотрименной службой Руксии в планый посупарственный рессукаморет униромых организацій оценциона 4 меня 2007 года во № 0002

CBHAETEADCTBO

о членстве в саморегулируемой организации оценциков

15.11.2016

diame

N 3199-16

Minute condensationers

Настоящим полтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

ORGANICA COMPANIES

Паспорт Сервя 46 81 № 651116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

Observed descriptions of the supplementary retrievants.

НОУ ВПО "Междунирациях акалемия оценки и инисалтивта" падлям о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

((Франция столог) прожінає страв этор в бога нефаційні пота страфостили него піровання

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

N₂ по ресстру

2063

15,11,2016

DOM:

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности и Российской Федерацию» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании грудового договора между оценциком и коридическим лицом, которое соответствует требованиям установлениям федеральным законодательством.



Исполиительный директир НП АРМО

Е.В. Петровская

Мисква







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА No 210005-035-000196 om 02.11.2021 c.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценталка (догое – Договор в/или Договор страхования) заключен на основании устиско завеления Страссовичен и на основания «Правит страссования ответственности оценциков», универосбенных Принахом ВАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 он 11 морта 2019 г. (далее – Принила стрессования). Принила стрекования тисяю размещены на сайзе Стрековоцика в информационно-телекомпериненционной сети Интернет по адресуwww.energogumst.ru.

Согласие Страхователя заключить изстоящий Договор страхования на предложеных Страховациком условиях подпверждается привятием от Стреховицика настоящего Договора стрехования и оплатой стреховой премии в ретмере, предусмотренном настоящим Договором страхования

1. Страховинос	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садопиятесках наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербана г. Москва кс. 301018104000000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чуксмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Геросв Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, вем): 21.05.2002 г., отделям внутрениях дел города Юбилейного Московской области, код подопуделения 502-009
3. Объеку страхования:	3.1. Объектоя страхования по договору обязательного страхования ответственности опенцика при осущественния оценочной деятельности якляются изущественные интересы, связанные с риском ответственности оценцика по обязательствам, возинкающим эследствие причинения упарба заказчаху, коключинителя деговор на проведение спенки, и (или) третами лицам.
4. Страховой случай:	 4.1. Страховам случаем по договору объятельного страхования ответственности оценциков милистея (с учетом ограничений, перечаслениях в глане 4 Правит) установлений оступивники в эконную сату решением арбитраменого суда или признанных страхованию факт признании унарба закачных и или и деятили деятельного факт признания требовний федеральных стандартов оценцика (бездействием) оценцика в результате нарушения требовний федеральных стандартов оценциков, спеком которой вызака оценцик ил момент причивания унарба. 4.2. При наступальные страхового случая Страхования польжания оценцик из момент причивания унарти. 4.2. Губастая, причиванные макачину, масих-пиниму договор на проведствие оценки, в том число за нарушение договора на проведение оценки. 4.2. Губастая, причиванным макачину, масих-пиниму договор на проведствие оценки, в том число за нарушение договора на проведение оценки. 4.2. Губастая, причивания закачину, масих-пиниму договор на проведствия и истовой полициками. 4.2. Губастая, причивания объекта оценки, укинаваной в отчете, подпиланным спекциком или оценки, илих пормативных призовых актов Российской Федерации в общести оценочной деятельности, спекцартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, в результате которого причинея ущерб зационаму, заключиваему договор на проведствие оценки, идили претывки произопало Договора; • событие, в результате которого причинея ущерб зационаму, заключиваему договор на проведствие которых править досковать избетном настоящие Останов. • требования о околения договора страхования обще срока исковой динисти, установленного законодительством Российской Федерации. • требования действия договора страхования вобы предъяжения к Страхователо и Страхованного договорательством Российской Федерации.
5. Стразовая сумма. Стра- ховая премия.	5.1. Страмовая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто мислиновов) рублей 00 кон. 5.2. Страмовая премяе в развере Страмовая премяя в развере 35 500,00 (гряднять цять тысич изпъсот) руб. 90 кон. уплачивается Страмователем единопременно путем перечисления денежных срадств на расчатный счет или в кассу Страмователем в срок до 01 инвара 2032 г. 5.3. При пеушите (пезиолной уплате) страмовой премии в уставовленный и. 5.2 срок постоящий Договор счетается тессостиниваемя. 5.4. Страмовая защина роспространяется только на те договоры по оценке, действие которых пачалось посло вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым вадины до окономина действия настоящего Договора.
6. Срок дейстиня догоноря	6.1. Срок действия пастоящего Договора с 01 иниара 2022 г. во 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов СО минут двя, указанного в настоящем Досоворе как диза начала его действия при условии поступления стремовой премяя в резвере и сроки, указанные п.5.2.

	постоящиго Договоро. 6.3. Стриховицис не весет ответственности за случан, произопедище до потупления в силу постоящиго Договоро и после срока околечиния его действии.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение зечисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации в помосцении вреда и настоящим Договором страхования, в предстах страховой суммы и установлениях инмигов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения выпочностея: 7.2.1. реальный ущеро, причиненный Выголюцинобренителям, т.е. расхиды, которое пицо, чье прим нарушем, произведо или должно будет произвести для восстановлении нарушемого правы, свезанного с утратов или попреждением вмуществ; 7.2.2. стоимость повторно оказанных опсночных услуг (в случае их некомественного оказаныя) для компексации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжения досовора на промедение оценость предусменных размера ушерба, ответственность за который воздатается на Страховатики - в породке, предусметренном уколюдительством РФ.
8. Заключительные положения	В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Привил страмования, принку- шественную ситу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страмования, не уразупированные настоящим Договором, регулируются инжованиями Правил страмования и действумовым законодательством. 8.3. Страмовитель Привила страмования получил, с условиями страмования согласен. 8.4. Страмовитель Привила страмования получил, с условиями страмования согласен. 8.5. Договор оформлен О. И. Баншкой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценциков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховинис
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела
страхования ответственности и есльскогозаценценных рисков

OA Mirpomoni

Ha ocnovanus Josephysonis 2 12 13 12 24 apr 0) 01.2021 ::



ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ N: 210005-035-000195 or 02.11.2021 r.

Настоящий Поляс (Договор) обязательного страхования ответственности коркдического лица, заключиванего с закативном договор на проведение оценки (далог – Десовер вдени Договор страхования) заключен на основании уствого заплании Страхователя и на основании «Прових етрахования оволистичности оценциков», увворхностими Пригазом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марма 2019 г. (далее - Принила страхования). Принила страхования также размещены на сайте Страховиция и информационно-

телектомуникационной сети Интервет по адресу <u>www.energogatam.ru</u>.
Согласие Страхователя заключить пастопций Догокор страхования на предложенных Страховащиком условиях подпверядается принятием от Страсовицию настоящего Договора страхования и оклагой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страмования

1. Страхование	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садиническая наб., 23. ИНИ/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва ке 301018104000000000225 БИК 044825225
2. Страхователь	ООО «Центр опенки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мяр. Юбилейный, ул. Ленянская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКТЮ 73058527 Генеральный директор Р. С.Луценко
3. Объект страхонания:	3.1.Объектом стразования по договору обязательного стразования ответственности корплеческоги инда, заключивносто с закачном договор на проведение отклюк, яклиотся ноущественные интересы, связанные с риском ответственности за парушение договора на проведение оценки и за причинение вреда полуществу третьих лиц в результате зарушения Закона, федерациим стандартов отклин, игам пормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стиндартов и правист оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховам случаем по договору объявленного страхования ответственности юрадического ли- на, заключившего с заключном договор на проведение опачан (с учетом ограничений, перечаслен- насе в глане 4 Правит) установленный аступанивые в законную ситу решением арбитражного суда или признативай страховициком факт причинения юрицическом договор, заключивиим с заключимом договор на проведение оценки, вреда заключну в результате нарушения договора на проведение оценки или поуществу претых даля в результате нарушения Закова, федерациим стандартию оцен- ви, иных норожливных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правых оксночной деятельности. 4.2.1 убытки, причинения страхового случая Страховирая возмещает. 4.2.1 убытки, причинения страхового случая Страховирая возмещает. 4.2.1 убытки, причинения страхового случая Страховирая возмещает.
	4.2.2 имущественный пред, причиненный третьих лиции вследствие непользования иноговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной и отчете, подписанной оцентацион или оцентацион; 4.2.3 пред изуществу третьих лиц в результате парушения требований Закова, федерациих стиндарнов оказак, иных пормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарно и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, помощье признаки страхового, призначен страховым случаем при выполняни следующих условий:
	 событие, в результите которого причинем ущерб заказчику, заключившему договор на про- вединие одлеки, и/или третким лицым произопало в отношении договоров по опалом, дей- етине которых пачинось поеле вступления в силу настоящего Договора и отчеты по кото- рым надавии до окологиями действия настоящего Договора; требования о осозопалия действия пастоящего Договора; требования о осозопалия действия пастоящего ущерба предъяжнены к Страхователю и Страхов- палого законодательством Российской Фелерации.
5. Страховая сумма. Стра- хован премяя.	5.1. Страховая сумма по выстоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (интъеот миклионов) рублей 00 кон. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьляем две тысичи двести випълсект) рублей 00 ком, уплачивыется Страховителем единопременно путем перечисления денежных средств на расчетовай счес Страховираса в срок до 01 можра 2022 г. 5.3. При неуплите (велютной уплате) страховой премии а уставовленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается восостоящимося. 5.4. Страховая запина распространиется только на те договоры по опенке, дейстине которых нача-

	 пось после вступлении в ситу настоящиго Договора и отчены не которым выдаем до окончании дей- ствы настоящего Договора.
6. Срок действия догонора	6.1. Срак действия постоящего Договора с 01 янивря 2022 г. по 31 демабря 2022 г. 6.2. Договор иступнет в силу в 00 часов 00 минут дии, указанного в настоящем Договоре как дита начала его действия при условия поступления страховой премян в размере и сроки, указаннава п.5.2 выстоящего Диговора. 6.3. Страховирае не песет ответственности за случаи, произопедине до вступления в силу выстоящего Диговора и после срока окончиния сто действии.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страсовое встоисцение вечасляется в размере, предусмотренном действувляем законодительством Российской Федерации о поэконцения вреда и инстоициям Договором страхования, в пределях страсовой сумем и установляется пометов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения яключилотся: 7.2. 1. разманый упароб, причинальный Выголюприобренителям, т.е. расходы, которое пицо, чье прово парушено, произведенно яки должно будет произведения для восстановлении парушенного прим, съязанного с утратой или попреждением поучаетны; 7.2.2. стоимость повторко оказанных оценочных услуг (в случае их некачаственного оказания) для компенсации причаненного вреда, лябо стоямость оказанной услуги (при расторовении досовере на проведение оценки); 7.2.3. расходы в ценох предотвращения или уменьшении размера ушерба, ответственность за который воздателем на Страхователем в порядке, предусмотренном законодительством РФ.
8. Заключительнае поло- жения	8.1. Настоящий деговор составлен в двух эксемплярих, вмеющих раничо порадическую окту, по одному для влидой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий инстоиците Договора с условаями Правит страхожания, преимущественную ситу имеют условия настоящего Договор. 8.3. Условия страхования, не урегу произинные изстоищим Договором, регу прувотся покожениюм Правил страхования и действующом законодительством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования составен. 8.5. Договор оформален О.И.Башковой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценировня, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 мирта 2019 г.

AND PROPERTY

Страховацию ПАО «САК «ЭНЕ РТ ОГ АРАНТ» Дироктор Допартамента страхования ответственности и сельскохозяйствовий и рисков

MIT. На основания Доверенности 18-02-15/510/20-с от 26.13.2020 г. В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 155 (Сто пятьдесят пять) страниц. Генеральный директор ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко