

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-190

от 17 февраля 2022 года

**Оценка справедливой стоимости земельного участка,
категория земель: земли населенных пунктов, вид
разрешенного использования: застройка индивидуальными
жилыми (усадебными и коттеджными) домами,
площадь 28 834 +/- 59 кв. м, адрес: Московская область,
г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:153087,
планируемого к включению в состав активов Закрытого
паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением Общества с
ограниченной ответственностью Управляющая компания
«Резерв Эссет Менеджмент»**

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Дата проведения оценки:	17 февраля 2022 г.
Дата составления отчета:	17 февраля 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения.....	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	16
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	24
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	24
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	25
3.1. Общие положения	25
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	25
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок ..	25
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	48
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	50
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	55
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	77
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	78
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	78
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	80
5.1. Общие положения	80
5.2. Общие понятия оценки	80
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	80
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	87
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	89
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	89
6.1.1 Общие положения	89
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	89
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	100
6.3. Согласование результатов оценки	100
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	101
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	141
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	209

**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.**

«17» февраля 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 190 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, планируемого к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, площадь 28 834 +/- 59 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:153087.

Оценка проведена по состоянию на 17 февраля 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 земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, площадь 28 834 +/- 59 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:153087, планируемого к включению 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:

30 800 000

**(Тридцать миллионов восемьсот тысяч)
рублей**

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

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

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 190 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объект оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)):

Объект недвижимости, планируемый к включению 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, вид разрешенного использования: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, площадь 28 834 +/- 59 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:153087.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объект оценки.

По состоянию на дату оценки объект оценки принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Лукино» (ИНН: 5001064951).

После включения объекта оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», объект оценки будет принадлежать на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

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

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

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. 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: **17 февраля 2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **17 февраля 2022 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и планируется к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

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

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

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

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

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

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

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов,

определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.»

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- осмотр объекта оценки не проводится в связи с высокими региональными рисками, связанными с пандемией вируса COVID-19, объект оценки для осмотра не доступен. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте оценки и определить его стоимость, а именно:
 - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами;
 - на оцениваемом земельном участке отсутствуют улучшения в виде зданий и иных объектов капитального строительства;
 - коммуникаций на оцениваемом земельном участке нет (коммуникации по границе);
 - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как хорошее – дорога до самого участка, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Место нахождения

115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36

Основной государственный
регистрационный номер
Дата присвоения ОГРН

1097746714317
16.11.2009 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	<p>Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об 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 № 190 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	17 февраля 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-190

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объект недвижимости, планируемый к включению 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, вид разрешенного использования: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, площадь 28 834 +/- 59 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:153087.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0000000:153087	не применяется	30 800 000	не использовался	30 800 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копия документа, указанного в табл. 1, представлена 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).

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

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой

стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является объект недвижимости, планируемый к включению 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, вид разрешенного использования: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, площадь 28 834 +/- 59 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:000000:153087.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки объект оценки принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Лукино», зарегистрировано ИФНС по г. Балашихе Московской области 22 ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005166, ИНН: 5001064951, КПП: 500101001, банковские реквизиты: расчетный счет: 40702810614000007411, банк: ФИЛИАЛ «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Москве, БИК: 044525411. корр. счет: 30101810145250000411, адрес местонахождения: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, дом 21.

После включения объекта оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», объект оценки будет принадлежать на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки		
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:153087	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

1. По состоянию на дату оценки объект оценки не имеет зарегистрированных ограничений (обременений) прав.

2. После включения объекта оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», объект оценки будет иметь обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

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

а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;

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

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

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Вид использования для объекта оценки, соответствует виду использования оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

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

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
1	50:15:0000000:153087	земли населенных пунктов	застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

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

Таблица 6

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

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

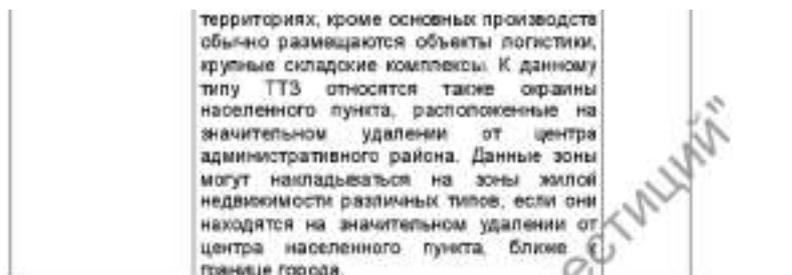
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться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

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

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

	также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основным фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.д.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, кафе и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих	VI



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

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
1	50:15:0000000:153087	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Полтево КП "Полтево Форест")

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

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

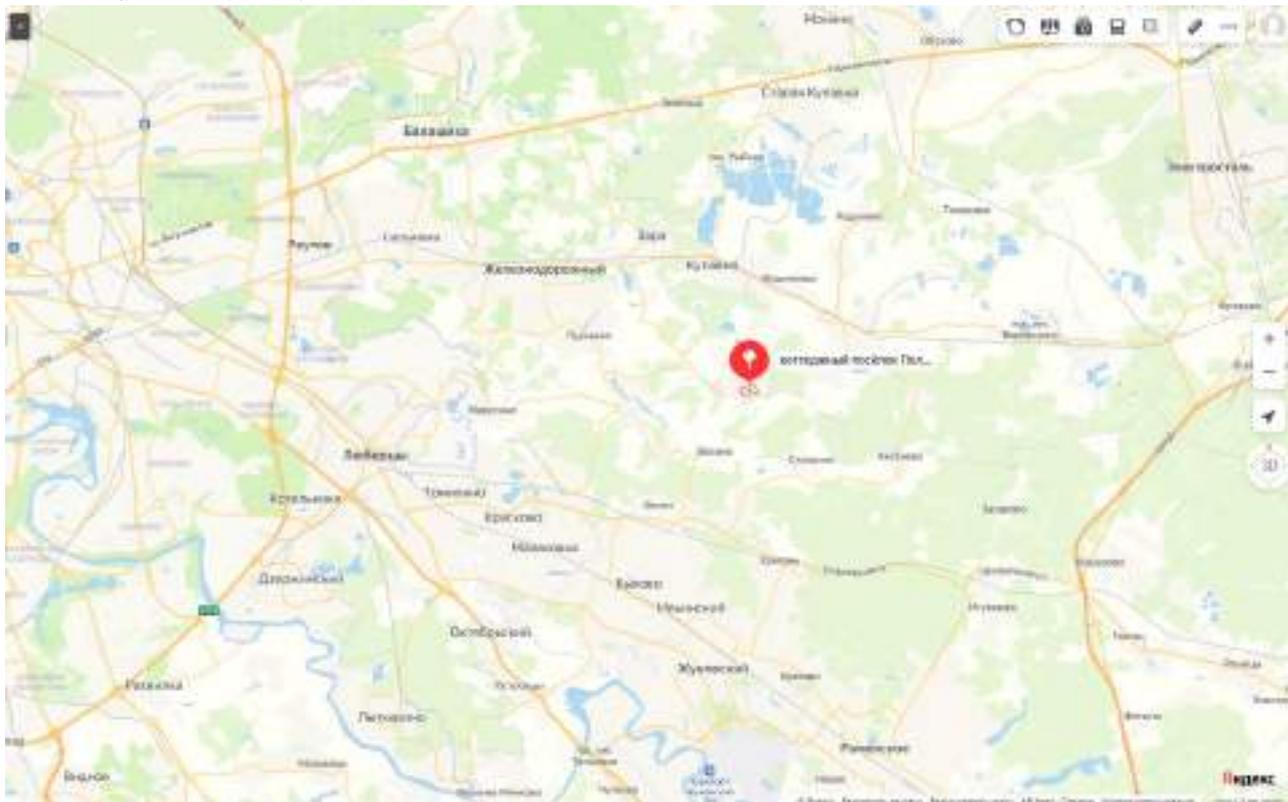


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.



Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

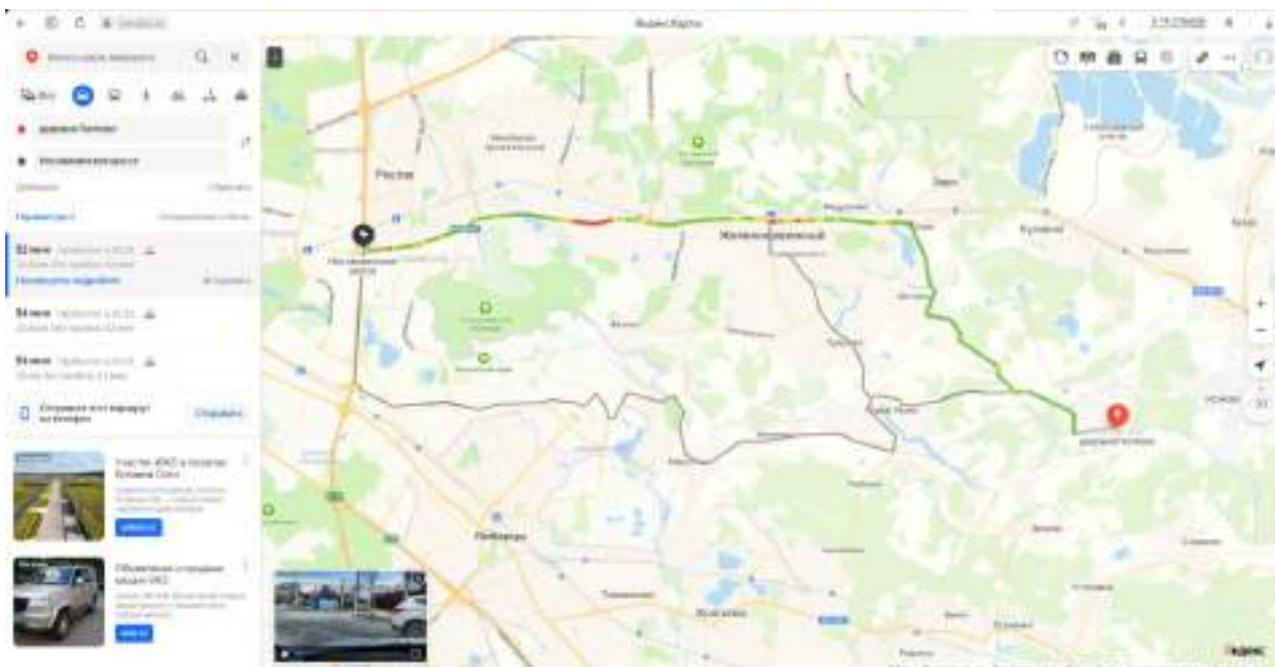
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
50:15:0000000:153087	в пределах от 16 км до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	24 км по Носовихинскому шоссе

Подтверждение информации



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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0000000:153087	28 834 +/- 59	28 834	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	

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

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

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0000000:153087	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:15:0000000:153087	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.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:15:0000000:153087	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение 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.

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

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

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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

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

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

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам декабря 2021 г. – января 2022 г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало **сельское хозяйство** (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по

методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост **корпоративного кредитования** (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и **потребительского кредитования** (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). **Ипотечное кредитование** в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики **росли и доходы бюджетной системы** (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтягазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. **профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей**, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июл21	Июл21 / Июл19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	Июл21	Июл21	Июл21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП	4,8	1,8	4,8	3,1	4,3	4,8	9,3	4,9	4,3	18,6	-6,7	-2,7	2,2
Большое хозяйство	-8,9	6,4	6,7	3,3	1,3	1,8	12,9	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,8	6,7	6,4	0,8	0,4	0,8	9,7	1,7	3,7	16,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,8	0,4	2,1	3,1	4,3	6,6	23,8	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,0	6,2	14,8	2,1	11,6	1,8	16,5	16,1	18,9	22,4	-3,2	-14,8	8,6
Общественное питание	22,6	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-6,3	10,4	12,8	20,8	192,4	-6,0	-23,6	4,9
Грузооборот транспорта	9,3	6,3	6,1	2,3	2,8	1,3	3,7	9,7	6,8	16,1	0,6	-6,7	8,7
Инвестиции в основной капитал	7,8 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	9,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,8	7,6	7,8	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	19,6	2,4	18,0	3,4	16,7	16,8	9,0	7,8	-7,0	-8,8	3,4
Обрабатывающее производство	9,6	6,4	5,2	9,7	4,3	14,2	8,1	9,3	3,8	18,0	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальные заработные платы в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ²	5,0 ²	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,8	3,8	4,8
Номинальные заработные платы в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9 ²	19,5 ²	-	-	-	-	12,1	0,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	6,1	7,9	-2,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	6,0	6,8	-3,0	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	8,8	0,4	-0,8	-1,0
млн чел.	76,3	-	76,6	-	76,7	-	76,4	76,6	76,8	76,3	76,9	74,9	75,4
млн чел. (5A)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июл21	Июл21 / Июл19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	Июл21	Июл21	Июл21	2020	2019
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,8	2,1	-0,8	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,8	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,0	-29,2	-7,9	-27,4	-7,0	-29,0	-30,2	-29,7	-19,7	21,4	24,7	-6,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,6
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости													
в % к соотв. периоду в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,5	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе SA	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,2	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России.

² 9 месяцев 2021 г.

³ 11 месяцев 2021 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июл21	Июл21 / Июл19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	Июл21	Июл21	Июл21	2020	2019
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,9	7,6	7,6	6,9	6,6	-1,4	-2,1	
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,3	2,4	10,9	3,4	10,7	10,8	9,9	7,8	-7,9	-6,6	
добыча угля	7,5	0,9	8,8	3,1	6,1	6,6	11,4	8,8	6,1	7,2	9,3	-6,2	
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-6,6	6,4	-2,3	6,1	-2,5	6,6	6,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0	
добыча металлических руд	0,9	3,3	3,2	5,7	3,1	7,8	3,0	1,8	1,8	-0,5	-0,1	3,4	
добыча прочих полезных ископаемых	10,6	-4,2	-10,4	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	35,6	2,3	-13,5	
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,6	30,4	42,0	44,4	54,7	40,5	21,0	19,5	12,3	-4,2	4,4	
Обработавшаяся продукция	6,0	6,4	3,2	9,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	
машинная промышленность	3,9	6,9	6,2	6,6	7,3	7,8	7,0	3,6	4,9	3,9	0,8	2,8	
в том числе:													
машинная продукция	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1	
машины	8,6	10,2	10,5	11,2	9,3	10,8	10,2	13,4	11,7	2,6	8,9	1,5	
станки и изделия из них	1,9	4,3	-2,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4	
иная промышленность	4,6	7,4	3,2	6,7	6,6	7,9	2,9	3,1	1,1	19,3	4,3	1,3	
в том числе:													
автомобильная промышленность	7,8	17,9	2,2	17,0	4,4	23,9	-0,1	2,2	2,8	10,8	11,7	8,7	
автомобили	-3,0	3,3	-8,8	-1,8	-8,2	-2,6	2,6	1,3	-3,2	16,0	1,8	6,3	
шины и изделия из них	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9	
деревянообрабатывающий комплекс	0,7	10,3	6,3	13,7	8,7	13,3	11,3	6,9	6,6	14,9	2,3	1,8	
в том числе:													
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,9	6,6	6,6	2,8	6,9	16,6	3,9	-1,7	
бумага и бумажные изделия	9,2	14,0	10,5	17,4	12,1	16,4	10,3	8,9	9,6	13,8	3,8	5,1	
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,0	17,2	11,7	18,2	23,2	21,8	11,8	16,8	6,3	-0,6	-2,3	
производство хлеба и мучных изделий	-3,8	-1,6	6,7	-1,4	7,9	-1,1	7,5	11,9	6,1	6,6	-6,6	-6,0	

в % к соответ. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Ноя21	Июл21 / Июл19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	Июл21	Июл21	июл21	2020
индустриальный комплекс:	7,1	18,8	8,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,0	9,0
в т.ч.												
химический комплекс	6,0	13,7	5,1	15,0	4,3	18,9	5,5	5,3	4,1	6,9	5,7	7,3
машиностроение	11,5	34,0	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	0,4	-0,1	39,4	29,9
металлургия	7,7	14,4	8,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
прочие отрасли	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс:	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	8,8	5,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-8,7
прочие отрасли	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,5	9,1	-0,8	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс:	9,7	12,3	4,7	10,0	0,3	32,0	7,7	3,8	3,0	20,1	12,7	2,4
в т.ч.												
автомобильная промышленность	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	24,6	-15,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электроника	0,3	6,4	8,5	9,3	10,4	20,7	9,8	-1,8	0,8	14,0	6,1	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие отрасли	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	10,0	18,3	2,7	0,6
аэрокосмическая промышленность	13,6	0,0	-7,5	0,2	2,8	17,5	-7,8	-17,2	0,3	72,3	10,3	-12,1
прочие отрасли	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,8	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,3	32,2	6,7
прочие производства:	2,7	12,4	-4,8	12,2	-8,7	29,8	-0,5	-1,0	-1,8	19,9	-4,8	9,9
в т.ч.												
автомобили	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	8,1	49,7	21,3	6,7
прочие отрасли	4,2	6,4	-9,9	9,1	0,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,0	21,1	0,5	-0,7	-3,1	10,2	0,2	15,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,8	4,7	4,5	4,7	1,8	8,0	4,0	8,5	7,9	7,0	8,3	-3,4
Высокотехнологичная промышленность	15,0	18,3	8,9	21,9	9,6	24,0	10,1	7,0	13,7	29,5	13,6	2,9

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России.

Рис. 4. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

	дек.21	ноя.21	окт.21	Июл21	сен.21	авг.21	июл.21	Июл21	июл21	2020	2019
Цена на нефть «Юрале» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,0	81,7	71,2	72,5	68,9	72,8	67,2	69,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,8	71,5	73,5	72,9	73,9	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	6,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	6,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам финансовым организациям (свыше 1 год)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,0	9,2
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,6	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 год)	7,4	6,5	6,1	5,0	5,9	5,9	9,1	4,8	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % ГП с исключением валютной переоценки)											
Кредиты экономике	10,2	10,2	10,1	14,1	14,8	13,7	15,0	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,4	26,6	27,7	28,0	27,7	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	18,9	16,2	13,7	7,5	12,9	20,9
Выдача индивидуальных рублевых кредитов (в % ГП)	14,4	2,7	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

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/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d64620220209.pdf>

О динамике промышленного производства. Январь 2022 года.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно).

Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%).

В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии.

Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). Вместе с тем к концу прошлого года по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 году. В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Показатели промышленного производства представлены на рис. 6.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	II кв 21	II кв 21 / II кв 19	дек. 21	дек. 21 / дек. 19	нояб. 21	окт. 21	III кв 21	III кв 21	III кв 21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	9,2	9,1	10,0	7,9	7,9	8,0	8,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,8	-4,5
добыча угля	7,8	0,9	9,0	3,1	9,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	0,3	-8,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,0	8,0	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,0	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,0
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,8	64,4	64,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающее производство	6,0	8,4	5,2	8,7	4,3	14,2	8,1	5,3	3,8	10,8	0,7	1,3
тяжелая промышленность	3,9	6,9	6,3	8,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	5,5	0,6	2,8
в т.ч.												
машины и оборудование	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	8,7	-2,2	4,0	-3,7	-0,7	3,1
металлы	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,6	8,8	1,5
лабильные изделия	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	2,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	9,0	7,9	2,9	-3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.												
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-6,2	-2,5	2,9	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревособрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,8	14,9	2,3	1,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	9,1	4,8	9,5	3,5	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,0	3,8	5,1
деятельность географической и картографической информации	9,1	8,8	17,2	11,7	18,2	23,2	21,8	11,8	18,8	8,3	-8,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	3,6	-1,8	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,9	-6,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	II кв 21	II кв 21 / II кв 19	дек. 21	дек. 21 / дек. 19	нояб. 21	окт. 21	III кв 21	III кв 21	III кв 21	2020
химический комплекс	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,9
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	8,0	13,7	5,1	15,8	4,3	18,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские аппараты	11,5	34,8	9,0	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резинные и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,8	4,8	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллических минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,8	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,0	-1,2	4,2	3,8	6,8	5,9	6,5	-0,2	1,7	2,1	-3,8	-2,7
основы металлургического комплекса	3,4	7,7	0,8	-0,7	1,8	5,2	-4,6	5,1	-0,8	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,0	6,2	32,6	7,7	3,9	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,8	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	3,4	3,5	9,3	10,4	20,7	8,8	-1,0	0,8	14,0	6,7	-0,8
металлы и оборудование, не вкл. в другие группы	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	18,6	16,0	18,3	2,7	9,6
авиотранспортные, продукты и конструкции	13,8	0,0	-7,5	0,2	2,8	17,5	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,8	15,1	-0,2	22,8	-7,8	25,0	-1,8	15,9	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-6,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,0	18,9	4,8	8,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	18,2	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие основные изделия	4,2	8,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,6	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
рыболовство и охота, лесозаготовка и обработка древесины	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,9	4,0	8,5	7,8	7,8	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,8	18,3	8,8	21,9	9,8	24,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, данные Минкомсвязи России

Рис. 6. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20eead1cd20220202.pdf>)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января - декабря 2021 года (данные за январь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

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

Таблица 11.

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

Наименование показателя	декабрь 2021 г.	В % к		Январь-декабрь 2021 г. в % к январю-декабрю 2020 г	Справочно		
		декабрю 2020 года	ноябрю 2021 года		декабрь 2020 г. в % к		январь - декабрь 2020 г. в % к январю - декабрю 2019 г
					декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	108,8	119,2	117,0	133,1 ²⁾	133,4 ²⁾	109,7 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	998,8	103,9	77,3	107,2	100,1 ²⁾	92,3 ²⁾	95,4 ²⁾
обрабатывающие производства	450702,8	126,5	126,6	126,3	122,8 ²⁾	121,2 ²⁾	108,7 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	38051,5	108,7	125,8	111,4	114,4 ²⁾	118,4 ²⁾	102,9 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12329,2	152,9	103,5	149,9	96,2 ²⁾	101,6 ²⁾	107,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	84275,5	931	124,1	90,6	100,6 ³⁾	114,5 ³⁾	106,3 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	526,2	23,8	110,2	101,9	134,7	102,5	101,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	335335,3	107,3	120,7	112,0	101,9	116,4	100,0
Оборот общественного питания, млн. рублей	11502,0	118,8	110,3	118,5	80,7	106,9	76,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей	58739,7	111,6	105,6	126,5	98,3	110,4	84,6
Индекс потребительских цен, %	x	109,8	100,7	107,5	104,7	101,1	102,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	23049	17,2	78,9	69,7	595,2	96,8	463,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	64624,0	116,1	101,2	110,6	101,6	96,7	101,5
реальная	x	105,4	99,9	103,1	97,8	96,0	99,0

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

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

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

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

⁵⁾ Данные приведены за ноябрь 2021 г., ноябрь 2021 г. к ноябрю 2020 г., ноябрь 2021 г. к октябрю 2021 г., январь - ноябрь 2021 г. к январю - ноябрю 2020 г., ноябрь 2020 г. к ноябрю 2019 г., ноябрь 2020 г. к октябрю 2020 г., январь - ноябрь 2020 г. к январю - ноябрю 2019 г.

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

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного

уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к объектам, образующим в регионе рынок земельных участков с измененной категорией использования.

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

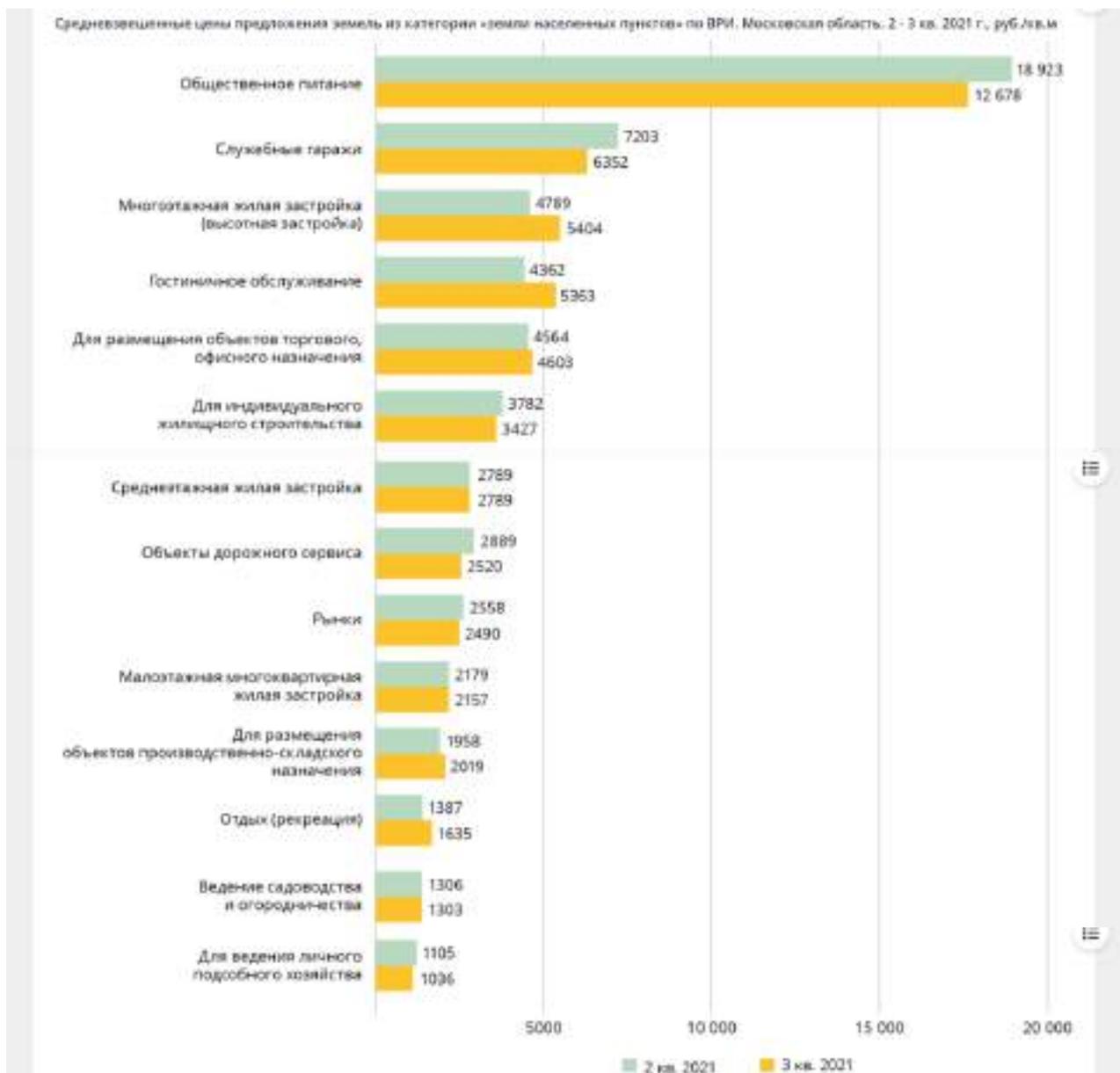
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает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

В общем случае, оцениваемый земельный участок может быть отнесен ко второй группе – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

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.

Вид разрешенного использования	Минимальная цена	Максимальная цена	Среднеарифметическая цена	Динамика цен к предыдущему кварталу
Виды садоводств и дачных участков	45	42 807	1 803	+2%
Для индивидуального жилищного строительства	27	96 000	9 427	+6%
Для размещения объектов складского назначения	52	12 300	1 638	+2%
Многоэтажные многоквартирные жилые комплексы	340	10 000	2 707	-18%
Среднеэтажные жилые комплексы	1000	11 936	2 368	0%
Апартаменты, жилые комплексы (жилье в жилых комплексах)	327	26 000	5 403	+12%
Для размещения объектов торговли, офисных помещений	494	76 571	4 803	0%
Рынок	2534	2725	3 495	-27%
Общественная торговля	1076	36 474	12 478	-33% (-)
Гостиничное обслуживание	1150	11 028	5 861	+22%
Склады (складские)	28	2780	1 625	+15%
Служебные гаражи	40	8742	4 652	-11%
Объекты для размещения объектов	594	20 697	2 523	-12%
Для размещения объектов производственного назначения	100	10 381	2 818	2%



Цены предложения по муниципальным образованиям

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской области. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в процентном соотношении
Воскресенский г.о.	911	12%	1400	-2%	1177	34%
Воскресенский р.п.г.о.	426	2%	701	-19%	611	2%
г.о. Балашиха	4000	-2%	4403	17%	4954	11%
г.о. Бронницы	302	-14%	370	26%	1263	44%
г.о. Воскресенск	478	20%	453	-5%	680	-7%
г.о. Дзержинский	3540	1%	3601	-1%	-	-
г.о. Домодехово	1610	12%	1768	17%	1863	6%
г.о. Дубна	99	22%	1607	-17%	199	-19%
г.о. Старица	480	19%	916	26%	86	21%
г.о. Железнодорожный	2112	1%	2403	28%	-	-
г.о. Талдом	338	13%	483	24%	302	32%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Эквивалентная стоимость в периодичности		Для неадаптированной застройки		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в периодичности	Цена, руб./кв.м	Доля цены в периодичности	Цена, руб./кв.м	Доля цены в периодичности
г.о. Алашихинское	274	8%	342	8%	-	-
г.о. Угрюмское	238	27%	303	1%	214	4%
г.о. Калужское	327	19%	40	28%	28	10%
г.о. Истринское	458	9%	55	4%	540	29%
г.о. Королевское	967	23%	543	19%	-	-
г.о. Котельничское	-	-	780	2%	-	-
г.о. Красноармейское	1282	7%	1121	47%	-	-
г.о. Красногорское	536	10%	834	2%	589	3%
г.о. Раменское	266	22%	588	1%	128	4%
г.о. Ленинский район	-	-	188	1%	-	-
г.о. Лотошинское	292	4%	37	2%	481	1%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Эквивалентная стоимость в периодичности		Для неадаптированной застройки		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в периодичности	Цена, руб./кв.м	Доля цены в периодичности	Цена, руб./кв.м	Доля цены в периодичности
г.о. Луховицкое	-	-	94	22%	388	3%
г.о. Люберецкое	238	12%	3414	2%	-	-
г.о. Люберецкое	497	9%	3407	20%	-	-
г.о. Мытищинское	4271	15%	5764	3%	4173	24%
г.о. Озёрское	277	17%	718	3%	487	1%
г.о. Павлово-Посадское	918	24%	1827	1%	888	1%
г.о. Подольское	3481	16%	388	2%	1223	2%
г.о. Протвинское	454	22%	37	2%	79	0%
г.о. Пушкинское	416	2%	26	4%	189	1%
г.о. Сергиево-Посадское	187	1%	28	2%	218	1%
г.о. Сергиево-Посадское	414	8%	58	1%	672	1%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Эквивалентная стоимость в периодичности		Для неадаптированной застройки		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в периодичности	Цена, руб./кв.м	Доля цены в периодичности	Цена, руб./кв.м	Доля цены в периодичности
г.о. Солнечногорское	138	2%	252	1%	147	8%
г.о. Ступинское	454	2%	188	2%	61	3%
г.о. Троицкое	-	-	140	1%	-	-
г.о. Хованское	464	16%	944	1%	-	-
г.о. Черноголовское	-	-	547	1%	125	2%
г.о. Чеховское	82	8%	156	1%	88	2%
г.о. Шаховское	118	1%	207	1%	190	2%
г.о. Шаховское	271	25%	27	1%	28	1%

г.о. Царицыно	907	17%	1207	14%	1257	9%
г.о. Электрогорск	471	24%	520	20%	-	-
г.о. Электрогорск	624	1%	959	18%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Водные объекты и овражно-балочность		Для нецелевого жилищного строительства		Для ведения сельского хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в аукционе торгово	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в аукционе торгово	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в аукционе торгово
Дмитровский г.о.	309	77% (1)	1403	-27%	740	-20%
ЗАО Власки	-	-	11404	49	-	-
Коломенский г.о.	408	10%	532	7%	247	19%
Ленинский г.о.	945	19%	2135	-29%	1005	19%
Можайский г.о.	405	16%	408	-7%	405	12%
Наро-Фоминский г.о.	1000	20%	1818	-15%	1404	21%
Орехово-Зуевский г.о.	950	27%	11807	22%	4543	-9%
Орехово-Зуевский г.о.	205	9%	737	9%	523	10%
Рубинский г.о.	370	23%	2091	74% (1)	2305	25%
Рузский г.о.	871	-6%	1100	-19%	1420	15%
Рузский г.о.	604	7%	1575	-26%	896	-3%
Сергиево-Посадский г.о.	418	7%	675	26%	583	9%
Талдомский г.о.	407	2%	370	-7%	252	11%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Муниципальная земельная котлованная зона (земли населенных пунктов)		Средневзвешенная цена участка		Исключенная зона (застроенная территория)	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в аукционе торгово	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в аукционе торгово	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в аукционе торгово
Воскресенский г.о.	301	4%	-	-	307	29%
Воскресенский г.о.	-	-	7000	3%	-	-
г.о. Бельяшево	-	-	-	-	17067	40% (1)
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Верея	-	-	-	-	-	-
г.о. Дмитровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	1701	34% (1)	-	-	-	-
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	-	-	-	-	-	-
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Железнодорожный район»		Судященский район		Муниципальное образование «Истринский район»	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Истринский	-	-	-	-	250	КВ
г.о. Истра	302	17%	-	-	143	ОК
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-
г.о. Коломна	-	-	-	-	122	НМ
г.о. Королёв	1000	МА(1)	-	-	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-
г.о. Красноармейский	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	416,46	30%	-	-	-	-
г.о. Кубинка	-	-	-	-	-	-
г.о. Лосино-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберецкий	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Железнодорожный район»		Судященский район		Муниципальное образование «Истринский район»	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Бутово	-	-	-	-	-	-
г.о. Ваткинское	-	-	-	-	-	-
г.о. Видное	-	-	-	-	300	21%
г.о. Мытищи	164	12%	-	-	-	-
г.о. Озёрный	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	82	9%	-	-	-	-
г.о. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пушкино	-	-	-	-	-	-
г.о. Сергиево-Посадский	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Железнодорожный район»		Судященский район		Муниципальное образование «Истринский район»	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Солнечногорск	1575	16%	-	-	544	0%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховской	-	-	17 500	9%	658	62
г.о. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Шатур	-	-	-	-	-	-

г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелков	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории земель населенных пунктов по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область: 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Муниципальная центральная котлованная застройка		Средняя котлованная застройка		Незаконченная котлованная застройка (котлованная)	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
Дмитровский г.о.	1275	10%	-	-	-	-
ЗАТО Восток	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-
Луховицкий г.о.	520	9%	-	-	500	4%
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1017	2%	-	-	-	-
Орехово-Зуевский г.о.	574	2%	-	-	1070	0%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	400	0%
Пушкинский г.о.	996	30% (1)	-	-	2100	0%
Раменский г.о.	374	4%	-	-	303	4%
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории земель населенных пунктов по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область: 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов культурного назначения		Рынок		Штатное население (населенный пункт)		Густонаселенные районы (населенный пункт)	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
Богородский г.о.	3217	22%	-	-	-	-	-	-
Воскресенский г.о.	300	24%	-	-	-	-	-	-
г.о. Волоколамск	11 070	30%	-	-	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	212	16%	-	-	-	-	303	2%
г.о. Дубна	3952	38%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	10 342	2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	11 704	10%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	304	17%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов бытового назначения		Рынки		Общественные парковки		Гостиничные образования	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в торговлю/парковку	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в торговлю/парковку	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в торговлю/парковку	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в торговлю/парковку
г.о. Кашира	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Коломна	2375	16%	—	—	15 202	0%	—	—
г.о. Королёв	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Котельники	12 481	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	14 311	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Лобня	1000	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Луховицы	18 683	131%	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецы	6262	80%	—	—	—	—	—	—
г.о. Мытшино	4703	27%	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиев	4518	4%	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов бытового назначения		Рынки		Общественные парковки		Гостиничные образования	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в торговлю/парковку	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в торговлю/парковку	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в торговлю/парковку	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в торговлю/парковку
г.о. Печенкинский Посад	6240	12%	—	—	—	—	—	—
г.о. Подольск	4771	39%	—	—	—	—	—	—
г.о. Серпухов	3881	9%	—	—	—	—	3881	4%
г.о. Солнечногорск	2730	29%	2720	0%	2509	8%	—	—
г.о. Ступино	3333	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Успенский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Чехов	3010	14%	—	—	—	—	—	—
г.о. Шаховской	2423	0%	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов бытового назначения		Рынки		Общественные парковки		Гостиничные образования	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в торговлю/парковку	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в торговлю/парковку	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в торговлю/парковку	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в торговлю/парковку
Дмитровский г.о.	3583	11%	—	—	—	—	3314	0%
Коломенский г.о.	12 162	0%	—	—	—	—	—	—
Ленинский г.о.	4262	1%	—	—	—	—	—	—
Можайский г.о.	3300	1%	—	—	—	—	—	—
Нарьян-Фокский г.о.	2194	2%	—	—	—	—	—	—
Одесский г.о.	12 486	2%	—	—	18 676	0%	15 623	0%
Орехово-Зуевский г.о.	1066	30%	—	—	1375	4%	—	—

Пушкинский г.о.	1000	-2%	-	-	-	-	1344	6%
Рязанский г.о.	1000	-18%	-	-	-	-	-	-
Рязань г.о.	1000	18%	-	-	-	-	-	-
Семенов-Покровский г.о.	1000	-28% (1)	7124	7%	-	-	7000	-27%
Таловский г.о.	1000	-49% (1)	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРУ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Иные (земельные)		Средний класс		Объекты дачного назначения		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде
Воскресенский г.о.	-	-	-	-	787	-2%	1120	-19%
Одоевский г.о.	2434	2%	-	-	-	-	174	8%
г.о. Балашиха	1334	2%	7447	3%	29 807	-47% (1)	4543	-20%
г.о. Воскресенск	-	-	1030	2%	-	-	501	-28%
г.о. Дмитровский	-	-	-	-	-	-	9301	-13%
г.о. Дзержинский	3034	-4%	-	-	2204	-87% (1)	2117	3%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	426	2%	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	-	-	-	-	1807	-4%	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-	3200	-12%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРУ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Иные (земельные)		Средний класс		Объекты дачного назначения		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде
г.о. Калужский	-	-	-	-	-	-	801	2%
г.о. Коломенский	-	-	-	-	-	-	302	-25%
г.о. Королёв	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевский	-	-	-	-	-	-	11 000	2%
г.о. Красногорский	-	-	-21%	-4%	-	-	-	-
г.о. Лыткарино	-	-	-	-	-	-	1440	-47% (1)
г.о. Луховицкий	-	-	-	-	-	-	400	-2%
г.о. Люберецкий	-	-	-	-	-	-	2140	18%
г.о. Мытищинский	1562	8%	-	-	-	-	3239	-28%
г.о. Озёрский	-	-	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Удочья (земельные)		Сельскохозяйственные угодья		Объекты размещения отходов		Для размещения объектов производственного назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	8781	3%	-	-	2209	11%
г.о. Серпухов	464	3%	-	-	-	-	330	-4%
г.о. Солнечногорск	-	-	-	-	1312	-4%	933	-33%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	550	-20%
г.о. Успенский	-	-	-	-	-	-	4047	12%
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-	612	-23%
г.о. Щелково	-	-	-	-	6604	4%	1026	12%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Удочья (земельные)		Сельскохозяйственные угодья		Объекты размещения отходов		Для размещения объектов производственного назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
Дзержинский г.о.	-	-	-	-	-	-	1284	-13%
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	544	7%
Лосино-Петровский г.о.	2709	3%	-	-	5377	3%	3243	23%
Мухоморовский г.о.	-	-	-	-	-	-	369	3%
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	-	-	1780	8%
Одоевский г.о.	-	-	5384	3%	-	-	5216	8%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-	2381	14%
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	11374	4%	3371	2%
Раменский г.о.	-	-	2750	4%	-	-	1133	-28%
Рузский г.о.	1800	3%	-	-	5800	4%	1180	24%
Сергиево-Посадский г.о.	300	3%	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площади, кв.м	Удочья (земельные) и территории		Для размещения объектов производственного назначения		Для размещения объектов производственного назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
< 5	2208	-10%	4220	21%	2507	-23%
> 5 и < 10	1639	4%	1807	3%	1488	10%
> 10 и < 15	1205	-13%	1880	1%	1668	-6%
> 15 и < 20	1801	27%	4760	28%	785	14%
> 20 и < 50	2841	4%	12383	26%	4213	3%
> 50 и < 100	2896	-27%	14524	25%	4343	2%
> 100 и < 300	472	3%	8842	14%	340	7%

>300x500	990	4%	2403	17%	47	30%
>300x1000	521	31%	1407	23%	-	-
>400	1211	21% (1)	982	24%	2507	(2)

Итого: 3000000

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, сот.	Площади из земель населенных пунктов		Земли населенных пунктов		Многоквартирные жилые здания в составе земельных участков	
	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка
>3	1740	4%	-	-	-	-
>5x10	3105	5%	-	-	3803	4%
>10x10	3641	(1)	-	-	-	-
>15x30	5254	27%	-	-	11297	14%
>30x30	4273	1%	17190	4%	-	-
>30x100	7801	31% (2)	-	-	11402	33% (4)
>100x300	4545	2%	-	-	5763	1%
>300x100	5885	4% (3)	1000	0%	9377	5%
>500x1000	3805	11%	-	-	2304	17% (5)
>1000	1295	2%	-	-	6717	22%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, сот.	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рыночные		Объекты размещения объектов		Технические характеристики	
	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка
4%	12362	1%	-	-	12362	2%	-	-
>5x10	5484	2%	-	-	-	-	-	-
>10x10	5880	12%	-	-	-	-	6120	10%
>15x30	6025	24%	3024	1%	12436	34% (2)	2637	21%
>30x30	4817	10%	2725	1%	-	-	-	-
>50x100	7315	24%	-	-	-	-	5120	1%
>100x300	7085	24%	-	-	-	-	5344	21%
>300x1000	2095	14%	-	-	-	-	-	-
>500x1000	1484	10% (7)	-	-	-	-	-	-
>1000	3140	4%	-	-	-	-	-	-

Итого: 3000000

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, сот.	Объекты размещения		Средний рынок		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов торговли, объектов размещения объектов	
	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка	Цена, руб./ кв.м	Доля цены к площади участка
4%	-	-	-	-	7481	14%	-	-
>5x10	3700	4%	-	-	3623	52% (2)	3481	2%
>10x10	-	-	-	-	-	-	2120	14%
>15x30	-	-	3750	10% (1)	4040	13%	3880	4%
>30x30	-	-	-	-	13240	48% (3)	3121	17%

> 500 000	-	-	266	4%	600	4%	270	2%
> 100 000	1113	9%	488	44%	649	25%	263	2%
> 30 000	305	10%	-	-	-	-	134	4%
> 300 000	-	-	157	9%	-	-	203	4%
> 100	1794	27%	-	-	74	2%	170	5%

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

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года

Аналитика: Агрегированная рыночная стоимость земельных участков (обновлено 17.01.2022)

Уточнить для рынка: сроки продажи земельных участков и массивов

Итого расчетов: СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за последние недели

№	Объекты жилой недвижимости	Период границ	Временн. границы	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ¹		
					A группа	B группа	C группа
1	Земельные участки наделаемых участков (для размещения и строительства новых и существующих зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства, для размещения объектов складского назначения)	2	3	5	4	5	6
2	земельные участки, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	6	8	9
3	земельные участки категории промышленной, для размещения объектов складского назначения, в том числе участки земель населенных пунктов, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	18	18	8	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и величины подомовой коммуникации) - являются землями для дачного строительства для садоводства	1	38	13	11	14	17

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции на рынке недвижимости в различных регионах Российской Федерации.
- Срок выставления на рынок земельных участков в агрегированном рыночном анализе (коэффициент) может быть сопоставлен с данными рыночной стоимости продаж в связи с наличием разницы между (СМ) и (СМ).
- При дистанционном анализировании и обобщении агрегированных сроков экспозиции может быть использован принцип в градусах:
 - период границ - количество рыночных объектов, расположенных на объекте в различных территориальных зонах с учетом подомовой или транспортной инфраструктуры, обремененных инженерной и дорожной инфраструктурой;
 - временн. границы - объекты, выходящие в продажу и сроки их нахождения на рынке недвижимости и в том числе инженерной и дорожной инфраструктуры;

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства; земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом построения индивидуального жилого дома; земли ДНП - для дачного строительства; земли СНТ - для садоводства
- При дистанционном анализировании и обобщении агрегированных сроков экспозиции может быть использован принцип в градусах:
 - период границ, значение - метра, линейных земельных участков, наличием, значительной площади, или расположенных на территории с высокой плотностью застройки, или с высокой качественной инфраструктурой;
 - временн. границы - участки с высокой качественной структурой для дачного назначения и/или разрешенного использования, типичной для рынка общей площади, расположенные на территории с высокой плотностью застройки, или с высокой качественной инфраструктурой;
- Анализ объектов может включать в себя анализ объектов недвижимости Российской Федерации, включая объекты недвижимости на территории корпоративной рыночной стоимости, такие как парк, торговые центры.

По статусу земель: сельскохозяйственной на территории садоводства, дачного строительства и прилегающих к ним земель.

Адреса: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Истринский, Реутов, Люблино, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, в том числе земельные участки на территории территории:

Адреса: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 25-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не входящие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 25 тысяч человек, не входящие в А-группу, в том числе земельные участки на территории территории:

Адреса: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и B-группу, в том числе земельные участки на территории территории.

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2691-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2022-goda>

Рис. 7. Срок экспозиции для земельных участков

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

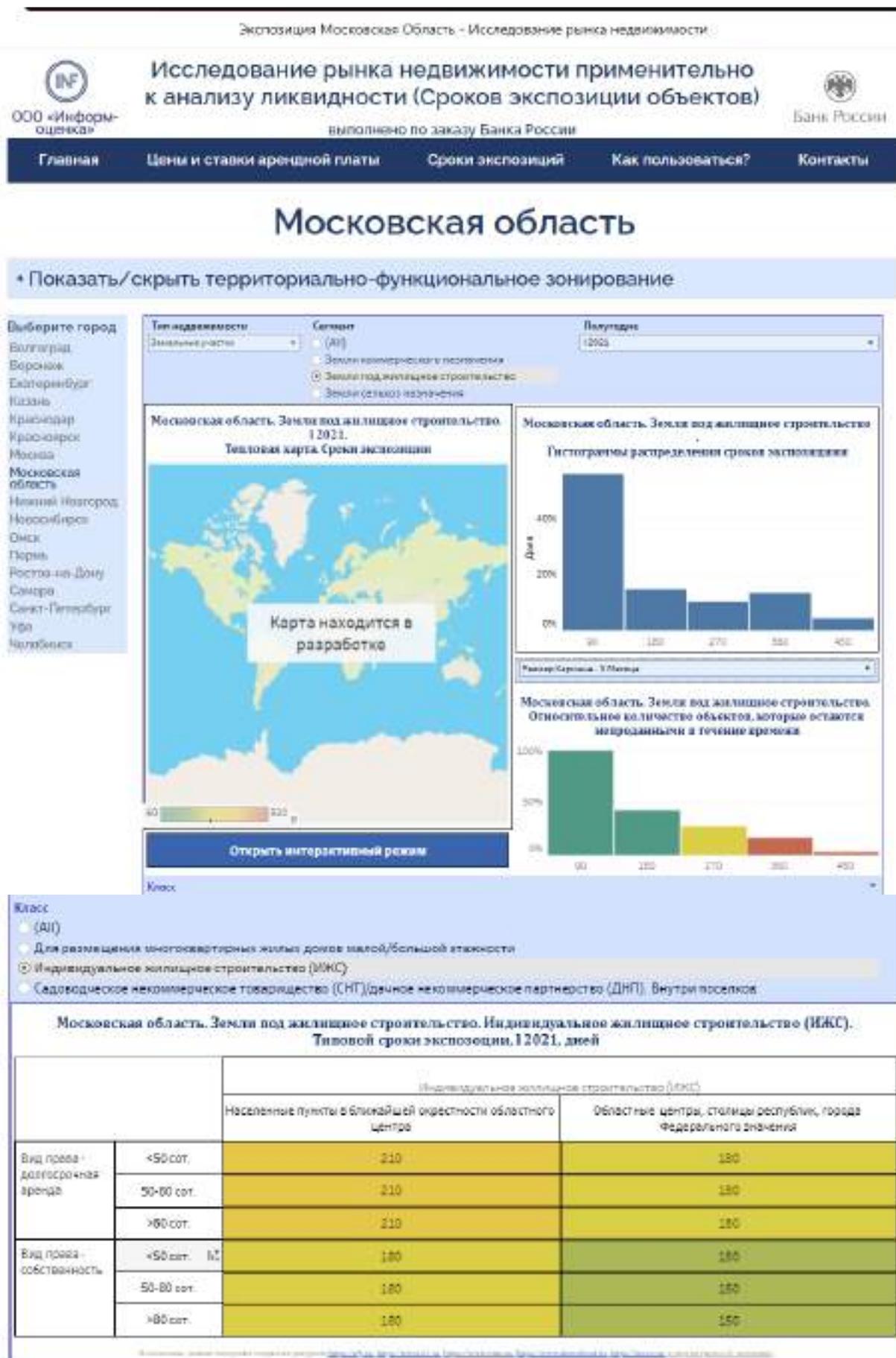


Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в Московской области по итогам I полугодия 2021 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемому, составляет от 5 до 6 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 финансово-кредитной 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, сырьё 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 сырьё, 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 объемов 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 комфортабельные 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 закрепитости 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, сырьё 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://statrelt.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. <https://www.kommersant.ru/doc/4275910>

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Как отмечалось ранее, оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не 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 оцениваемый объект, представлено в табл. 12.

Таблица 12.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 12 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемым объектом. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости 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 жилищного строительства, для малоэтажной жилой застройки, для индивидуального жилищного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах региона	рассматривалось северо-восточное направление Московской области (Ярославское, Щелковское, Горьковское, Носовихинское, Новорязанское, Рязанское, Егорьевское, Каширское шоссе), территориальная зона не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	не локализовалось
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 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

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 2	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 3	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 4	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства
Объект 5	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 6	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 7	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 8	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 9	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
Объект 10	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 11	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 12	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 13	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Объект 14	земли населенных пунктов	для размещения домов индивидуальной жилой застройки
Объект 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 16	земли населенных пунктов	для размещения малоэтажной жилой застройки, объектов многофункционального производственно-складского и торгово-сервисного назначения
Объект 17	земли населенных пунктов	под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения
Объект 18	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства
Объект 19	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 20	земли населенных пунктов	под жилой зоной
Объект 21	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 22	земли населенных пунктов	для иных видов жилой застройки
Объект 23	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	МО, Балашихинский район, д. Долгое Ледово
Объект 2	МО, Люберецкий район, д. Кирилловка
Объект 3	МО, Ногинский район, с. Боково
Объект 4	МО, Ногинский район, г. Электроугли, мкр. Светлый
Объект 5	МО, Ногинский район, рядом с с. Пешково
Объект 6	МО, Раменский район, д. Старково
Объект 7	МО, Ногинский район, д. Ивашево
Объект 8	МО, Пушкинский район, д. Яшкино
Объект 9	МО, Люберецкий район, рядом с с. Томилино
Объект 10	МО, Люберецкий район, д. Кирилловка
Объект 11	МО, Ленинский г.о., д. Мамоново, ул. Советская, 20А

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 12	МО, Раменский г.о., сельское поселение Чулковское
Объект 13	МО. Ступинский район, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня
Объект 14	МО, р-н Ногинский, д. Молзино
Объект 15	МО, Раменский г.о., Раменское, Северный район, микрорайон Раменье
Объект 16	МО, Раменский г.о., д. Холуденево, коттеджный пос. Софьино
Объект 17	МО, г.о. Люберцы, д. Мотяково
Объект 18	МО, Ногинский район, г. Электроугли, мкр. Светлый
Объект 19	МО, Ногинский район, поселок Колышкино Болото
Объект 20	МО, Щелковский район, город Щелково
Объект 21	МО, г.о. Павловский Посад, д. Кузнецы
Объект 22	МО, Ленинский г.о., д. Орлово
Объект 23	МО, Богородский городской округ, д. Тимково

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 9 км от МКАД
Объект 2	до 15 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш., 8 км от МКАД
Объект 3	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 36 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 23 км от МКАД
Объект 5	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 38 км от МКАД
Объект 6	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 45 км от МКАД
Объект 7	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 30 км от МКАД
Объект 8	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 35 км от МКАД
Объект 9	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 10 км от МКАД
Объект 10	от 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 60 км от МКАД
Объект 11	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 4 км от МКАД
Объект 12	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 30 км от МКАД
Объект 13	от 50 км от МКАД	не определялась	Каширское ш., 90 км от МКАД
Объект 14	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 45 км от МКАД
Объект 15	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш., 37 км от МКАД
Объект 16	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Рязанское ш., 29 км от МКАД
Объект 17	до 15 км от МКАД	не определялась	между Новорязанским ш. и Носовихинским ш., 14 км от МКАД
Объект 18	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 20 км от МКАД
Объект 19	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 45 км от МКАД
Объект 20	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 18 км от МКАД
Объект 21	от 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 55 км от МКАД
Объект 22	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 10 км от МКАД
Объект 23	от 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 66 км от МКАД

* - 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

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	257 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 2	82 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 3	1 012 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 4	780 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 5	430 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 6	10 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 7	40 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 8	150 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 9	360 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 10	101 913	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 11	29 800	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 12	2 655 012	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 13	464 130	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 14	55 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 15	5 204	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 16	24 604	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 17	60 641	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 18	21 851	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 19	85 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 20	5 968	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 21	40 800	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 22	12 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 23	6 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 18.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 1	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 2	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	на юге и востоке участок обременен ЛЭП
Объект 3	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 4	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 5	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 6	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 7	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 8	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 9	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 10	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 11	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 12	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 13	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 14	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 15	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 16	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 17	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 18	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 19	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 20	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 21	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 22	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
Объект 23	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о 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	по границе река	нет
Объект 3	в наличии	нет	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	по границе река	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет
Объект 8	в наличии	по границе река	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет
Объект 10	в наличии	нет	нет
Объект 11	в наличии	нет	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	по границе река	нет
Объект 21	в наличии	нет	нет
Объект 22	в наличии	нет	нет
Объект 23	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	436 900 000	1 700
Объект 2	205 000 000	2 500
Объект 3	1 228 838 000	1 214
Объект 4	480 000 000	615
Объект 5	862 000 000	2 005
Объект 6	8 000 000	800
Объект 7	35 000 000	875
Объект 8	150 000 000	1 000
Объект 9	1 100 000 000	3 056
Объект 10	40 000 000	392

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 11	55 000 000	1 846
Объект 12	1 000 000 000	377
Объект 13	34 059 600	73
Объект 14	27 500 000	500
Объект 15	3 021 000	581
Объект 16	14 977 000	609
Объект 17	65 500 000	1 080
Объект 18	21 500 000	984
Объект 19	40 000 000	471
Объект 20	9 800 000	1 642
Объект 21	18 000 000	441
Объект 22	42 000 000	3 500
Объект 23	4 160 000	693
	мин	73
	макс	3 500
	среднее	1 172
	медиана	875
	стандартное отклонение	900

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 73 руб./кв. м до 3 500 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

Таблица 22.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

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

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

Таблица 23.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами	представлено в табл. 14	Отличия не существенные, корректировка не требуется	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Полтево КП "Полтево Форест")	представлен 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 корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах области	«в пределах от 16 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»;	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
		«в пределах от 31 до 50 км от МКАД»; «в пределах от 51 км от МКАД»	корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	24	от 4 до 90	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	28 834	от 5 204 до 2 655 012	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	коммуникации по границе	коммуникации по границе	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	относительно ровный	относительно ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 6	представлена в табл. 17	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	представлены в табл. 18	Отличия существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора не возможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	представлена в табл. 20	требуется Отличия существенные, требуется корректировка	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется. 1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	представлена в табл. 20	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- иные характеристики;
- 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 23 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:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,7);
- для фактора «площадь объекта» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,2).

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

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

оказывают влияние на удельную цену продажи объектов.

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

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

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

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

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

³ Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

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

Таблица 24.

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

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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности		0,74	0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,76	0,78

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

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,99	0,98	0,99
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,78	0,88
Земельные участки под ИОС			
Отношение удельной цены земельного участка под ИОС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельного участка под ИОС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,79
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,80	0,80
Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,77

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 25.

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

Справочник цен на недвижимость-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.г. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

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

Справочник цен на недвижимость-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 101

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

Справочник цен на недвижимость-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

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

Справочник цен на недвижимость-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

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

Справочник цен на недвижимость-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

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

Справочник цен на недвижимость-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107

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

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

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

Таблица 26.

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

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

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

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5% - 14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6% - 12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,6% - 18,7%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,2%	11,4% - 13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4% - 12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,3%	14,9% - 17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1% - 15,3%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.
4.1. Земельные участки под ИЖС

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.
5. Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,1%	12,0%	20,3%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	11,2%	18,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,6%	12,8%	16,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,8%	11,0%	16,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,6%	11,7%	19,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	11,8%	17,1%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.
4.2. Земельные участки под ИЖС

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.
6. Земельные участки под объекты производственного сервиса

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,6%	10,5%	18,3%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,7%	9,3%	16,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	10,3%	14,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	9,3%	16,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,1%	9,7%	16,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,8%	14,6%

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 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	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	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	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	1-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	1-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (9,5)
Краснодар	1-5 (1,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-8 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	1-4 (1,5)	3-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	3-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-8 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	1-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	1-5 (1,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (5,5)	7-11 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	3,1	5,5	4,6	8,0	4,6	8,6	5,9	9,7	9,9
Средние города									
Ижевск	1-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	1-4 (3)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3-5 (4)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	3,8	6,1	4,8	8,5	5,0	8,5	6,1	10,4	10,7
Небольшие города и населенные пункты									
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)

Примечание: В скобках указано среднее значение.
По данным исследования рынка жилья РФ минимальные сделки при продаже прав собственности заключаются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

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

Таблица 16

Отделение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Дополнительный интервал				
	I	II	III	IV	V
Под индустриальную застройку	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в близкой зоне отдаленности областного центра	0,81	0,80	0,80	0,80	0,80
Районы в равной зоне отдаленности	0,71	0,69	0,74	0,74	0,74
Районы в непосредственной близости	0,60	0,57	0,63	0,63	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,48	0,52	0,52	0,52

Таблица 17

Отделение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Дополнительный интервал				
	I	II	III	IV	V
Под офисно-торговую застройку	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в близкой зоне отдаленности областного центра	0,81	0,79	0,82	0,82	0,82
Районы в равной зоне отдаленности	0,72	0,70	0,74	0,74	0,74
Районы в непосредственной близости	0,61	0,58	0,64	0,64	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,52	0,52	0,52

Таблица 18

Отделение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Дополнительный интервал				
	I	II	III	IV	V
Под жилищную застройку	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в близкой зоне отдаленности областного центра	0,81	0,80	0,80	0,80	0,80
Районы в равной зоне отдаленности	0,72	0,70	0,74	0,74	0,74
Районы в непосредственной близости	0,61	0,58	0,64	0,64	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,48	0,52	0,52	0,52

Таблица 19

Отделение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Дополнительный интервал				
	I	II	III	IV	V
Под объекты размещения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в близкой зоне отдаленности областного центра	0,81	0,80	0,80	0,80	0,80
Районы в равной зоне отдаленности	0,71	0,69	0,74	0,74	0,74
Районы в непосредственной близости	0,60	0,57	0,63	0,63	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,48	0,52	0,52	0,52

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

Таблица 24

Отделение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Дополнительный интервал					
	I	II	III	IV	V	VI
Под индустриальную застройку	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центр города	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,68	0,66	0,70	0,70	0,70	0,70
Зоны деловой активности	0,58	0,57	0,60	0,60	0,60	0,60
Равнинно-далние зоны деловой активности	0,47	0,46	0,49	0,49	0,49	0,49
Микрокварталы в зонах застройки	0,37	0,36	0,39	0,39	0,39	0,39
Средняя городская застройка	0,27	0,26	0,29	0,29	0,29	0,29

Таблица 25

Отделение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Дополнительный интервал					
	I	II	III	IV	V	VI
Под офисно-торговую застройку	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центр города	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,68	0,66	0,70	0,70	0,70	0,70
Зоны деловой активности	0,58	0,57	0,60	0,60	0,60	0,60
Равнинно-далние зоны деловой активности	0,47	0,46	0,49	0,49	0,49	0,49
Микрокварталы в зонах застройки	0,37	0,36	0,39	0,39	0,39	0,39
Средняя городская застройка	0,27	0,26	0,29	0,29	0,29	0,29

Таблица 26

Отделение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Дополнительный интервал					
	I	II	III	IV	V	VI
Под жилищную застройку	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центр города	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,68	0,66	0,70	0,70	0,70	0,70
Зоны деловой активности	0,58	0,57	0,60	0,60	0,60	0,60
Равнинно-далние зоны деловой активности	0,47	0,46	0,49	0,49	0,49	0,49
Микрокварталы в зонах застройки	0,37	0,36	0,39	0,39	0,39	0,39
Средняя городская застройка	0,27	0,26	0,29	0,29	0,29	0,29

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.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

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

Земельные участки. Данные, усредненные по России ²		Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,73	1,87
	1500-3000	0,93	1,00	1,13	1,26	1,43	1,54
	3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,11	1,23	1,30
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,23
	10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,07
>20000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00	

Таблица 32

Земельные участки под офисно-деловую застройку и объекты размещения (определенного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,25	1,37	1,57	1,72	1,88
	1500-3000	0,97	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,76	0,91	1,00	1,06	1,20	1,26
	6000-10000	0,70	0,84	0,90	1,00	1,11	1,16
	10000-20000	0,66	0,78	0,83	0,90	1,00	1,05
>20000	0,62	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00	

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (производственного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,55	1,76	1,86
	1500-3000	0,61	1,00	1,15	1,29	1,35	1,36
	3000-6000	0,30	0,67	1,00	1,12	1,17	1,17
	6000-10000	0,63	0,76	0,92	1,00	1,05	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00	1,00

Таблица 34

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

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

Земельные участки. Санкт-Петербург		Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,60	1,80
	1500-3000	0,80	1,00	1,11	1,20	1,24	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,90	1,00	1,03	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

Таблица 35

Земельные участки в городах с различной численностью		Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62	1,62
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32	1,32
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,85	0,95	1,00	1,00

Таблица 36

Земельные участки в городах с различной численностью, под индустриальную застройку (производственного назначения), т. Москвы		Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62	1,62
	1500-3000	0,85	1,00	1,14	1,27	1,32	1,32
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,85	0,95	1,00	1,00

Таблица 37

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,37	1,52	1,73	1,87
	1500-3000	0,91	1,00	1,13	1,26	1,43	1,54
	3000-6000	0,77	0,91	1,00	1,09	1,23	1,30
	6000-10000	0,70	0,83	0,90	1,00	1,09	1,13
	>10000	0,66	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью⁶

Земельные участки в Москве		Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,27	1,37	1,57	1,72	1,88
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,20	1,24	1,24
	3000-6000	0,77	0,91	1,00	1,09	1,12	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,90	1,00	1,03	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

Таблица 36

Земельные участки в Московской области		Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,73	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,43	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,23	1,30
	6000-10000	0,66	0,81	0,90	1,00	1,09	1,13
	>10000	0,67	0,83	0,90	0,97	1,00	1,00

Таблица 37

⁶ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категория городов)

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

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

Земельные участки под индустриальную застройку (производственного назначения), т. Москвы		Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,55	1,62	1,62
	1500-3000	0,62	1,00	1,14	1,29	1,32	1,32
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,12	1,16	1,16
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00	1,00

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (производственного назначения) в городах Московской области		Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62	1,62
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32	1,32
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,85	0,94	1,00	1,00

Таблица 42

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2. Оценка
вручен по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку помещений в численности менее 1000 кв. м					
Площадь, кв. м	численность объектов				
	<1000	1000-2000	2000-4000	4000-8000	>8000
общий	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
офис	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
торговля	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

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

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС в Москве					
Площадь, кв. м	численность объектов				
	<1000	1000-2000	2000-4000	4000-8000	>8000
общий	1,00	1,15	1,25	1,35	1,38
1000-2000	0,95	1,00	1,10	1,18	1,22
2000-4000	0,90	0,95	1,05	1,15	1,18
4000-8000	0,85	0,90	1,00	1,10	1,15
>8000	0,80	0,85	0,95	1,05	1,08

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС в Санкт-Петербурге и городах					
Площадь, кв. м	численность объектов				
	<1000	1000-2000	2000-4000	4000-8000	>8000
общий	1,00	1,10	1,20	1,30	1,35
1000-2000	0,95	1,00	1,10	1,20	1,25
2000-4000	0,90	0,95	1,05	1,15	1,20
4000-8000	0,85	0,90	1,00	1,10	1,15
>8000	0,80	0,85	0,95	1,05	1,10

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

Наличие коммуникаций

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

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

В табл. 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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2. Оценка
вручен по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения корректировки, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 49

Наименование коэффициента	Значения коэффициента	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), расположенных в городах с различной численностью	1,18	1,18 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,18 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,18 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,18 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,18 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,18 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,18 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,18 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,18 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,18 - 1,24

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2. Оценка
вручен по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 40 (продолжение)

Наименование коэффициента	Значения коэффициента	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС	1,08	1,14 - 1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,08	1,14 - 1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,08	1,14 - 1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,08	1,14 - 1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,08	1,14 - 1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,08	1,14 - 1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,08	1,14 - 1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,08	1,14 - 1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,08	1,14 - 1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,08	1,14 - 1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,08	1,14 - 1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,08	1,14 - 1,20

Сравнение стоимости недвижимости-2028. Земельный участок. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

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

Сравнение стоимости недвижимости-2028. Земельный участок. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
города с населением более 1 млн. чел (Москва, Санкт-Петербург)			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,22	1,18	1,27
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,24	1,20	1,28
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,20	1,18	1,24
города с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующий регион			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,19	1,07	1,33
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,03	1,40
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,22	1,10	1,37

Сравнение стоимости недвижимости-2028. Земельный участок. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 51

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

Сравнение стоимости недвижимости-2028. Земельный участок. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

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

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

Таблица 52

Коммуникация	Отсутствует	Аналог							
		Э	Г	В, К, Т, Колея	Э, Г	Э, В, К, Т, Колея	В, К, Т, Г, В, К, Колея	Г, В, К, Т, Колея	
Объект-аналог	Отсутствует	0%	-16%	-16%	-17%	-20%	-20%	-20%	-41%
	Э	19%	0%	0%	-1%	-2%	-17%	-17%	-28%
	Г	18%	0%	0%	-1%	-2%	-17%	-17%	-28%
	В, К, Т, Колея	20%	-1%	-1%	0%	-12%	-12%	-18%	-28%
Объект-аналог	Э, Г	42%	18%	19%	-2%	0%	-1%	-1%	-17%
	Э, В, К, Т, Колея	43%	20%	20%	0%	1%	0%	0%	-18%
	Г, В, К, Т, Колея	43%	20%	20%	0%	1%	0%	0%	-18%
	Э, Г, В, К, Т, Колея	13%	-21%	-21%	4%	20%	19%	19%	8%

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2. Санкт-Петербург
 Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Таблица 53

Коммуникация	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Э, Г, В, К, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-13%	-17%	-21%	-20%	-22%	-23%	-25%
Э	18%	0%	-4%	-2%	-18%	-17%	0%	0%	-20%
Г	22%	4%	0%	2%	-15%	-13%	0%	0%	-20%
В, К, Т, Комм	25%	2%	-2%	0%	-17%	-18%	-19%	-21%	-23%
Э, Г	48%	23%	18%	21%	8%	2%	-2%	-17%	-18%
Э, В, К, Т, Комм	42%	25%	19%	19%	8%	2%	-4%	-18%	-19%
Г, В, К, Т, Комм	46%	25%	20%	23%	2%	4%	8%	-19%	-19%
Э, Г, В, К, Т, Комм	71%	48%	42%	43%	20%	23%	18%	0%	0%

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2. Регионы городов-миллионников
 Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов-миллионников

Таблица 54

Коммуникация	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Э, Г, В, К, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-18%	-13%	-17%	-24%	-22%	-22%	-24%	-25%
Э	24%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	0%	0%	-23%
Г	24%	2%	0%	2%	-18%	-15%	-17%	-22%	-22%
В, К, Т, Комм	28%	-2%	-3%	0%	-21%	-20%	-18%	-24%	-24%
Э, Г	51%	24%	22%	26%	0%	2%	2%	-17%	-17%
Э, В, К, Т, Комм	46%	25%	18%	22%	-5%	0%	-2%	-18%	-18%
Г, В, К, Т, Комм	48%	22%	22%	24%	-2%	2%	8%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	62%	48%	48%	52%	23%	24%	22%	0%	0%

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2. Регионы городов с численностью до 1 млн. человек
 Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 55

Коммуникация	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Э, Г, В, К, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-13%	-18%	-20%	-20%	-20%	-22%	-23%
Э	19%	0%	-1%	-2%	-17%	-18%	-18%	-20%	-22%
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-21%	-21%
В, К, Т, Комм	22%	3%	-2%	0%	-16%	-16%	-17%	-20%	-20%
Э, Г	45%	28%	19%	17%	0%	2%	-3%	-18%	-18%
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	0%	2%	-7%	-17%	-17%
Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	2%	1%	8%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	48%	45%	47%	22%	24%	19%	0%	0%

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

В табл. 32 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 32.
 Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁴

Под индивидуальную застройку	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Э, Г, В, К, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%	-2%	-23%	-25%	-24%	-24%	-24%
Э	18%	0%	1%	0%	-14%	-9%	0%	-22%	-22%
Г	18%	-1%	0%	0%	-15%	-17%	-9%	-23%	-23%
В, К, Т, Комм	13%	-4%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%	-27%
Э, Г	32%	14%	18%	24%	8%	0%	0%	-9%	-9%
Э, В, К, Т, Комм	30%	10%	12%	18%	-3%	0%	1%	-14%	-14%
Г, В, К, Т, Комм	32%	9%	10%	10%	-3%	-1%	0%	-15%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Комм	58%	38%	30%	31%	13%	16%	18%	0%	0%

¹⁴ В таблице использованы следующие обозначения: Э – застройка, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные сети

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2. Регионы городов с численностью до 100 т.

Таблица 60¹⁵

Под индивидуальную застройку	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Э, Г, В, К, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-18%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Э	18%	0%	1%	-4%	-13%	-10%	0%	-22%	-22%
Г	18%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%	-22%
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-14%	-28%	-28%
Э, Г	34%	15%	10%	21%	8%	-4%	4%	-10%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	28%	17%	12%	18%	-4%	-9%	1%	-13%	-13%
Г, В, К, Т, Комм	28%	12%	11%	12%	-4%	-7%	0%	-14%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Комм	48%	38%	38%	34%	19%	19%	19%	0%	0%

Таблица 61

Под ИЖС	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Э, Г, В, К, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-18%	-13%	-18%	-27%	-22%	-22%	-24%	-24%
Э	17%	0%	0%	8%	-13%	-10%	-10%	-22%	-22%
Г	17%	0%	0%	8%	-13%	-10%	-10%	-22%	-22%
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-19%	-16%	-16%	-27%	-27%
Э, Г	31%	17%	17%	24%	8%	-4%	0%	-10%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	26%	17%	10%	17%	-8%	-9%	0%	-18%	-18%
Г, В, К, Т, Комм	30%	17%	11%	15%	-8%	-9%	0%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	52%	42%	50%	37%	11%	17%	17%	0%	0%

¹⁵ В таблице использованы следующие обозначения: Э – застройка, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные сети

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

Таблица 62¹⁸

Под объект	Данные								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Кома	Э, Г, В, К, Т, Кома	Э, Г, В, К, Т, Кома	Э, Г, В, К, Т, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-20%	-11%	-20%	-20%	-24%	-24%	-24%
Э	0%	0%	-1%	3%	15%	-11%	-12%	-10%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	-1%	-10%	-11%	-23%	-23%
В, К, Т, Кома	10%	2%	4%	8%	1%	10%	10%	10%	10%
Э, Г	20%	1%	1%	2%	3%	4%	3%	1%	-1%
Э, В, К, Т, Кома	30%	2%	1%	4%	4%	8%	7%	1%	-1%
Г, В, К, Т, Кома	11%	1%	1%	1%	3%	1%	0%	-1%	-1%
Э, Г, В, К, Т, Кома	11%	1%	2%	3%	1%	1%	1%	1%	1%

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

Таблица 64¹⁹

Под объект/градостроительная ситуация	Данные								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Кома	Э, Г, В, К, Т, Кома	Э, Г, В, К, Т, Кома	Э, Г, В, К, Т, Кома
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-20%	-20%	-24%	-25%	-25%	-25%
Э	18%	2%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-12%	-12%
Г	20%	1%	0%	6%	-10%	-9%	-10%	-24%	-24%
В, К, Т, Кома	11%	4%	-1%	0%	-22%	-15%	-15%	-20%	-20%
Э, Г	42%	20%	1%	3%	0%	6%	6%	1%	-1%
Э, В, К, Т, Кома	32%	11%	1%	3%	-1%	0%	-1%	-1%	-1%
Г, В, К, Т, Кома	24%	12%	1%	2%	0%	1%	1%	1%	1%
Э, Г, В, К, Т, Кома	28%	14%	2%	4%	1%	2%	1%	1%	1%

Таблица 63

Под объект/градостроительная ситуация	Данные								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Кома	Э, Г, В, К, Т, Кома	Э, Г, В, К, Т, Кома	Э, Г, В, К, Т, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-20%	-11%	-20%	-20%	-24%	-24%	-24%
Э	0%	0%	-1%	3%	15%	-11%	-12%	-10%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	-1%	-10%	-11%	-23%	-23%
В, К, Т, Кома	10%	2%	4%	8%	1%	10%	10%	10%	10%
Э, Г	20%	1%	1%	2%	3%	4%	3%	1%	-1%
Э, В, К, Т, Кома	30%	2%	1%	4%	4%	8%	7%	1%	-1%
Г, В, К, Т, Кома	11%	1%	1%	1%	3%	1%	0%	-1%	-1%
Э, Г, В, К, Т, Кома	11%	1%	2%	3%	1%	1%	1%	1%	1%

¹⁸ В таблице использованы следующие обозначения: Э – экстремум; Г – господствующий; В – возвышенность; К – котловина; Т – низкотребование; Кома – комбинированный тип

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

Рельеф объекта

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

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

Таблица 33. Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под объекты торгово-заказной застройки	1,25	1,20 - 1,30
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты торгово-заказной застройки с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъятием рельефа (заболоченность, озера и т.д.)	1,19	1,12 - 1,25
Земельные участки под объекты рекреации	1,24	1,21 - 1,26
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъятием рельефа (заболоченность, озера и т.д.)	1,14	1,11 - 1,16

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты торгово-заказной застройки	1,25	1,14 - 1,39
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты торгово-заказной застройки с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъятием рельефа (заболоченность, озера и т.д.)	1,19	1,06 - 1,31
Земельные участки под объекты рекреации	1,24	1,12 - 1,35
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъятием рельефа (заболоченность, озера и т.д.)	1,14	1,03 - 1,24

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

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов

Таблица 48

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изломным рельефом (слабопокатность, согласно ТД)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,17	1,00	1,22
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08	1,32
3	города с населенностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07	1,30
4	города с населением менее 1 млн. человек	1,21	1,09	1,33

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

Форма объекта

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

Таблица 34.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал		Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель 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 использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию Участки при одном из перечисленных ниже факторов *: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;			1,00
2	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, 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	0,74	0,91	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,35	1,23

Подтверждение информации

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение



Подать объявление | Купить объявление | База недвижимости | Статистика рынка | Для бизнеса | Справочник услуг | Поддержка клиентов | Реферативные | Услуги оценки

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (01.01.2022)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенными уклонами местности, или с другими недостатками при остальных факторных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за последний квартал:

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категории «земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения», в том числе земельные участки обремененные ипотекой (ипудой), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при оценке на перечисленные ниже факторы: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка обеспечена по минимуму доступной для строительства и эксплуатации (обслуживания) шириной для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с неправильной или изрезанной формой, обусловленной неровностями рельефа местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подготавливаемые, расположенные вблизи озера или в подготавливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, не являющимися для строительства и использования	0,74	0,91	0,88
3	Земельные участки с панорамным видом на парк, городскую территорию, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, озеро и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,28	1,23

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить свой 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-01-01-2022q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2695-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoq-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под промышленную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,94	0,95	0,97
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,90	0,88
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,92	0,91	0,93
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,95	0,95	0,97
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	0,83

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

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов

Таблица I11

Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями

№	Категория городов	Среднее значение	Разносторонний интервал	
1	Москва	0,95	0,91	0,98
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80	0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,75	0,84

Таблица I12

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями

№	Категория городов	Среднее значение	Разносторонний интервал	
1	Москва	0,90	0,86	0,93
2	Санкт-Петербург	0,82	0,80	0,85
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,80	0,82
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,82	0,80	0,87

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Вышеуказанные исследования представлены:

- в издании «Справочник оценка 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 оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. на основании от сентября 2020 г.

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

Таблица 113

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,28	1,16	1,39
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,15	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14	1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16	1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14	1,28

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

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценки 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 изменения удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

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

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

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,78
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,77

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. на основании данных за 2020 г.
Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов²⁹

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологическую местность (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. на основании данных за 2020 г.
Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологическую местность (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,70 - 0,84
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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

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

Таблица 39.

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



на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2022 года

Исследование рынка земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости земельных участков от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных категорий земель находится в пределах рыночной логики и вполне укладывается в рыночные действия. Приведенные значения поправки от зонированной и дорожной инфраструктуры земельных участков "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования на данные виды благоустройства.

Итого расчета StatRiel.ru на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки различных категорий, принадлежность или связанная с ними (эксплуатация, без учета коммуникаций)	Москва граница ¹	Вторая граница ²	Среднее значение
1	Не обременены дорогами и коммуникациями, но огражденные по границам			1,80
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обременены подсистемой автомобильной дорожной инфраструктуры с твердым покрытием (в зависимости от качества), расположенной в непосредственной близости от участка	1,06	1,21	1,14
4	Обременены собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обременены подсистемой инженерной инфраструктуры (электрика с участком, либо с объектом, либо с участком) и/или дорожной инфраструктурой (в зависимости от качества), связанной с внешней инженерной инфраструктурой, для участков производственного и складского назначения	1,06	1,21	1,14
6	Обременены по границам собственными коммуникациями (в зависимости от качества и количества) (электрика, газ, вода, канализация)	1,10	1,25	1,17
7	Строительные объекты, возведенные с/б/без завершения работ (в зависимости от количества и качества) (здания, сооружения или объекты)	1,05	1,07	1,06
8	Обременены системами орошения территории (поля, газоны, дворы) - в зависимости от качества	1,00	1,04	1,02

При достижении договоренности и обозначении договоренных сторон сделки раздел корректировок может быть составлен по-иному и показан только границей и второй границей и показаны только значения коэффициентов.

Справочник оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальные местоположения. Под редакцией Лейфера Л.А. 2020 г.

Справочник оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальные местоположения. Под редакцией Лейфера Л.А. 2020 г.

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,82 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79 - 0,91
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81 - 0,93
4	города с численностью менее 1 млн. человек	-	-

Таблица 105

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

¹ В случае, когда по категориям городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие средние значения, однако, для удобства пользования, значения категорий не изменялись. При оценке объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться общими значениями по РФ в целом.

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022/korrektirovki-stoimosti-zemli/2682-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnym-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-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.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «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 оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами».

2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию « застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самого земельного участка.

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемый земельный участок имеет категорию – **земли населенных пунктов**, разрешенное использование – **застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка как незастроенного является его использование в целях строительства объектов, относящихся к понятию «застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка в рамках застройки индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами.

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

Таблица 40.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с застройкой индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами	Деятельность, не связанная с застройкой индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участка является его использование в текущем состоянии (участок, предназначенный для застройки индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами).

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

- дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от 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.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	
Метод 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 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 части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода корректировок.	Метод использовать не целесообразно	
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 применяется метод регрессионного анализа.

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

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

Исходя из этого, при определении стоимости объекта (объектов) оценки в рамках сравнительного (рыночного) подхода, оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных 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:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

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

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

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

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

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

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

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

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

Такая характеристика местоположения, как типовая зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась.

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

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

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

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

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	3-7 (4)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	3-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	9-10 (9)
Ростов-на-Дону	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (5,5)	7-11 (9)	3-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	3,1	5,5	4,6	8,0	4,6	8,6	5,9	9,7	9,9
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,5)	9-12 (10)
Тамбов	3-5 (4)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	3,8	6,7	4,8	8,5	5,0	8,5	6,1	10,4	10,7
Небольшие города и населенные пункты									
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)
Примечание: В скобках указано среднее значение. По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеют место в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 11%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели

ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

Объект-аналог	Цена предложения, руб.	Скидка, %	Цена предложения после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Иные характеристики
Объект 1	436 900 000	-11	388 841 000	9	257 000	нет	нет
Объект 2	205 000 000	-11	182 450 000	8	82 000	по границе река	на юге и востоке участок обременен ЛЭП
Объект 3	1 228 838 000	-11	1 093 665 820	36	1 012 000	нет	нет
Объект 4	480 000 000	-11	427 200 000	23	780 000	нет	нет
Объект 5	862 000 000	-11	767 180 000	38	430 000	по границе река	нет
Объект 6	8 000 000	-11	7 120 000	45	10 000	нет	нет
Объект 7	35 000 000	-11	31 150 000	30	40 000	нет	нет
Объект 8	150 000 000	-11	133 500 000	35	150 000	по границе река	нет
Объект 9	1 100 000 000	-11	979 000 000	10	360 000	нет	нет
Объект 10	40 000 000	-11	35 600 000	60	101 913	нет	нет
Объект 11	55 000 000	-11	48 950 000	4	29 800	нет	нет
Объект 12	1 000 000 000	-11	890 000 000	30	2 655 012	нет	нет
Объект 13	34 059 600	-11	30 313 044	90	464 130	нет	нет
Объект 14	27 500 000	-11	24 475 000	45	55 000	нет	нет
Объект 15	3 021 000	-11	2 688 690	37	5 204	нет	нет
Объект 16	14 977 000	-11	13 329 530	29	24 604	нет	нет
Объект 17	65 500 000	-11	58 295 000	14	60 641	нет	нет
Объект 18	21 500 000	-11	19 135 000	20	21 851	нет	нет
Объект 19	40 000 000	-11	35 600 000	45	85 000	нет	нет
Объект 20	9 800 000	-11	8 722 000	18	5 968	по границе река	нет
Объект 21	18 000 000	-11	16 020 000	55	40 800	нет	нет
Объект 22	42 000 000	-11	37 380 000	10	12 000	нет	нет
Объект 23	4 160 000	-11	3 702 400	66	6 000	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Вторым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие других характеристик, в части наличия факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек). Это связано с тем, что, часть объектов-аналогов имеют указанный фактор в отличие от оцениваемого объекта, который указанного фактора не имеет. 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. 44.

Таблица 44.

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



на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (субъективно 01.01.2022)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неидеальную или вытупленную форму, или участки с повышенным уровнем влажности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итого расчеты StatRiel.ru на основе актуальных рыночных данных за последние кварталы:

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	число сделок	общая площадь	Среднее значение
1	Земельные участки правильной формы, земля расположена в границах населенной территории, обеспечена инженерными сетями, пригодна для застройки, наличие коммуникаций, транспорта, связи и иного имущества, наличие в границах участка объектов недвижимости, расположенных в границах участка и рельефу местности, пригодной для застройки (строительству и/или использованию для отдыха и рекреации и/или для размещения объектов недвижимости и регулярному использованию).			1,00
2	Участки придают на территории, имея факторы: 1. Земельные участки неправильной формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка определена, по меньшей мере, достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) помещений для этой территории/земли (здания, хозяйственных строений); 2. Земельные участки с неправильной или изрезанной формой, обуславливающей повышенную влажность участка; 3. Земельные участки с уклоном местности более 25 %; 4. Земельные участки подтопчиваемые, расположенные вблизи берега или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, делающими участки не пригодными для строительства объектов недвижимости.	0,74	8,91	0,88
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городскую территорию, природный ландшафт.	1,04	1,26	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку и другие особо ценные объекты природного ландшафта.	1,12	1,28	1,23

* Если действует несколько факторов, то для каждого фактора выводится поправочный коэффициент.
 ** - для участков неправильной формы, ширина которых позволяет разместить строения только для 100% территории, а не для объектов недвижимого имущества или объектов инфраструктуры, расположенных на территории участка на всей его территории, корректировка рынка нулевая.
 Всп. правило, при значительном факторном давлении, по меньшей мере, выделены земельный участок большой площади и составлен генеральный план территории. При подготовке проекта землеустройства территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о земле, образуются отдельные земельные участки. По возможности, эти участки правильной формы. Вблизи и в границах или прилегающей территории рельеф местности, равнинный (с уклоном до 3%), сползающий (3-6%), изрезанный (6-10%), сильноизрезанный (10-20%), сильно изрезанный (20-25%) или переизрезанный (более 25%) с наличием значительной площади неправильной формы или с уклоном, что обуславливает повышенную влажность таких участков для использования для жилищного и сельскохозяйственного назначения, рекреации и туризма.
 Например:
 - участки с ограниченной высотой, проект здания, превышающий высоту с увеличением незначительной в Арктике;
 - прилегающая часть на участке с повышенной влажностью, наличием объектов недвижимости, расположенных на территории участка и прилегающей территории;
 - неправильная конфигурация участка, и условия участка создают сложности в строительстве зданиями. При этом участок выделен земельным участком;
 - участки, расположенные вблизи берега или в пойме реки, имеют повышенную влажность, повышенную влажность;
 - участки с высоким уровнем грунтовых вод, то возникают сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвеса;
 - в других случаях сложности возникают из-за конфигурации, формы и рельефа участка.
 Категориями определяются сравнимые предлагаемые и факторы корректировки.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2695-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>.

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

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

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

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

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

$$П = \left(\frac{1}{1} - 1 \right) * 100\% = 0\%$$

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

$$П = \left(\frac{1}{1,23} - 1 \right) * 100\% = -19\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек)

Объект-аналог	Цена предложения после скидки, руб.	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена предложения после поправки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Иные характеристики
Объект 1	388 841 000	0	388 841 000	9	257 000	нет
Объект 2	182 450 000	-19	147 784 500	8	82 000	на юге и востоке участок обременен ЛЭП
Объект 3	1 093 665 820	0	1 093 665 820	36	1 012 000	нет
Объект 4	427 200 000	0	427 200 000	23	780 000	нет
Объект 5	767 180 000	-19	621 415 800	38	430 000	нет
Объект 6	7 120 000	0	7 120 000	45	10 000	нет
Объект 7	31 150 000	0	31 150 000	30	40 000	нет
Объект 8	133 500 000	-19	108 135 000	35	150 000	нет
Объект 9	979 000 000	0	979 000 000	10	360 000	нет
Объект 10	35 600 000	0	35 600 000	60	101 913	нет
Объект 11	48 950 000	0	48 950 000	4	29 800	нет
Объект 12	890 000 000	0	890 000 000	30	2 655 012	нет
Объект 13	30 313 044	0	30 313 044	90	464 130	нет
Объект 14	24 475 000	0	24 475 000	45	55 000	нет
Объект 15	2 688 690	0	2 688 690	37	5 204	нет
Объект 16	13 329 530	0	13 329 530	29	24 604	нет
Объект 17	58 295 000	0	58 295 000	14	60 641	нет
Объект 18	19 135 000	0	19 135 000	20	21 851	нет
Объект 19	35 600 000	0	35 600 000	45	85 000	нет
Объект 20	8 722 000	-19	7 064 820	18	5 968	нет
Объект 21	16 020 000	0	16 020 000	55	40 800	нет
Объект 22	37 380 000	0	37 380 000	10	12 000	нет
Объект 23	3 702 400	0	3 702 400	66	6 000	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Следующим этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие иных характеристик, в части наличия обременения у объекта-аналога № 2.

В рамках настоящего Отчета величина данной поправки определена на основе данных, представленных на сайте <https://statielt.ru>.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия недостатков, представлены в табл. 46.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия недостатков**на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2022 года**

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (убыточно на 01.01.2022 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета StatRiel.ru на основе актуальных рыночных данных за последний квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки стандартной, зрелой, населенной пунктом, земельно-освоенной для данного строительства и пригодности, земельно-проектируемости, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки, специально подготовленные (участки), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или используемые 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 определена, по меньшей мере, достаточная для строительства и эксплуатации (эксплуатации) здания для этой территории/здания (здания) на выделенном строительном участке; 2. Земельные участки с неправильной или изогнутой формой, обусловленной естественным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 25 %; 4. Земельные участки подтопимые, расположенные вблизи сараев или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, делающими участки непригодными для строительства объектов недвижимости	0,74	0,91	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на море, город/парк, природный ландшафт	1,04	1,26	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, озеро и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,28	1,23

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

** - для участков вытянутой формы, длина которых позволяет разместить кроме типичных для этой территории/здания объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, делаются в пользу стоимости на выделены, корректировка рынка цен

Например, для вытянутой формы/изогнутой формы, выступая над поверхностью земельного участка площадь и составность помещений или помещений. При наличии проекта размещения территории, расположенной в соответствии с градостроительными требованиями и нормами формирования граница образуемых отдельных земельных участков. По возможности эти участки правильной формы, прямой и изогнутой или пологий/высокий. Изгибы рельефа местности (уклоны) с уклоном до 25%, заболоченный (3-6%), заросший (5-15%), затопленный (10-20%), овражный (более 20%) или подтопленный, который участка находится на территории участка или с уклоном, что обуславливает наличием пригодности участка для использования по назначению и, следовательно, влияние фактора на пригодность, а также стоимость.

Например:

- если участок ограничен рельефом, фронтальной границей, возникает стоимость с размещением коммуникаций и проходов;
- строительство здания на участке с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стенок;
- неправильная конфигурация границ и участки соседних участков снижает стоимость в строительстве ограждения, при этом застройщик несет расходы;
- участки, расположенные вблизи оврагов или в пойме реки, может быть затоплен рекой или оврагом, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникает стоимость и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- в других случаях оценка стоимости может конфигурация, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источники: 1. <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2695-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoego-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>.

Формула для расчета значения данной поправки имеет следующий вид:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

 $K_{ОЦ}$ - значение коэффициента наличия «ухудшающего» фактора для объекта оценки; $K_{ОА}$ - верхняя граница (т.к. данное обременение не является существенным) значения коэффициента наличия «ухудшающего» фактора для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для объекта-аналога №2, который имеет недостатки (ограничения) по его использованию, составит:

$$П = \left(\frac{1}{0,91} - 1 \right) * 100\% = 10\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие иных характеристик

Объект-аналог	Цена предложения после поправки, руб.	Поправка на иные характеристики, %	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	388 841 000	0	388 841 000	1 513	9	257 000
Объект 2	147 784 500	10	162 562 950	1 982	8	82 000
Объект 3	1 093 665 820	0	1 093 665 820	1 081	36	1 012 000
Объект 4	427 200 000	0	427 200 000	548	23	780 000
Объект 5	621 415 800	0	621 415 800	1 445	38	430 000
Объект 6	7 120 000	0	7 120 000	712	45	10 000
Объект 7	31 150 000	0	31 150 000	779	30	40 000
Объект 8	108 135 000	0	108 135 000	721	35	150 000
Объект 9	979 000 000	0	979 000 000	2 719	10	360 000
Объект 10	35 600 000	0	35 600 000	349	60	101 913
Объект 11	48 950 000	0	48 950 000	1 643	4	29 800
Объект 12	890 000 000	0	890 000 000	335	30	2 655 012
Объект 13	30 313 044	0	30 313 044	65	90	464 130
Объект 14	24 475 000	0	24 475 000	445	45	55 000
Объект 15	2 688 690	0	2 688 690	517	37	5 204
Объект 16	13 329 530	0	13 329 530	542	29	24 604
Объект 17	58 295 000	0	58 295 000	961	14	60 641
Объект 18	19 135 000	0	19 135 000	876	20	21 851
Объект 19	35 600 000	0	35 600 000	419	45	85 000
Объект 20	7 064 820	0	7 064 820	1 184	18	5 968
Объект 21	16 020 000	0	16 020 000	393	55	40 800
Объект 22	37 380 000	0	37 380 000	3 115	10	12 000
Объект 23	3 702 400	0	3 702 400	617	66	6 000

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния⁴ основных количественных характеристик объектов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента 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	-0,7
Площадь	-0,2

Источник: 1. Анализ Оценка.

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

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

⁴ Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

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

зависимости (-0,2).

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

- удаление от МКАД (характеристика местоположения),
- площадь (физическая характеристика),

оказывают влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа, и используются при дальнейших расчетах.

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

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов, удельные показатели площади и цены объектов-аналогов были представлено 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-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены, руб./кв. м
Объект 1	9	257 000	12,4568	1 513	7,3218
Объект 2	8	82 000	11,3145	1 982	7,5919
Объект 3	36	1 012 000	13,8274	1 081	6,9856
Объект 4	23	780 000	13,5670	548	6,3063
Объект 5	38	430 000	12,9715	1 445	7,2759
Объект 6	45	10 000	9,2103	712	6,5681
Объект 7	30	40 000	10,5966	779	6,6580
Объект 8	35	150 000	11,9184	721	6,5806
Объект 9	10	360 000	12,7939	2 719	7,9080
Объект 10	60	101 913	11,5319	349	5,8551
Объект 11	4	29 800	10,3023	1 643	7,4043
Объект 12	30	2 655 012	14,7920	335	5,8141
Объект 13	90	464 130	13,0479	65	4,1744
Объект 14	45	55 000	10,9151	445	6,0981
Объект 15	37	5 204	8,5572	517	6,2480
Объект 16	29	24 604	10,1107	542	6,2953
Объект 17	14	60 641	11,0127	961	6,8680
Объект 18	20	21 851	9,9920	876	6,7754
Объект 19	45	85 000	11,3504	419	6,0379
Объект 20	18	5 968	8,6942	1 184	7,0767
Объект 21	55	40 800	10,6164	393	5,9738
Объект 22	10	12 000	9,3927	3 115	8,0440
Объект 23	66	6 000	8,6995	617	6,4249

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;
- логарифм площади объекта.

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

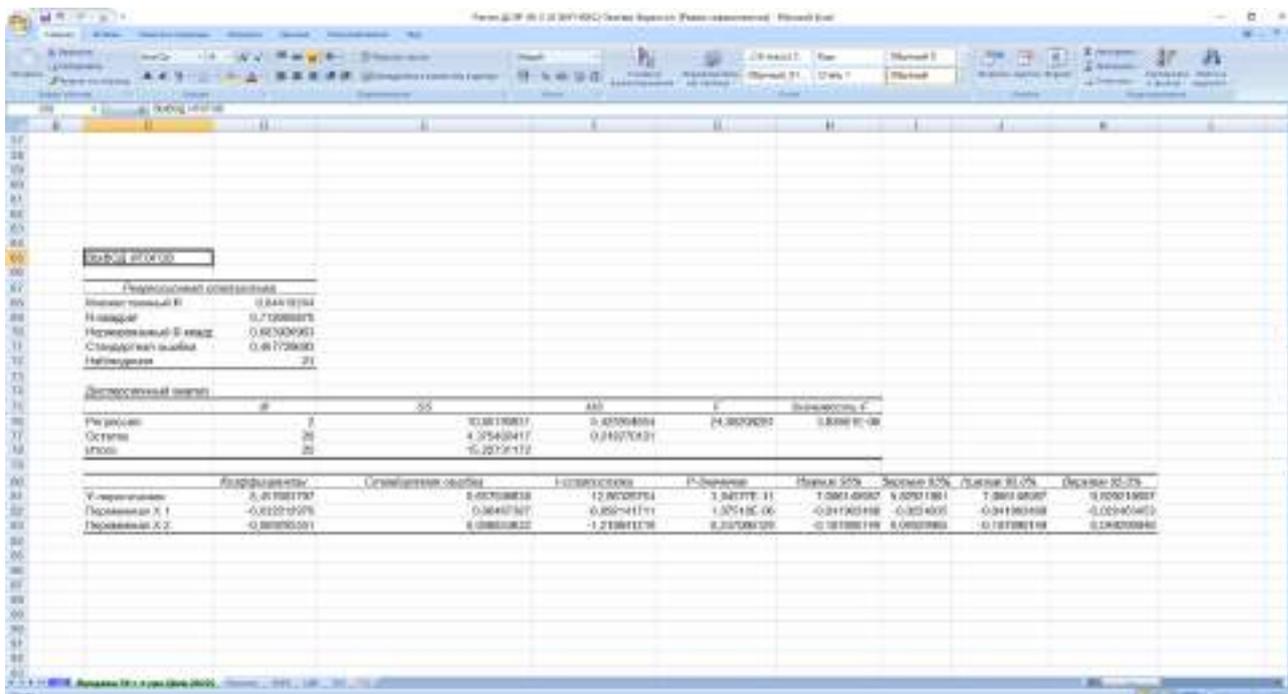


Рис. 9. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,71). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = EXP(8,45768379 - 0,03221297 R - 0,06929555 \ln(S_{об.}))$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - 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 – 24 км, что соответствует фактическим данным;

$S_{об.}$ - площадь объекта – 28 834 кв. м, что соответствует фактическим данным.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов), с учетом округлений, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчета, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0000000:153087	24	28 834 +/- 59	28 834	1 067

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где: $S_{общ.}$ – площадь земельного участка, кв. м;

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

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчета, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0000000:153087	24	28 834 +/- 59	1 067	30 800 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, площадь 28 834 +/- 59 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:153087, планируемого к включению 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:

30 800 000 руб.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, площадь 28 834 +/- 59 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:153087, планируемого к включению 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:

30 800 000
(Тридцать миллионов восемьсот тысяч)
рублей

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

2. Справочная литература

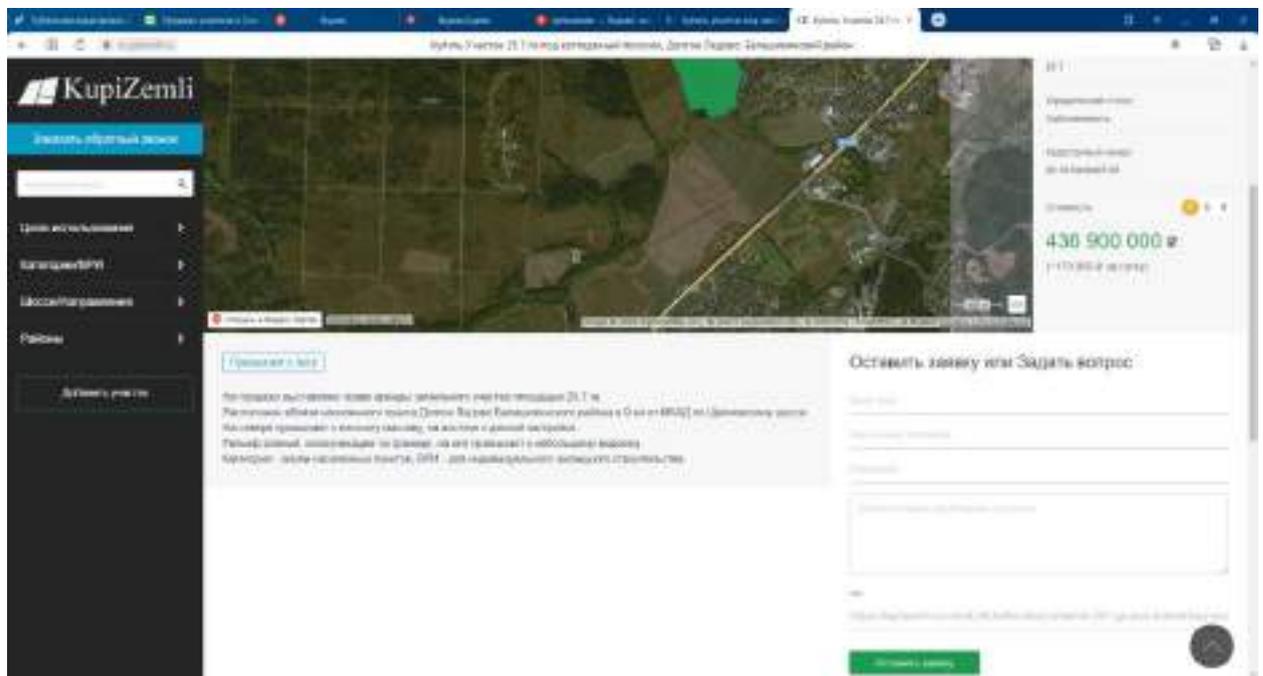
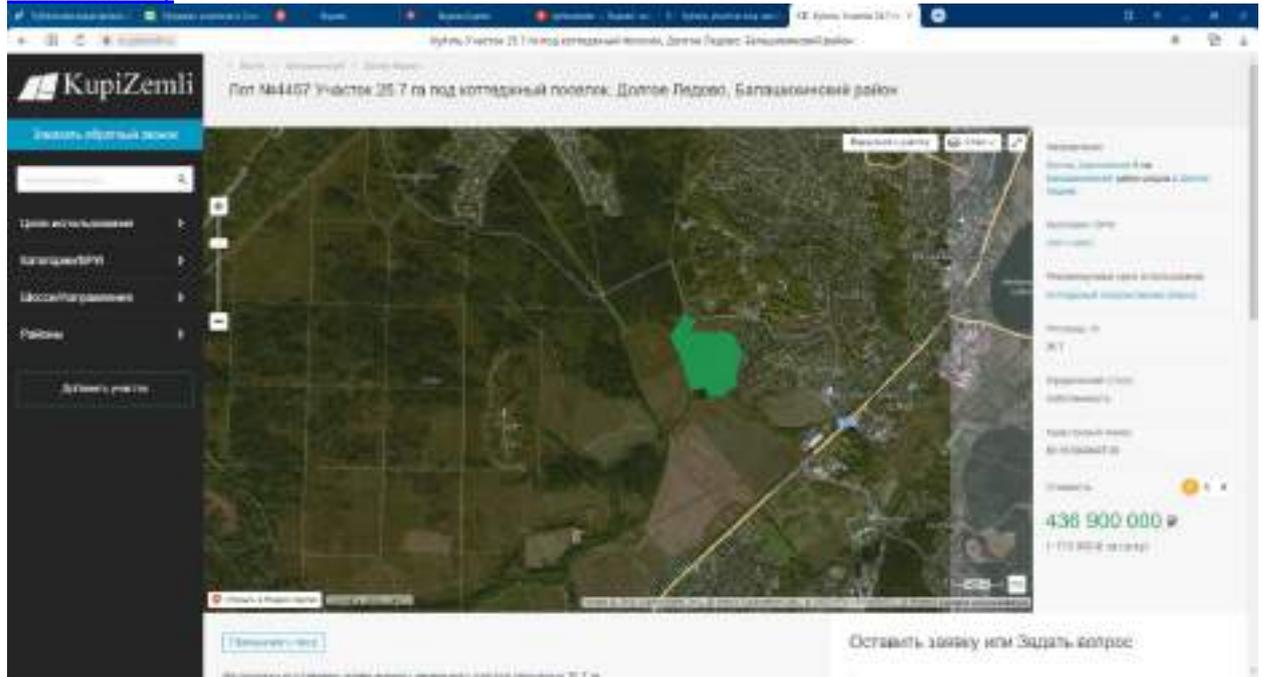
1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

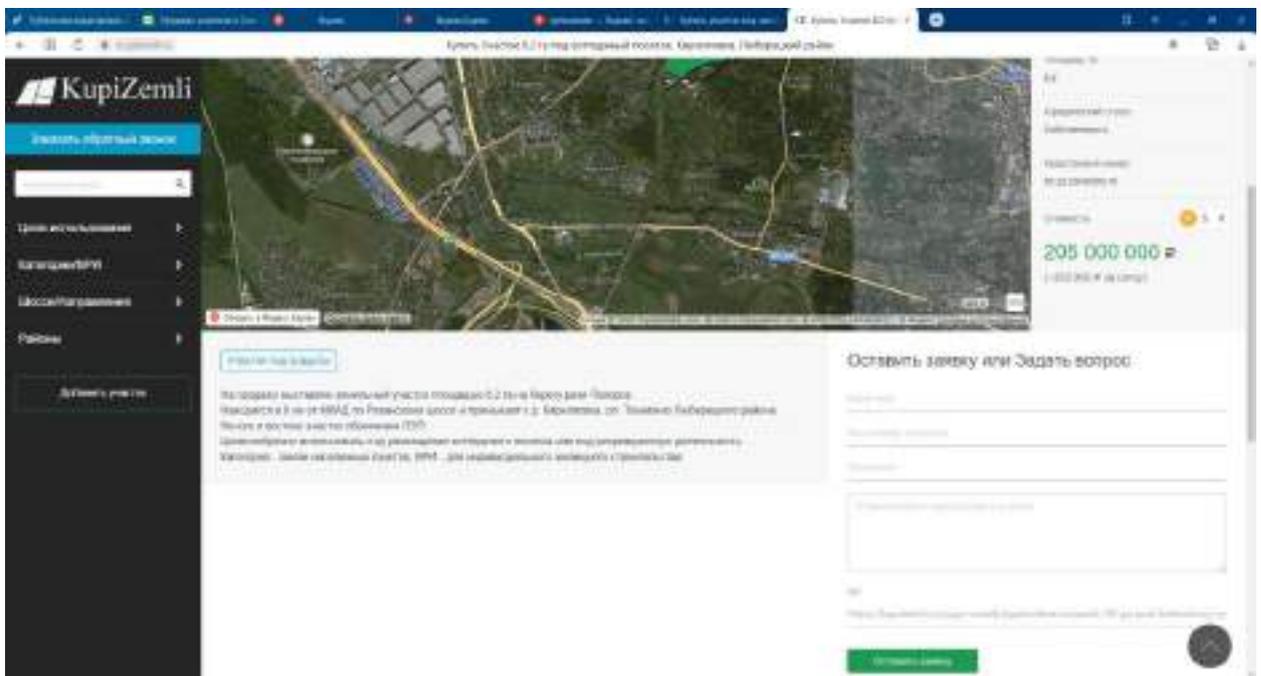
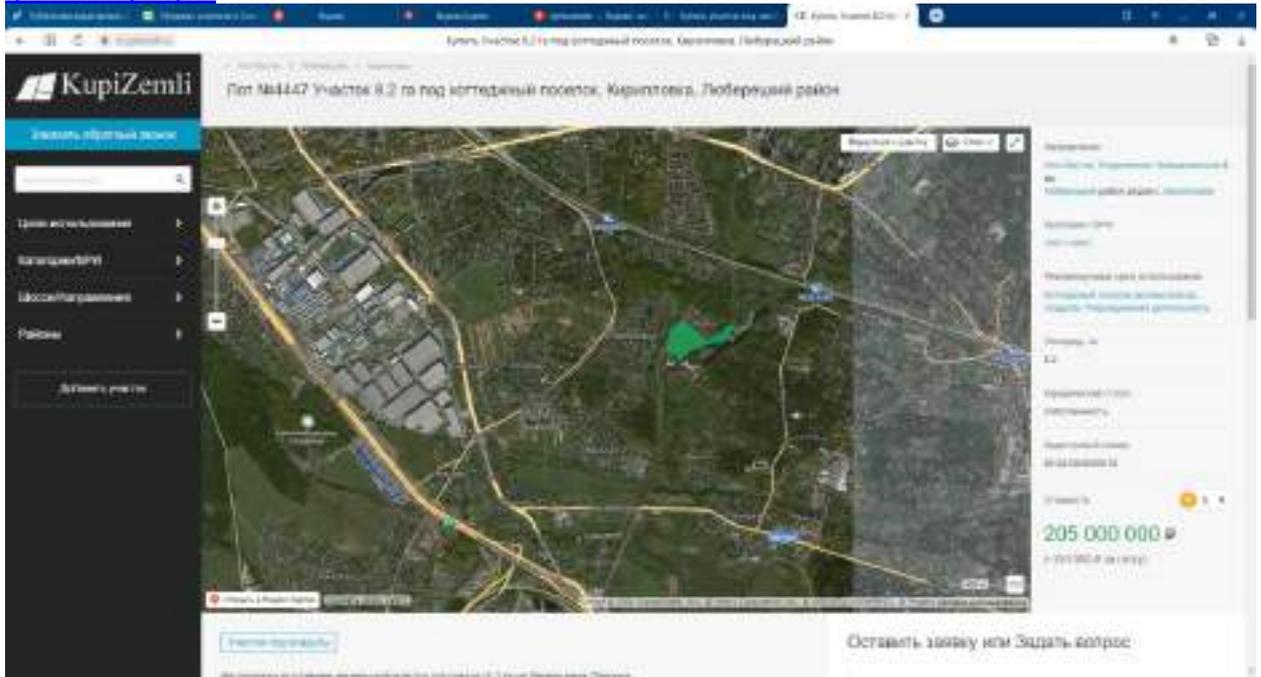
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка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

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

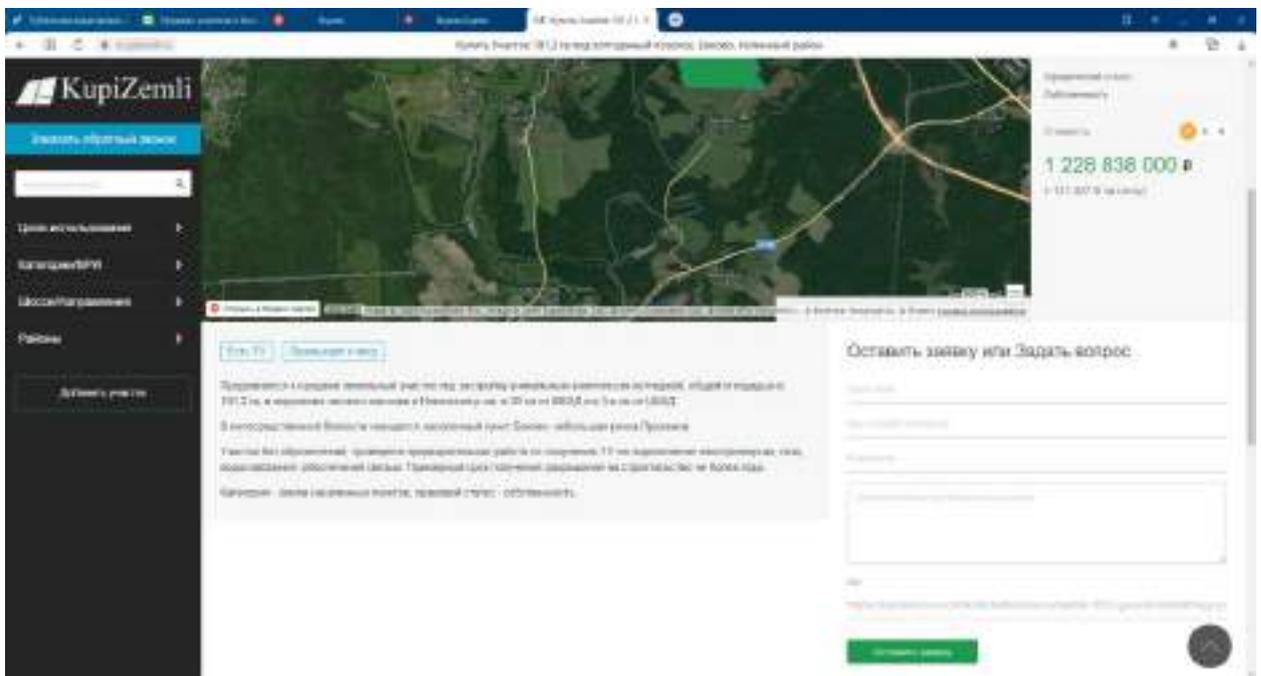
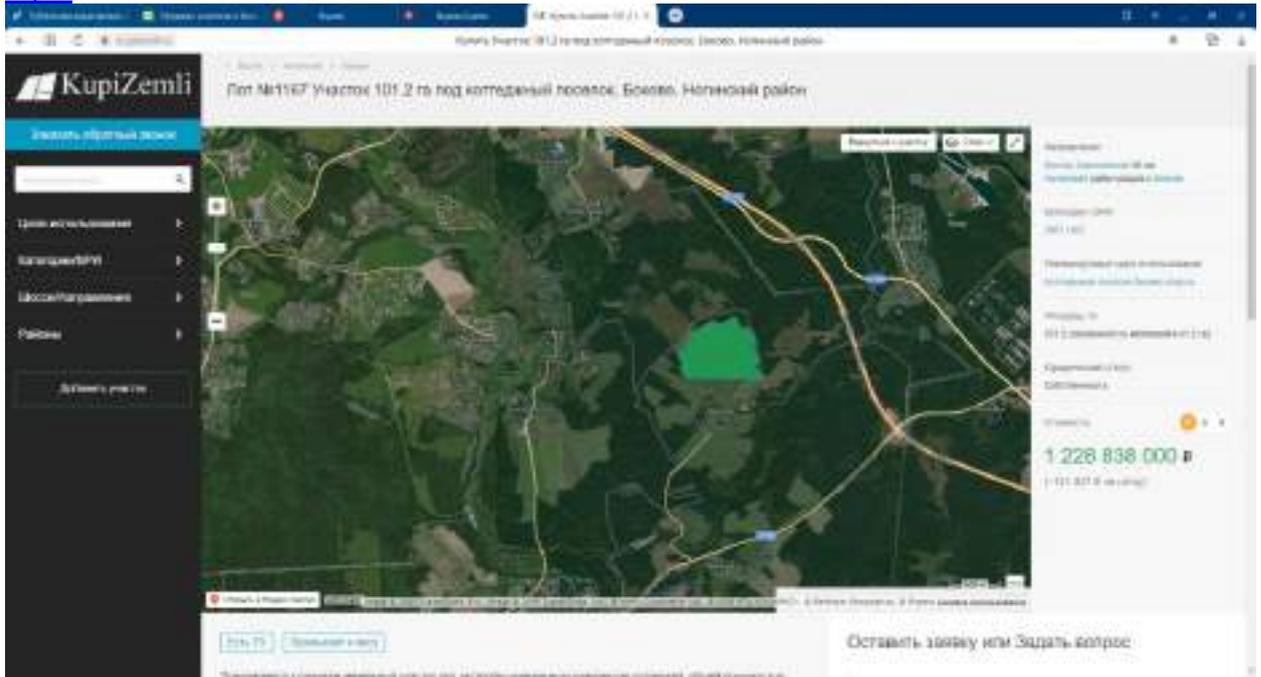
1. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-257-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dolgoe-ledovo-balashihinskiy>



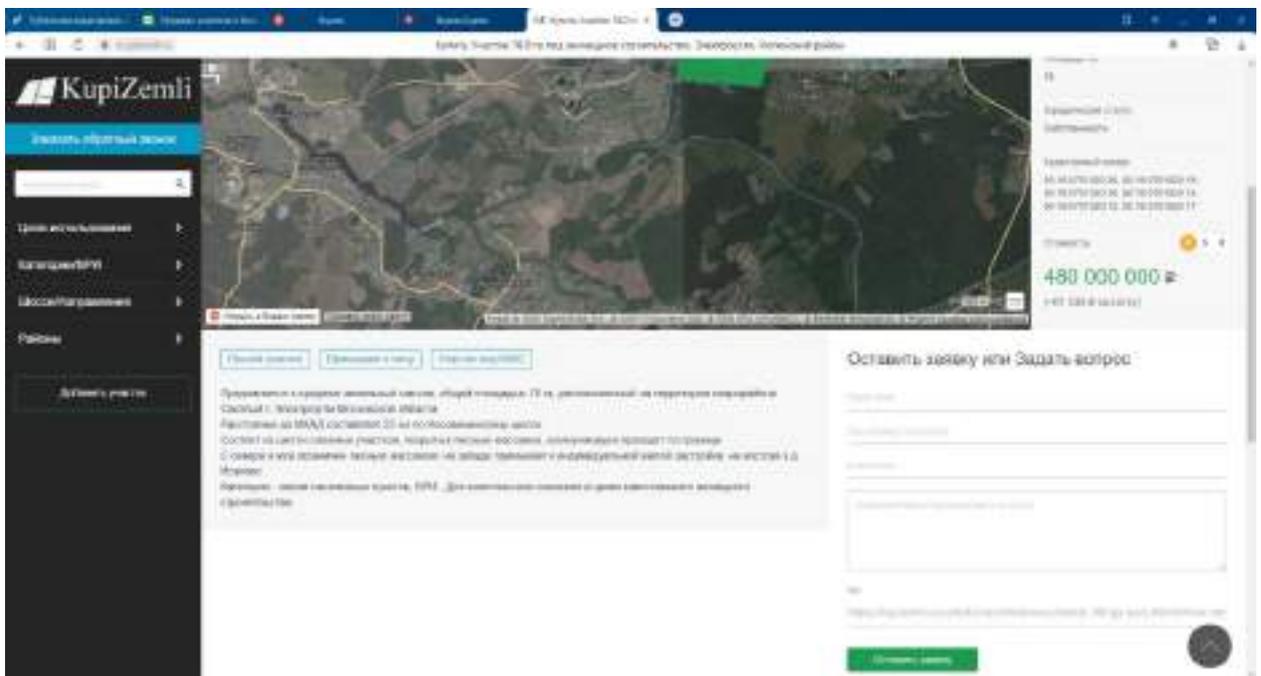
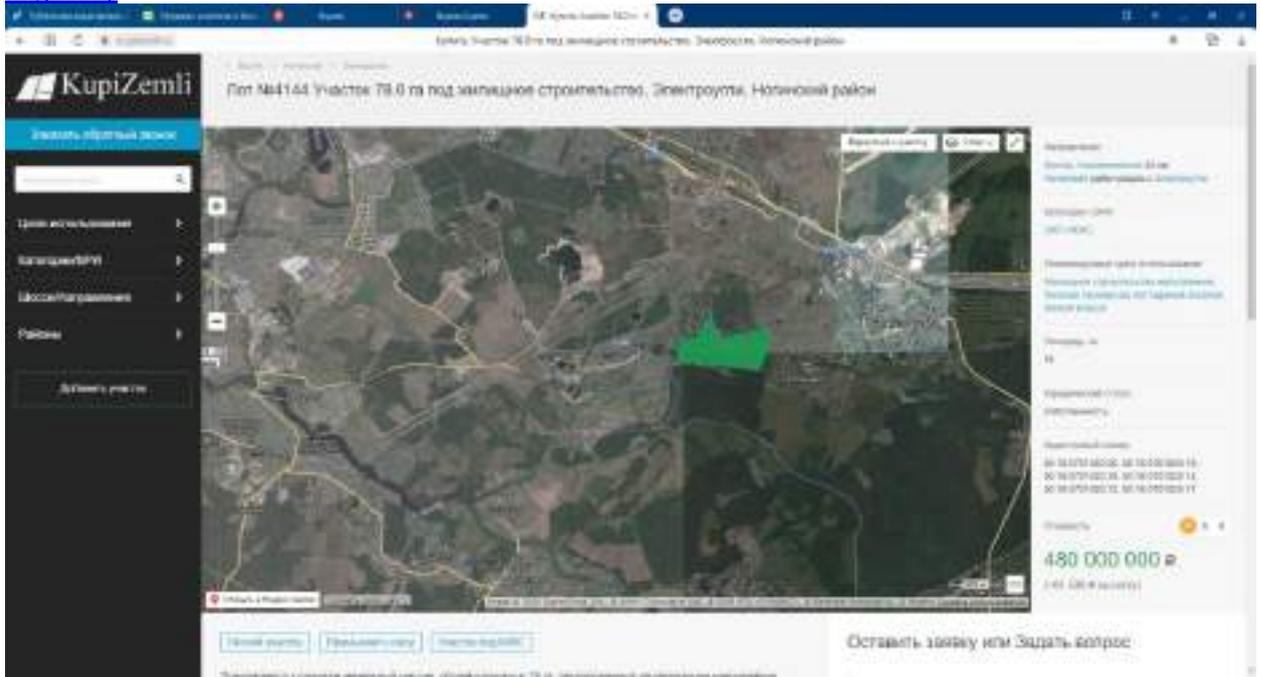
2. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/egorevskoe/uchastok-82-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kirillovka-lyubereckiy-rayon>



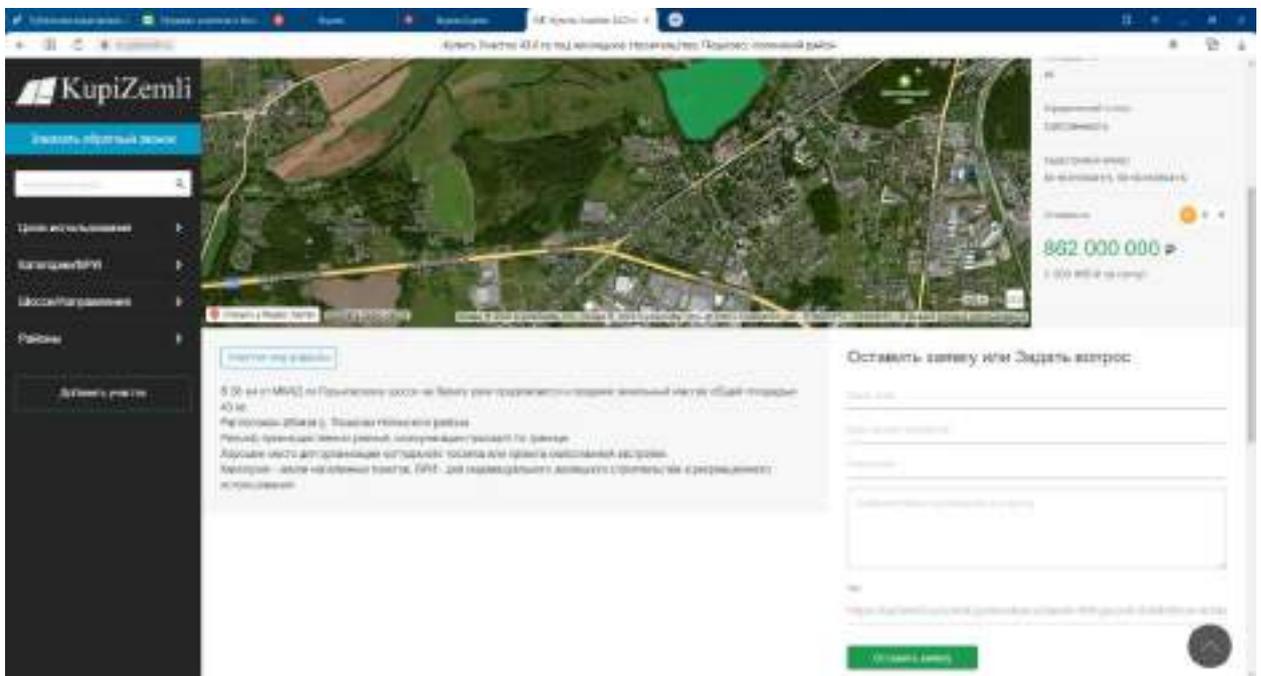
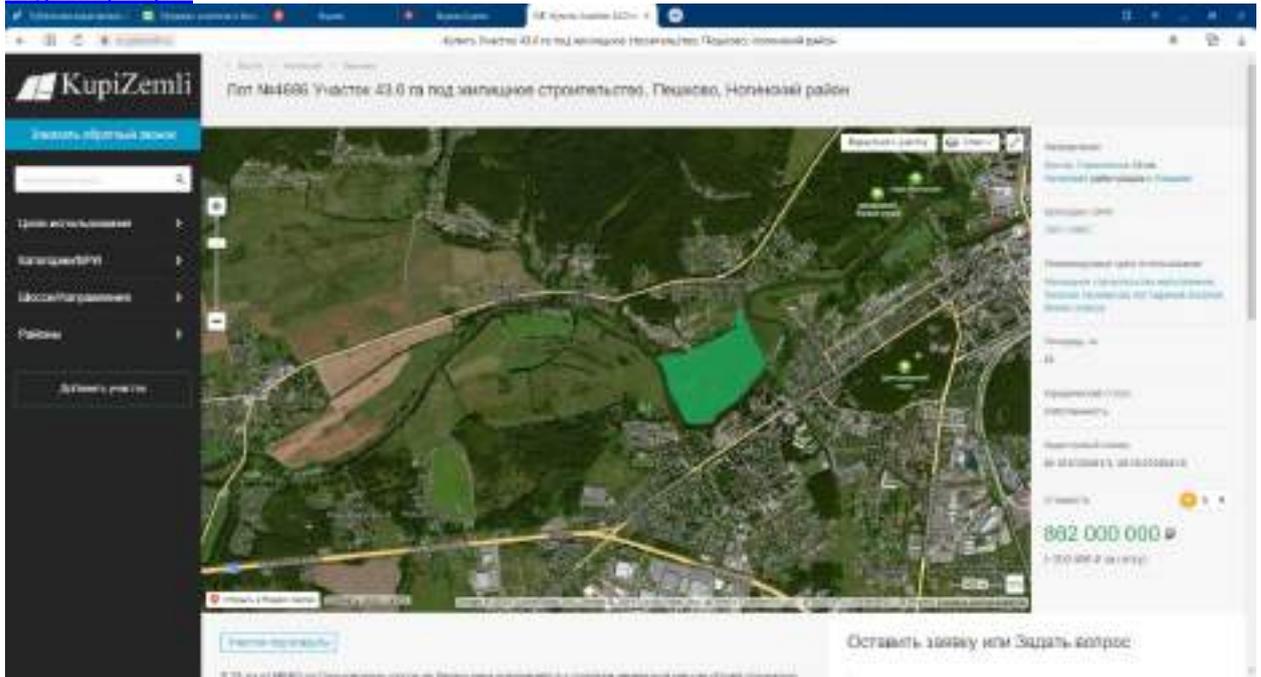
3. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1012-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>



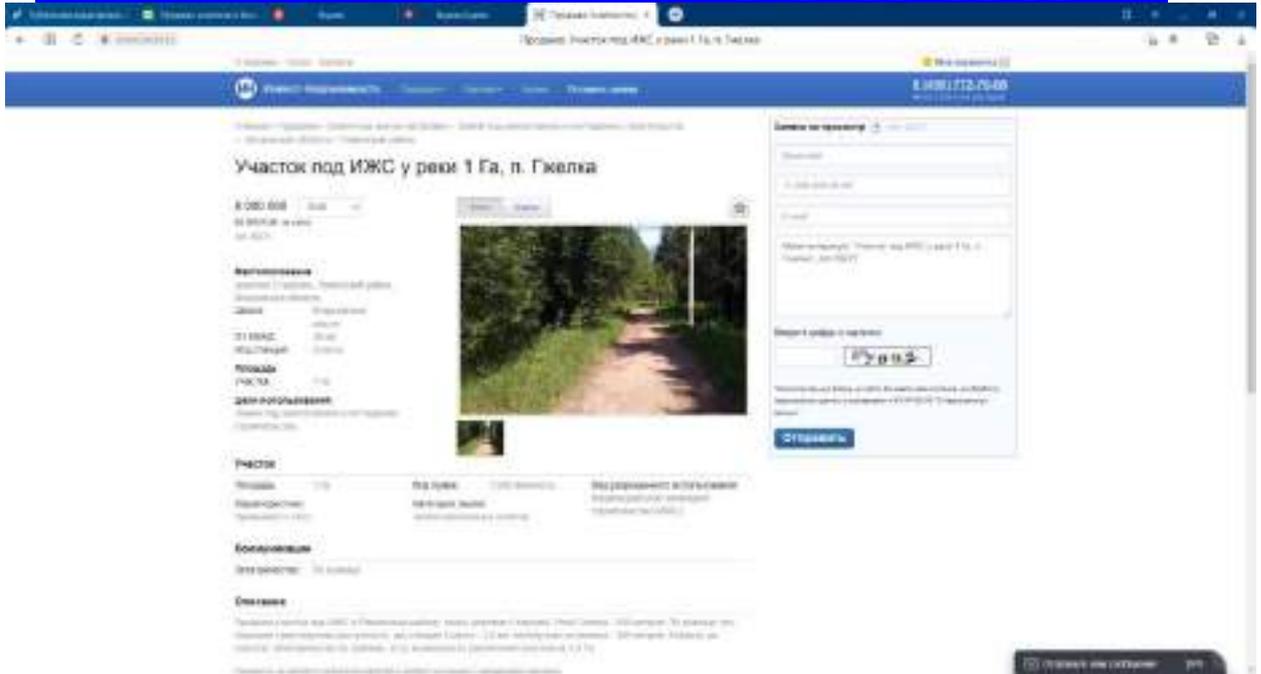
4. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-780-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrougol-noginskiy>



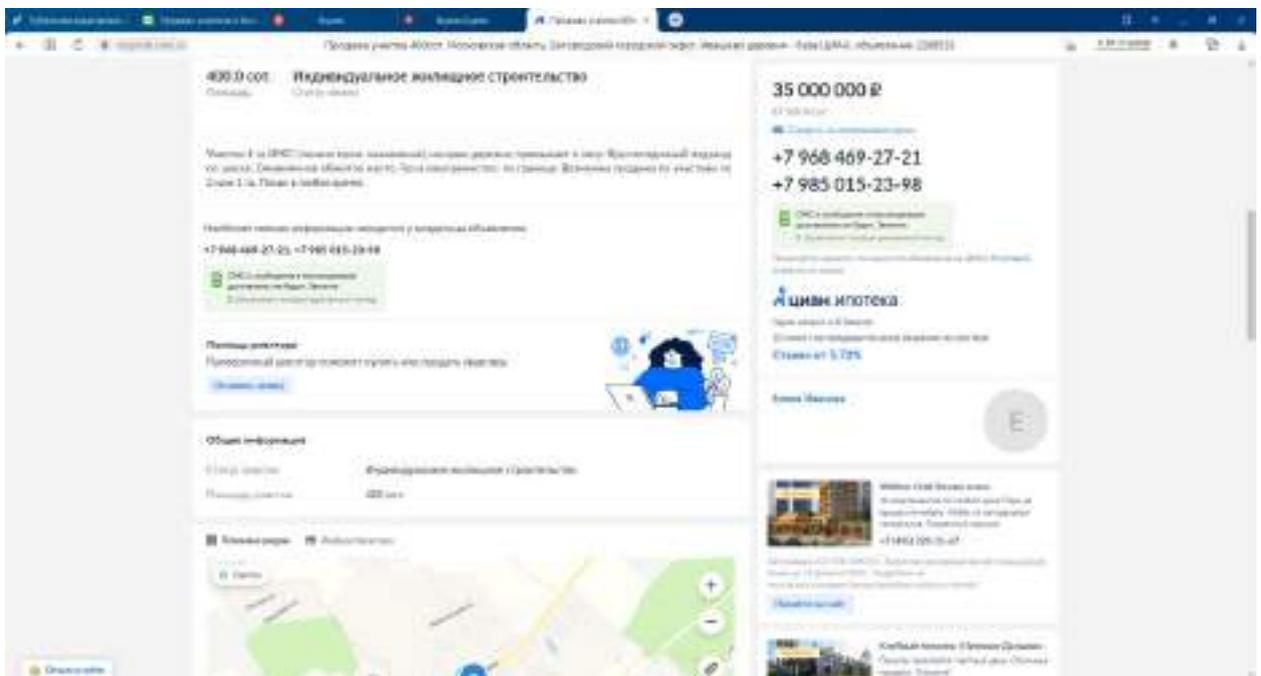
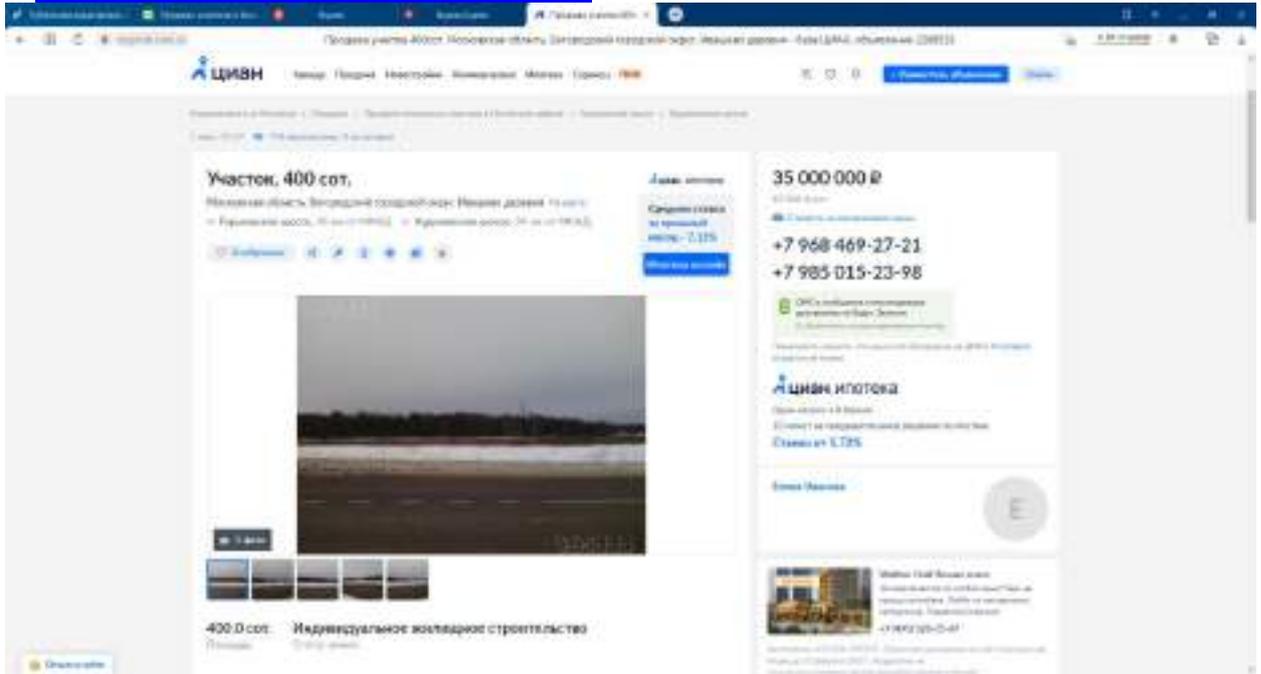
5. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-43-0-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-peshkovo-noginskiy-rayon>



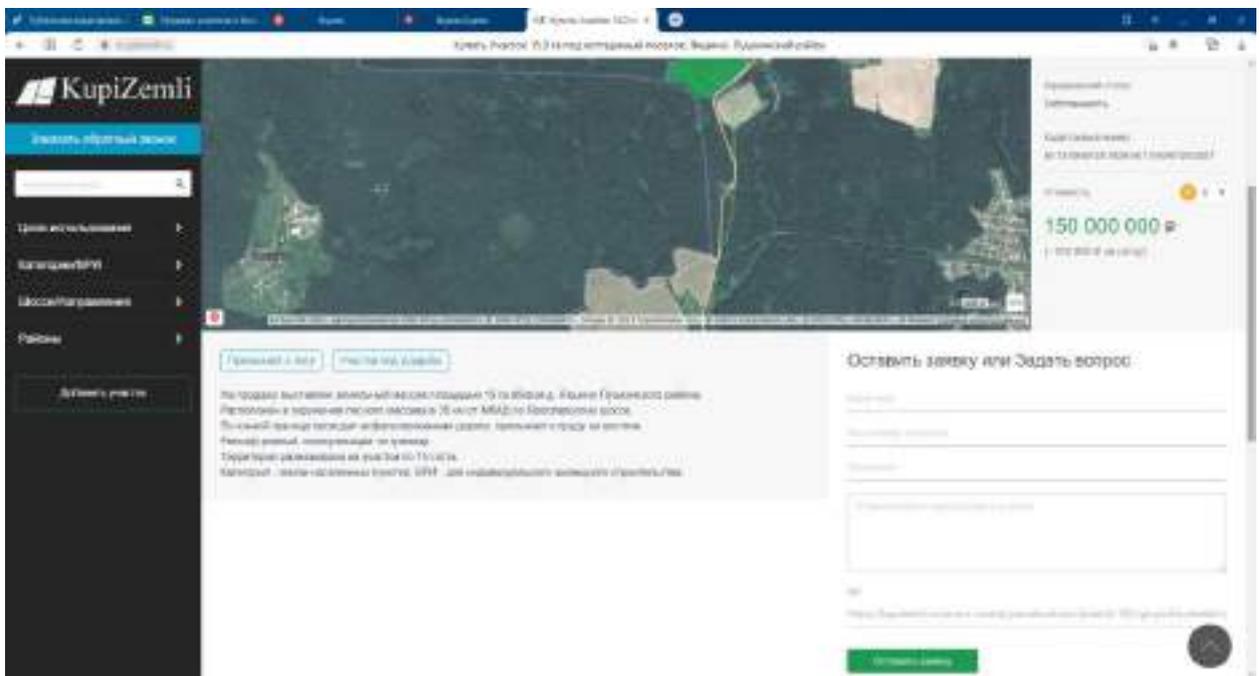
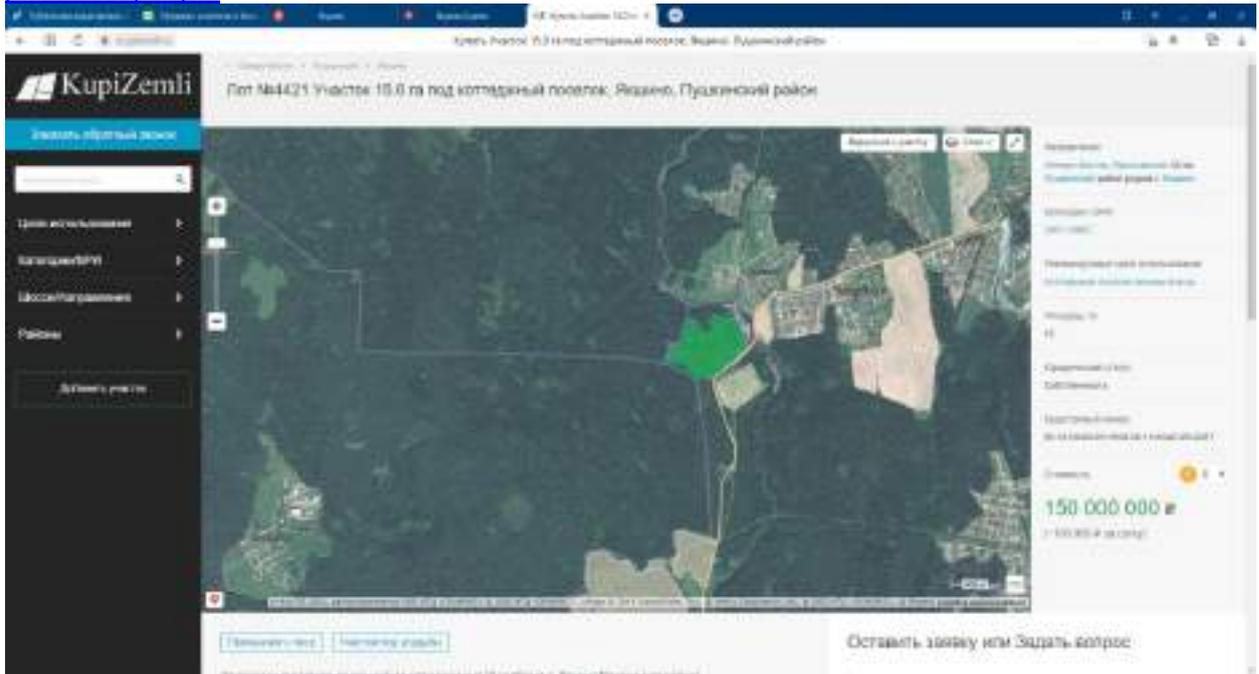
6. https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_izhs_u_reki_1_ga_p_gzhelka/



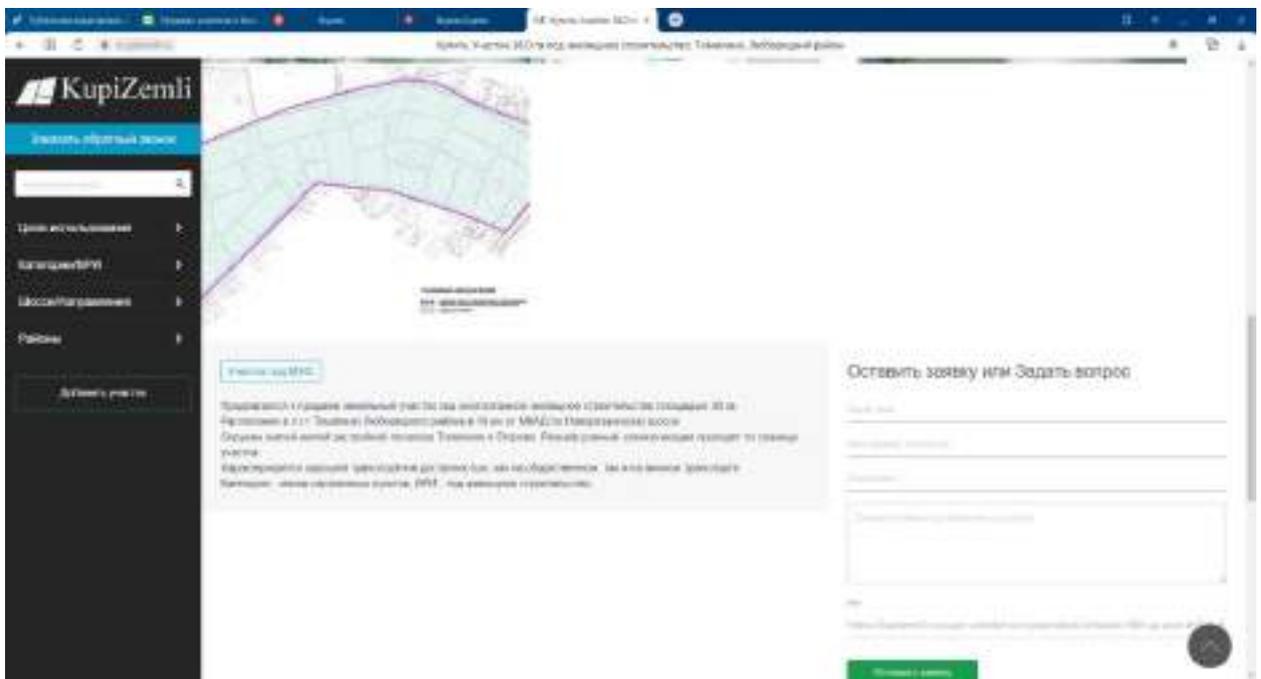
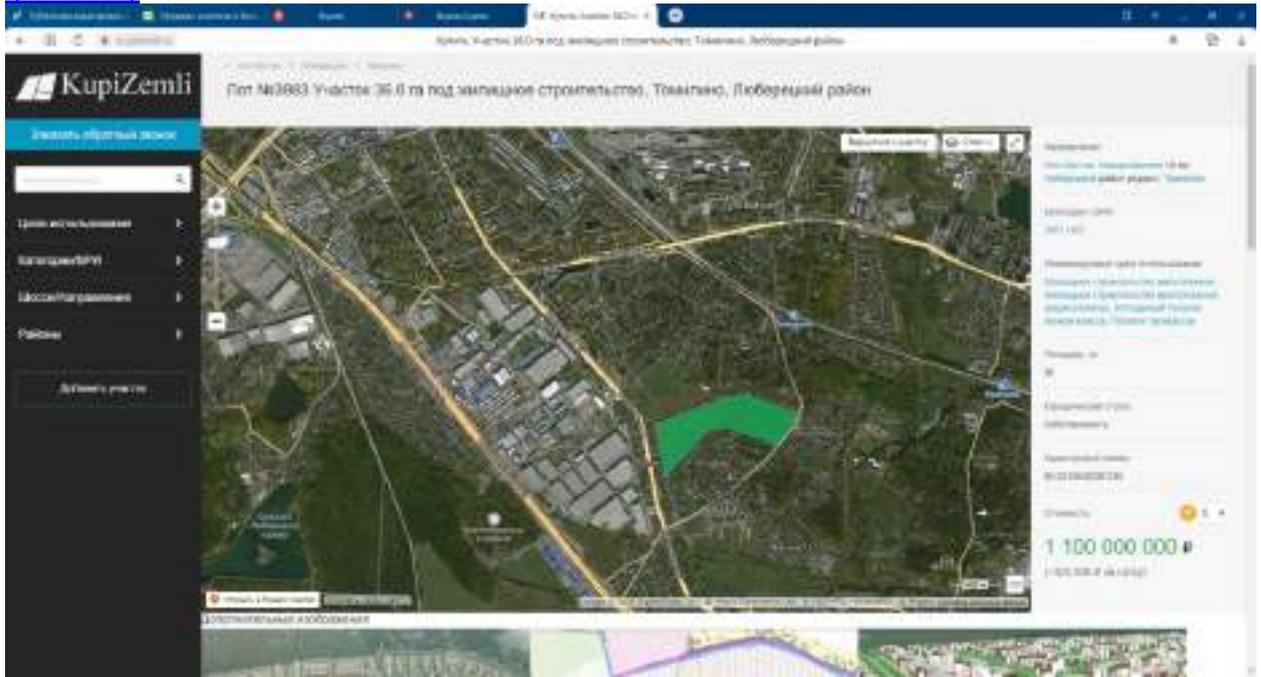
7. <https://nogiensk.cian.ru/sale/suburban/2288533/>



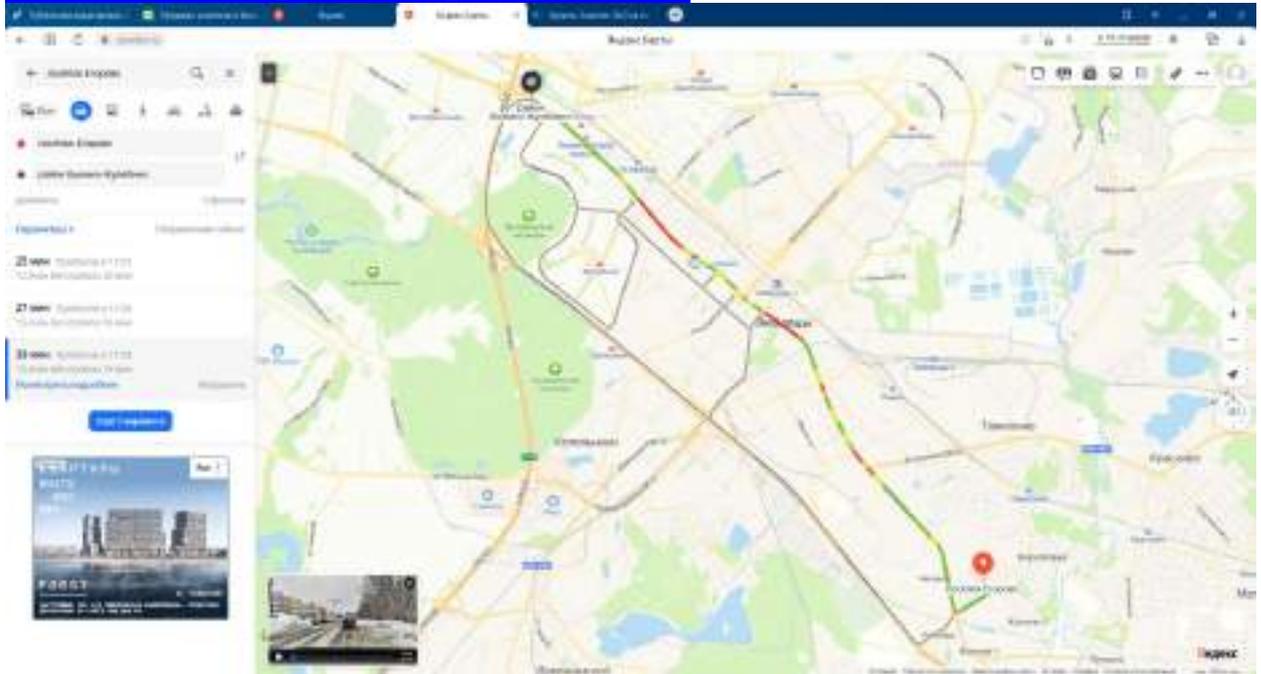
8. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-150-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yakshino-pushkinskiy-rayon>



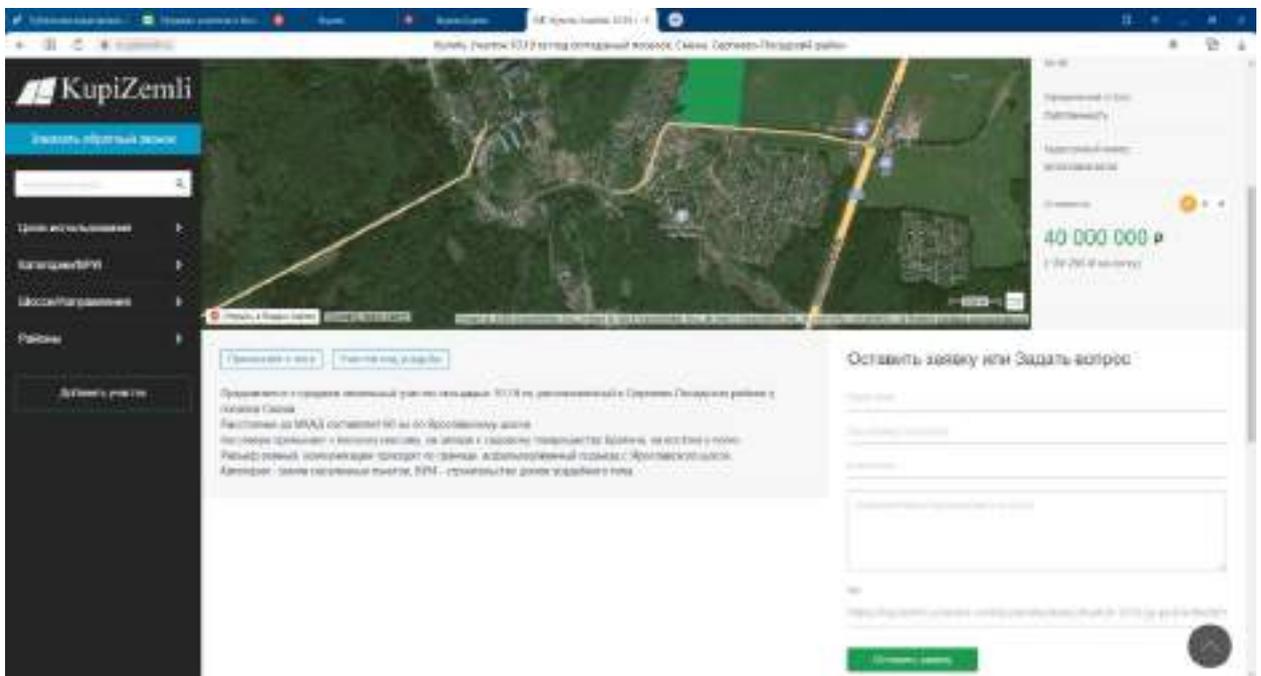
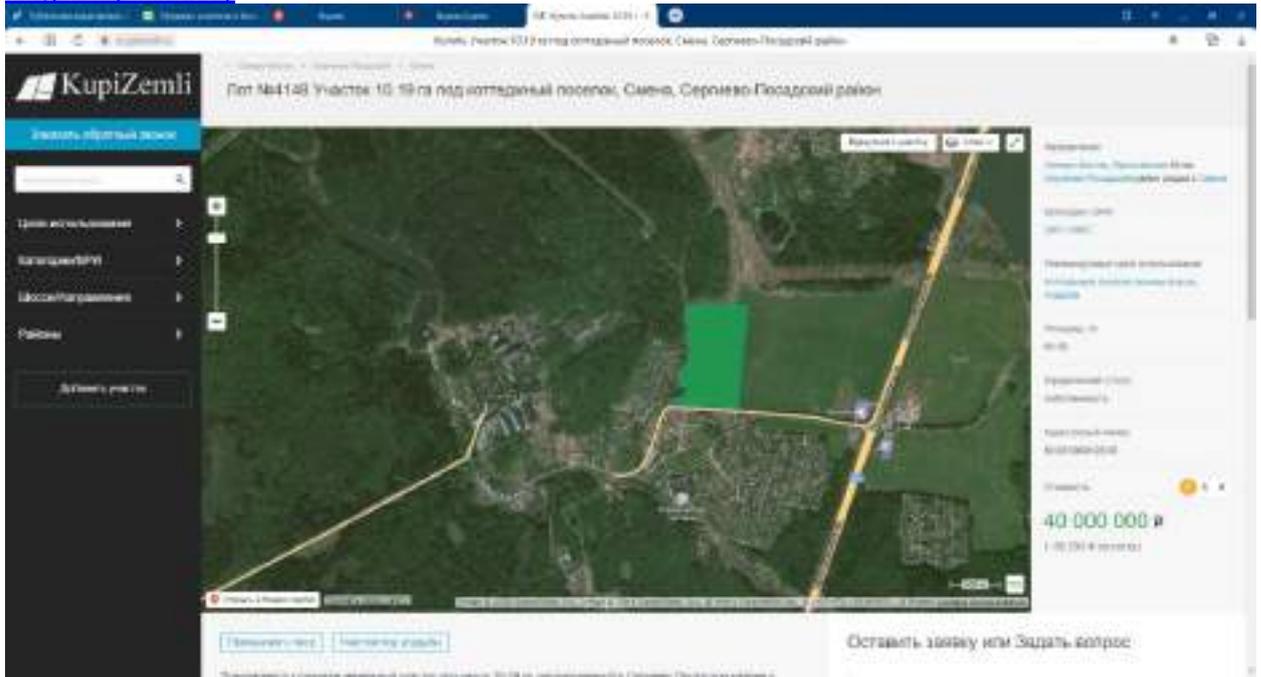
9. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-360-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy>



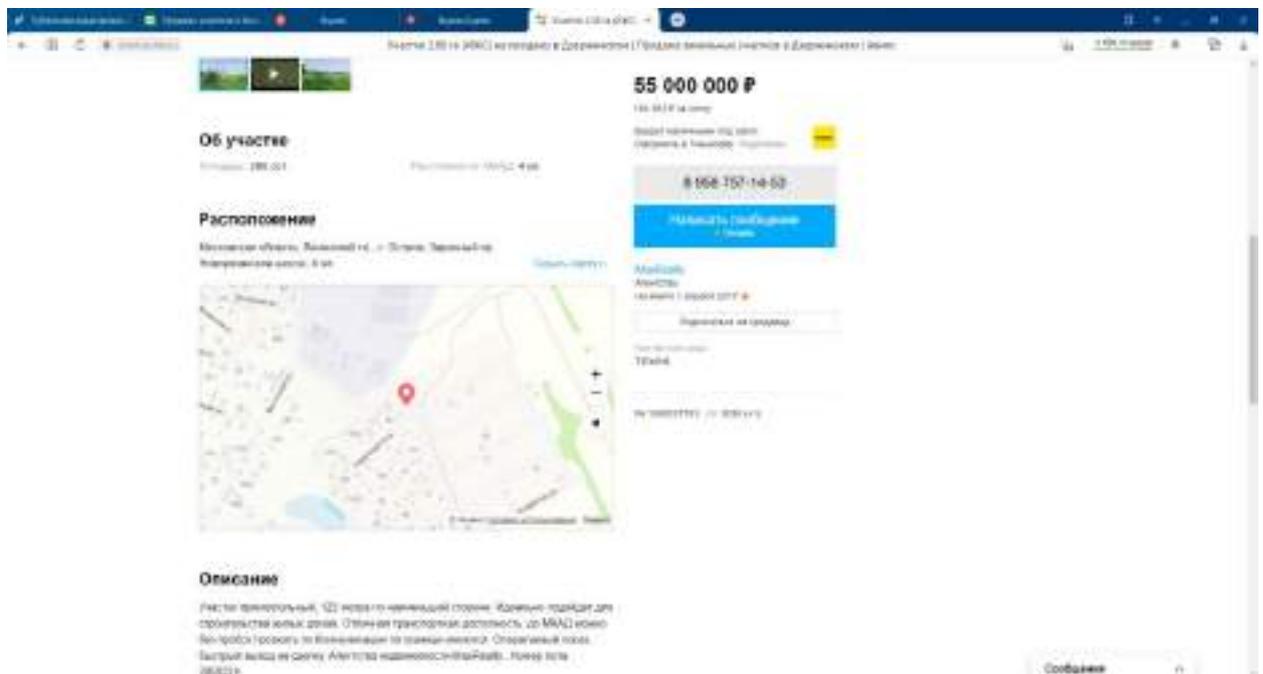
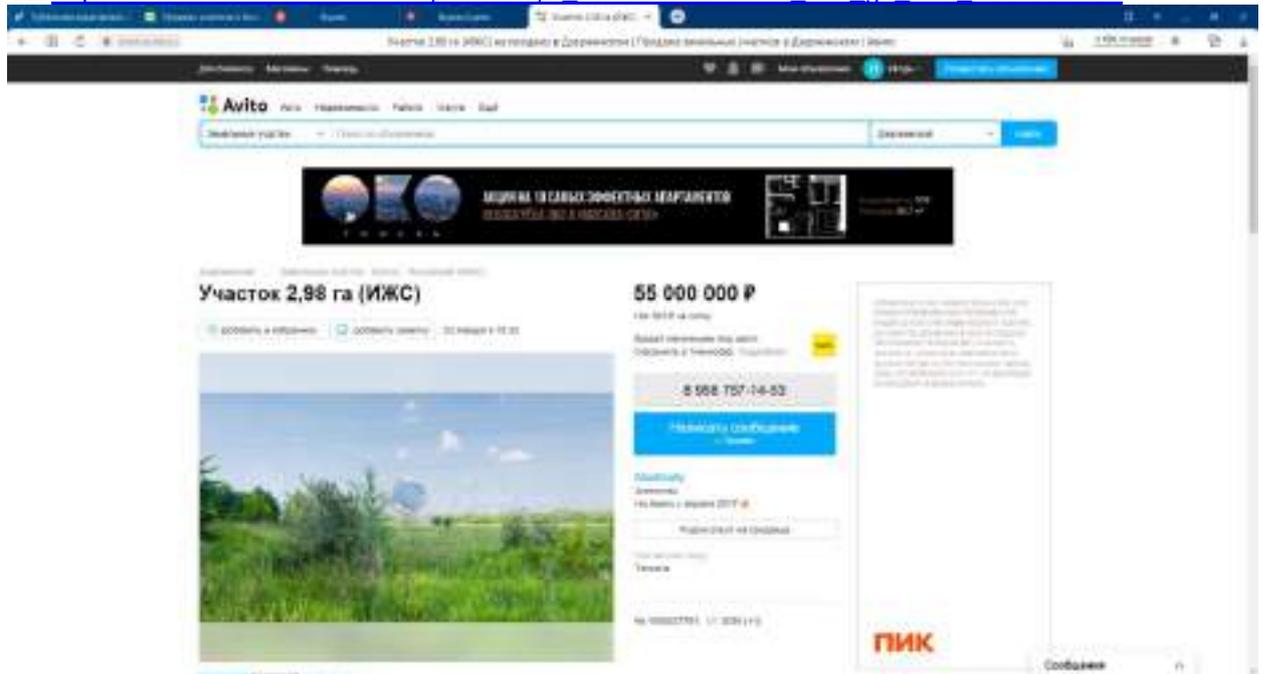
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.891861%2C55.671079&mode=routes&rtext=55.643830%2C37.944299~55.706965%2C37.839920&rtn=2&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D37.944%252C55.644%26spn%3D0.022%252C0.008%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25BE%25D0%25B1%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D1%258C%252C%2520%25D0%25B3%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B4%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B9%2520%25D0%25BE%25D0%25BA%25D1%2580%25D1%2583%25D0%25B3%2520%25D0%259B%25D1%258E%25D0%25B1%25D0%25B5%25D1%2580%25D1%2586%25D1%258B%252C%2520%25D0%25BF%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2591%25D0%25BB%25D0%25BE%25D0%25BA%2520%25D0%2595%25D0%25B3%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25BE~&utm_source=main_stripe_big&z=13.19

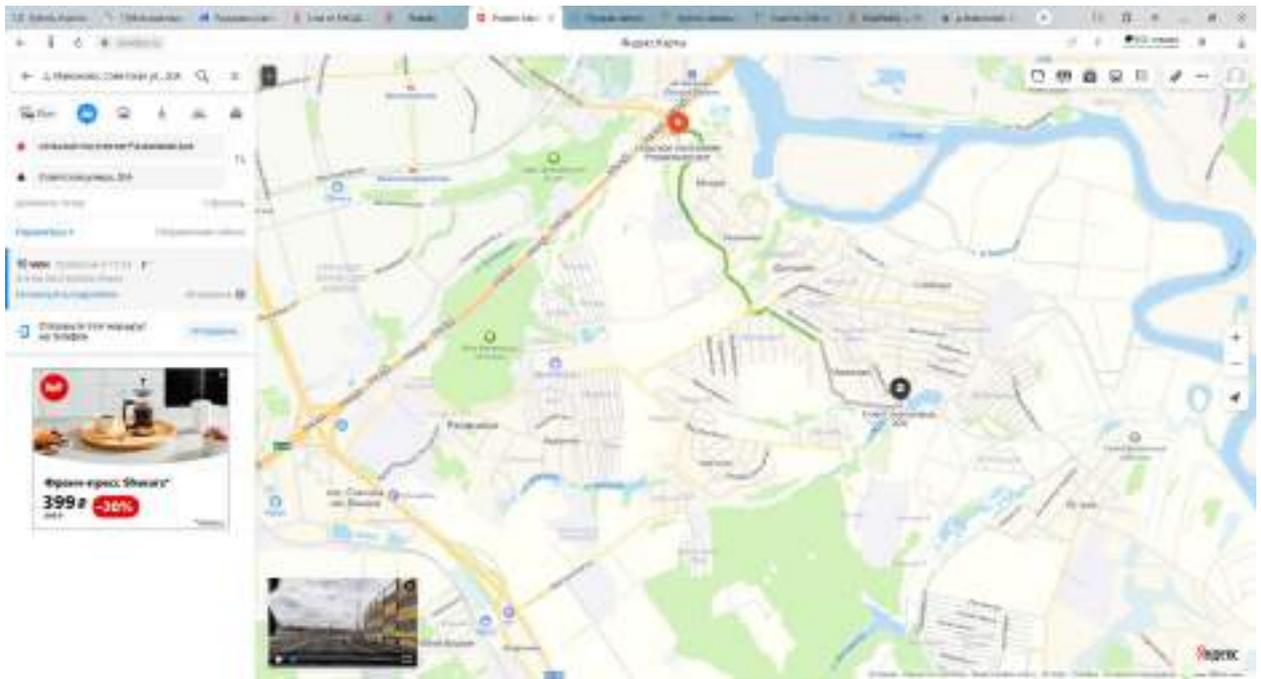


10. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-1019-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-smena-sergievo-posadskiy>

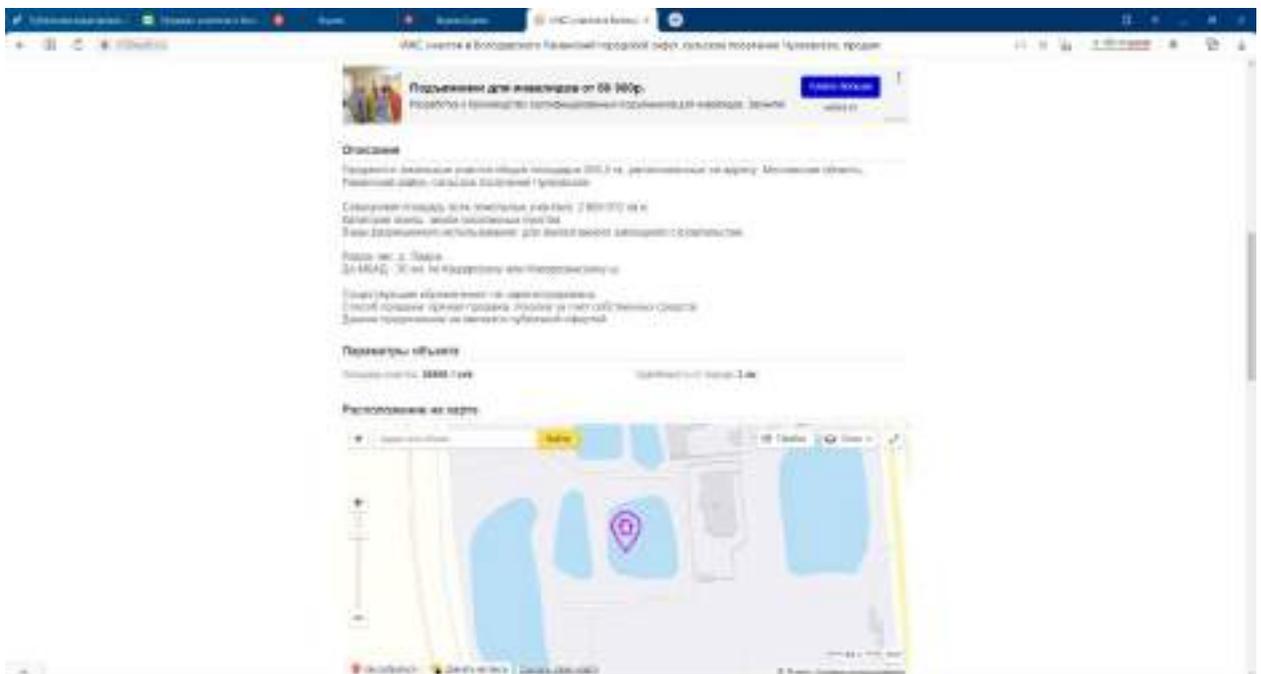
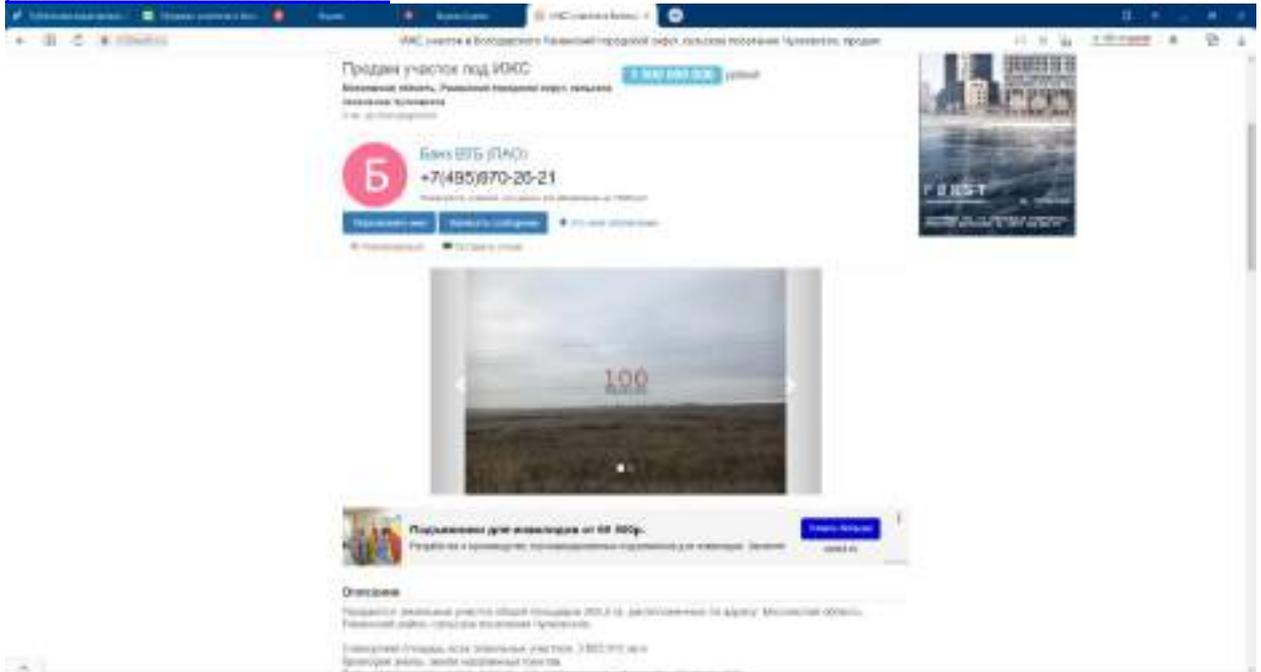


11. https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_298_ga_izhs_1908337791

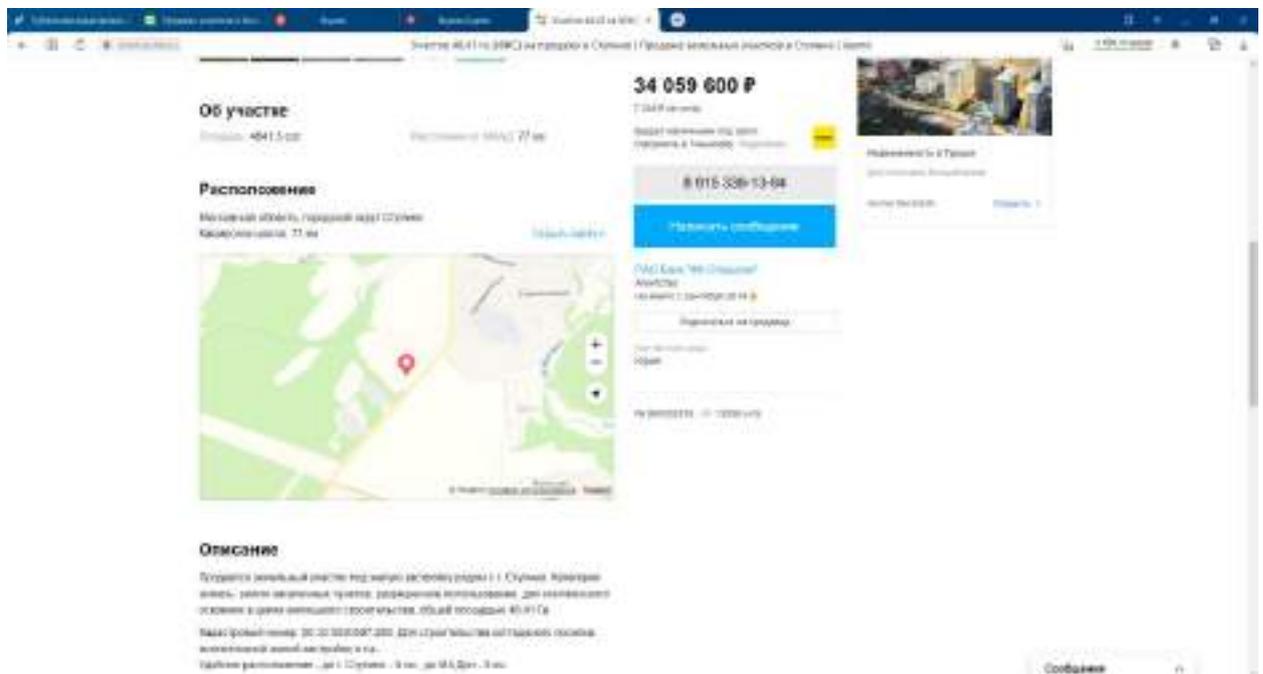
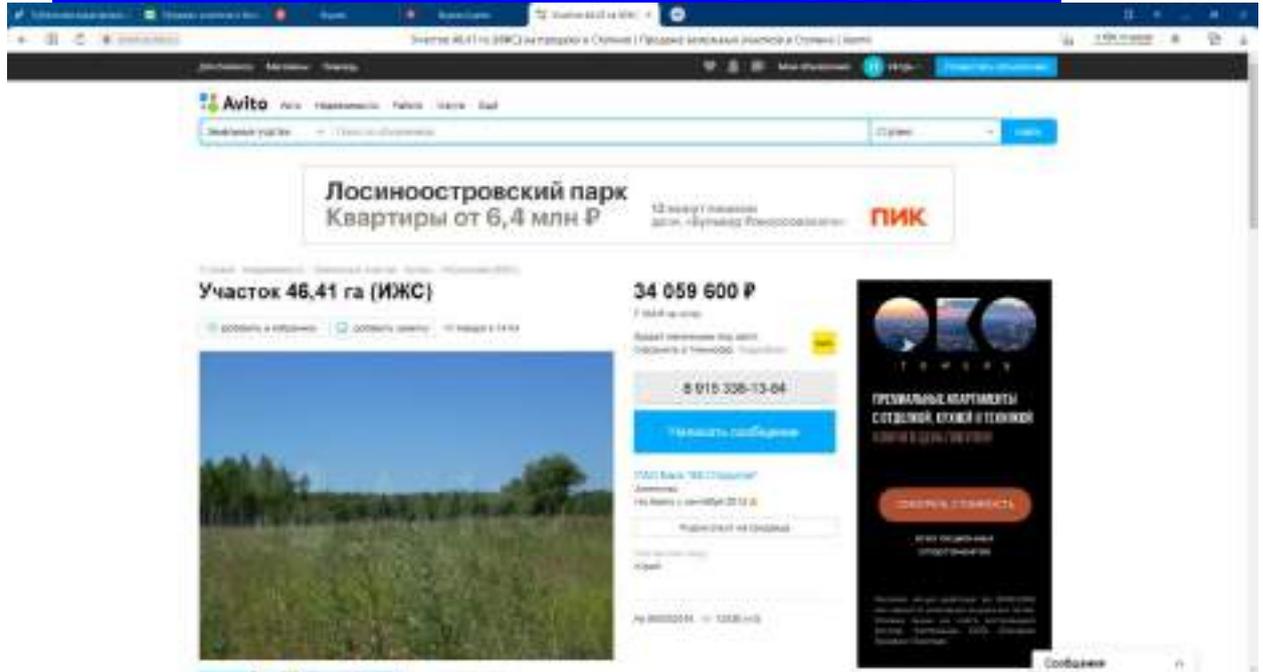


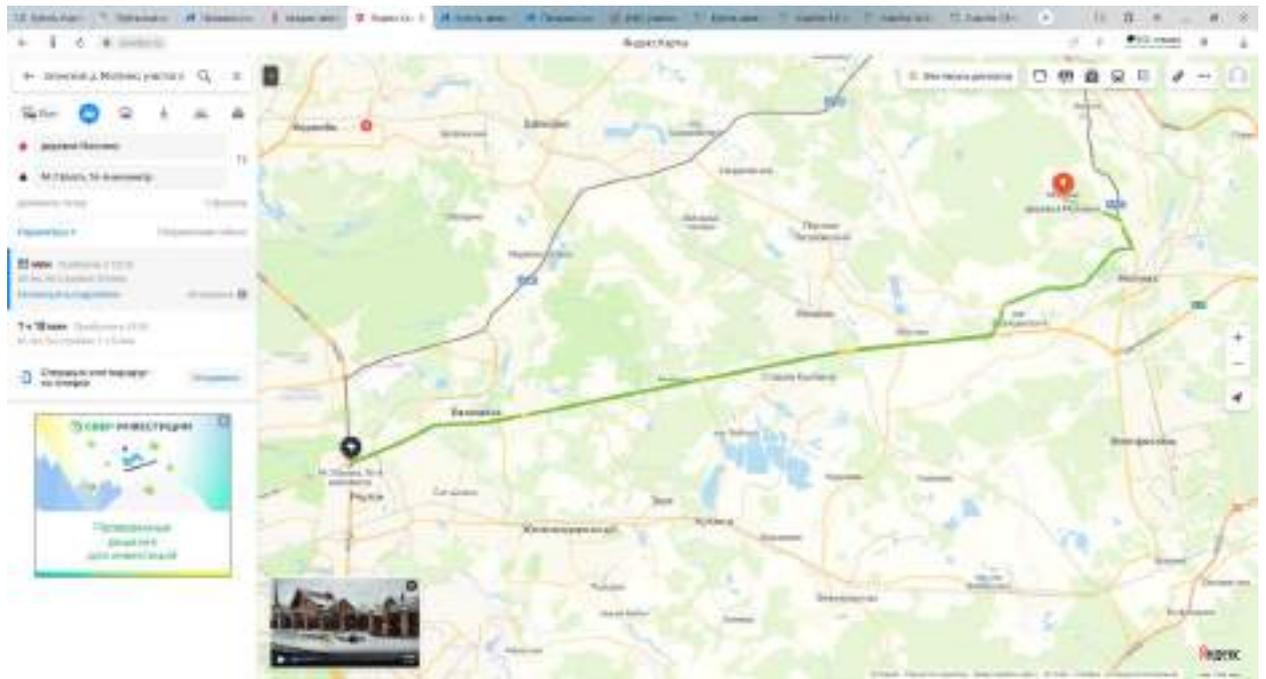


12. <https://100real.ru/volodarskogo/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-ramenskiy-gorodskoy-okrug-selskoe-poselenie-chulkovskoe-7912616>



13. https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_4641_ga_izhs_860032019





15.

https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot._izhs_1978864765?src=bp_catalog

Участок 52 сот. (ИЖС)

3 021 000 Р

8 800 512-19-63

ПАО Банк "ФинСтандарт"

№ 1978864765

Об участке

Площадь: 52 сот. Расстояние до МКАД: 28 км

Расположение

Московская область, Раменское, Северный район, д. Заречье

Участок 52 сот. (ИЖС)

3 021 000 Р

8 800 512-19-63

ПАО Банк "ФинСтандарт"

№ 1978864765

Расположение

Московская область, Раменское, Северный район, д. Заречье

Площадь: 52 сот. Расстояние до МКАД: 28 км

Описание

Будущий земельный участок с кадастровым номером 50/21/00302/028/59/23/020202/001, 50/23/020202/001. Земельный участок для индивидуальной жилой застройки с дачным участком. Участок расположен в городской черте Раменское в Раменском районе Московской области. Подготовлена проектная документация участка, на территории участка уже обустроены коммуникации.

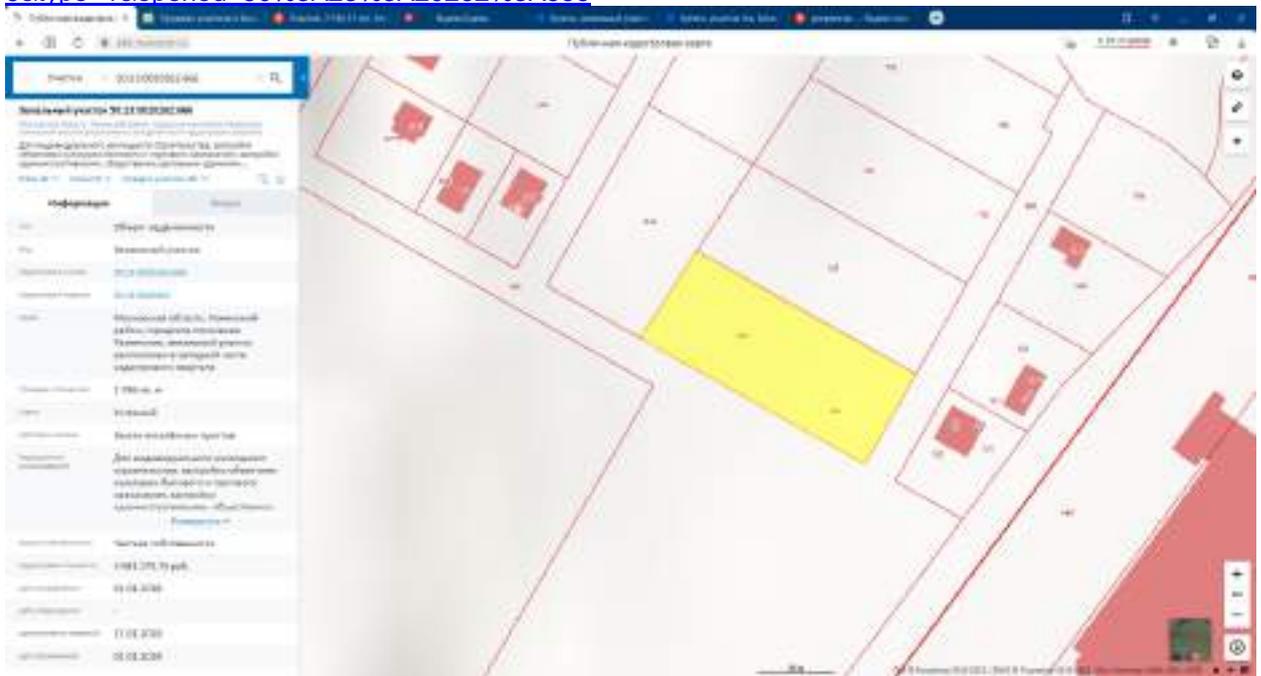
В случае заинтересованности данным земельным участком просим связаться с менеджером.

Позвоните или напишите менеджеру

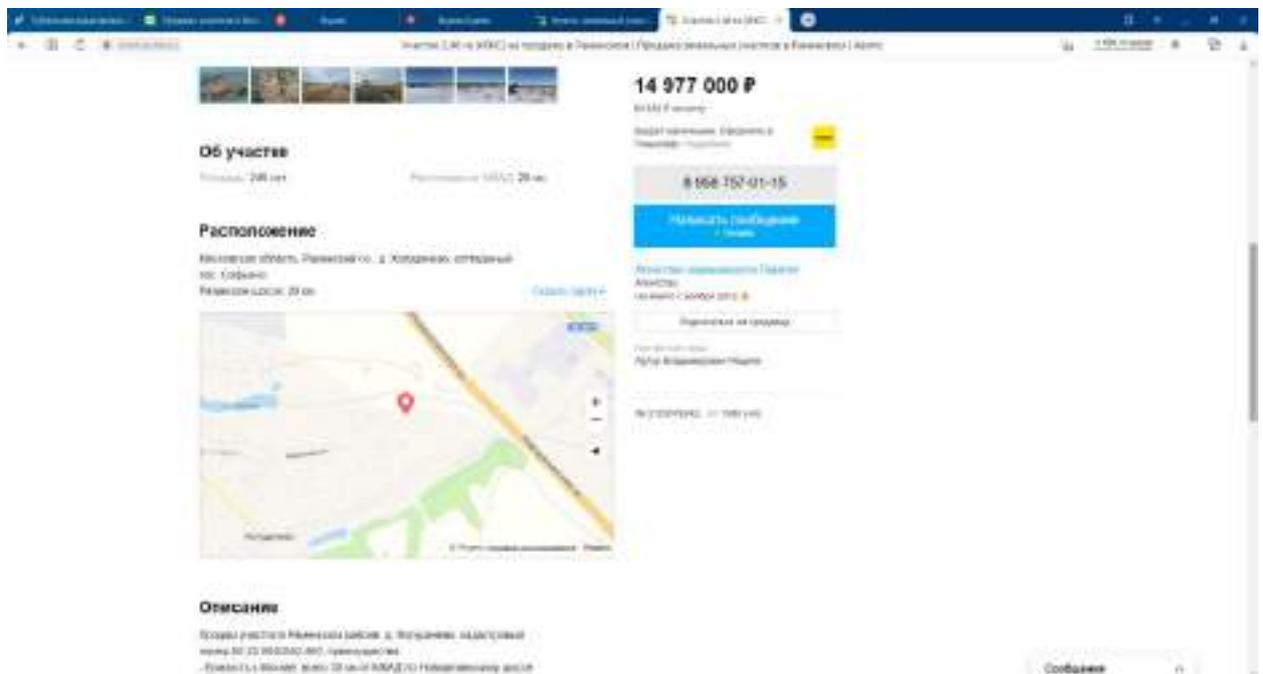
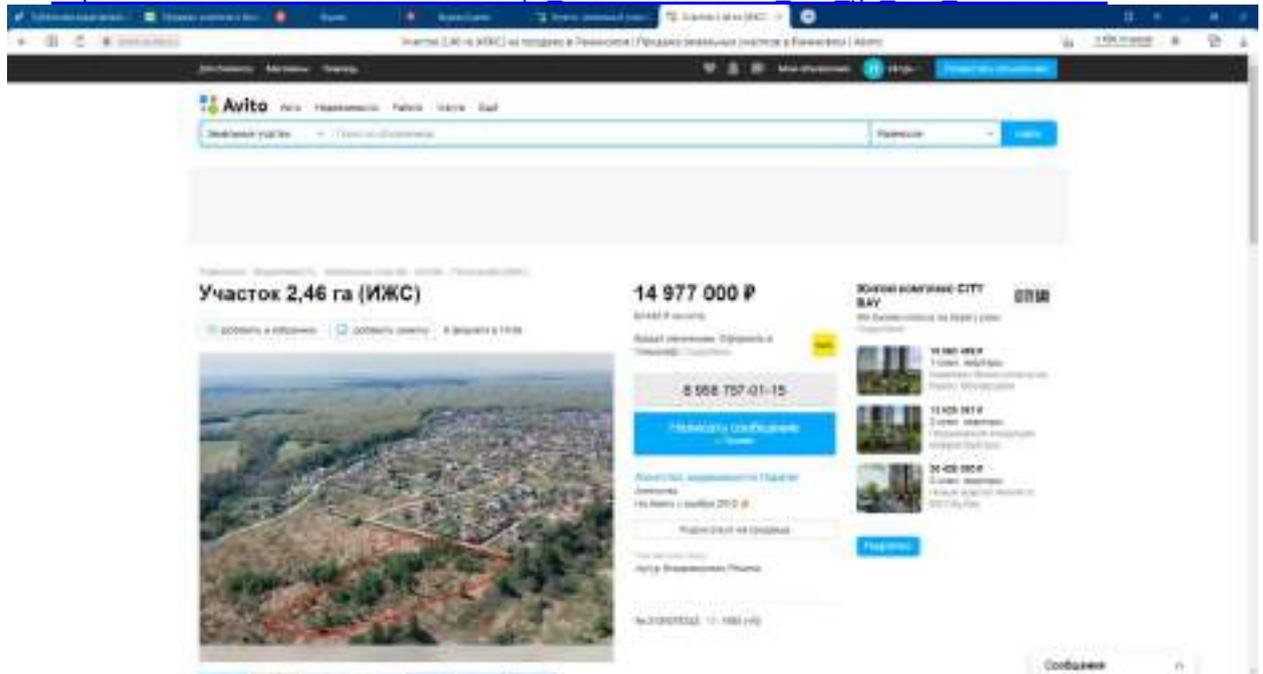
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.649517,122.730144/4/@2y1wvqtr?text=50%3A23%3A0020262%3A628&type=1&opened=50%3A23%3A20262%3A628>

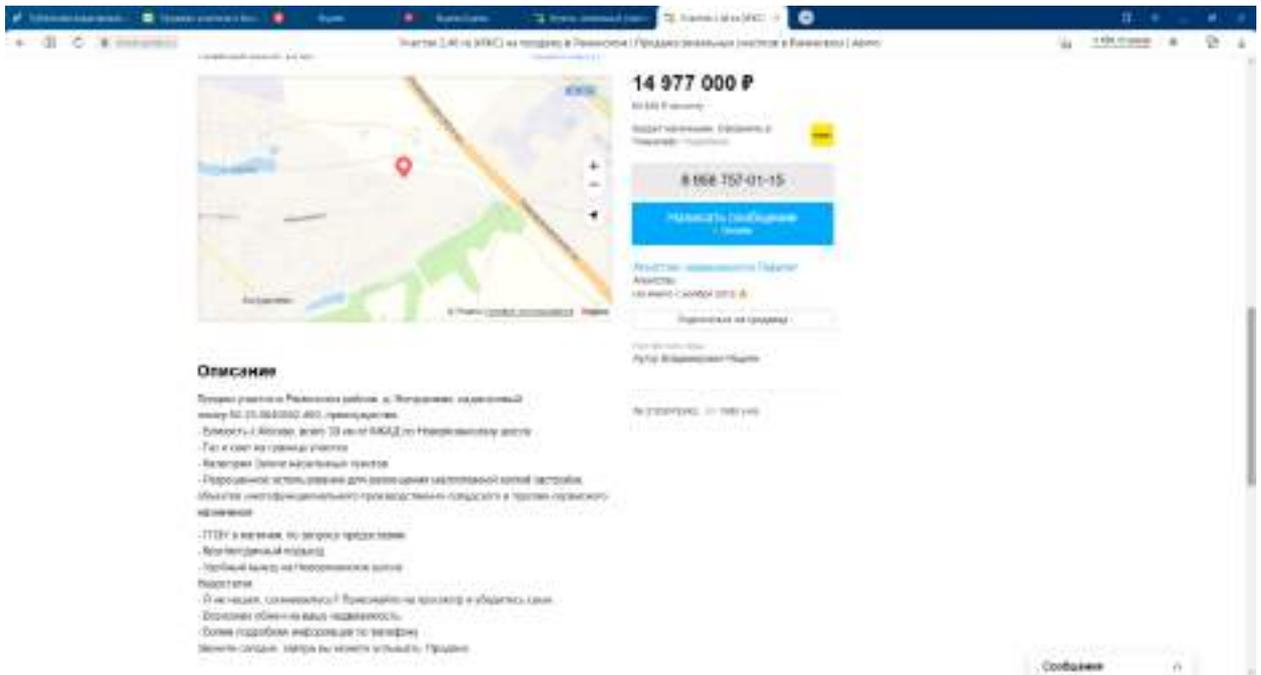


<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.649517,122.730144/4/@2y1wvqtr?text=50%3A23%3A0020262%3A666&type=1&opened=50%3A23%3A20262%3A666>

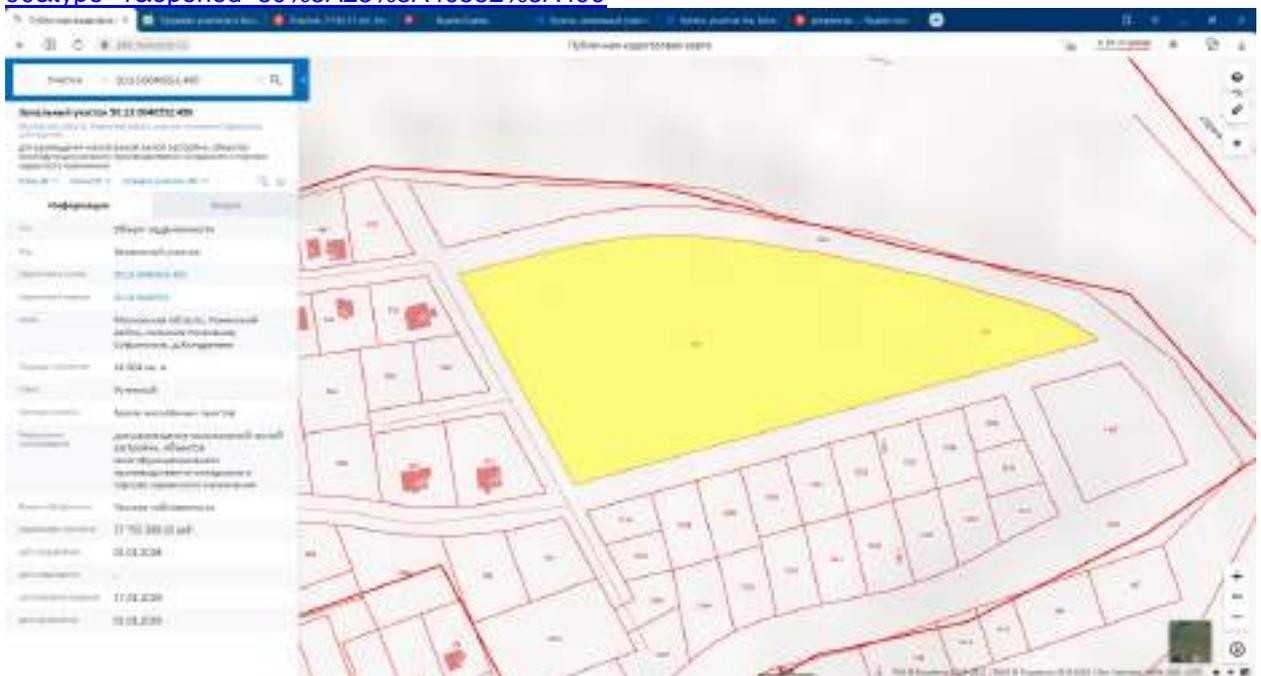


16. https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_246_ga_izhs_2129076242

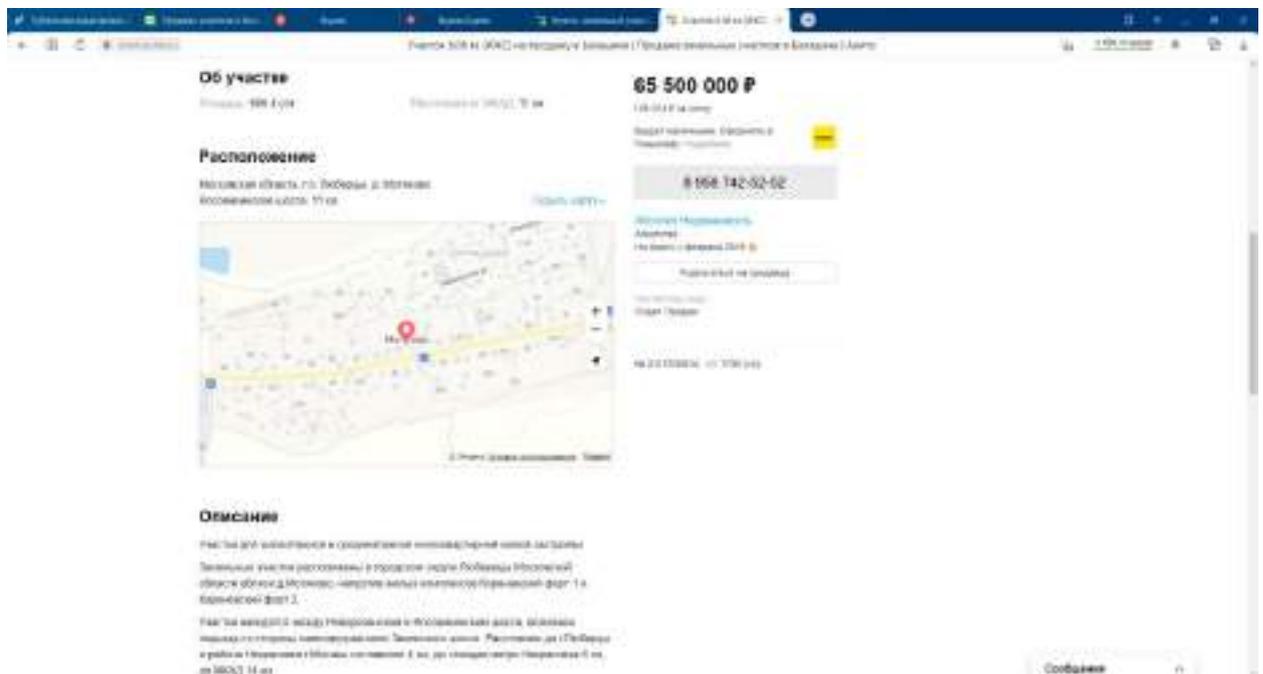
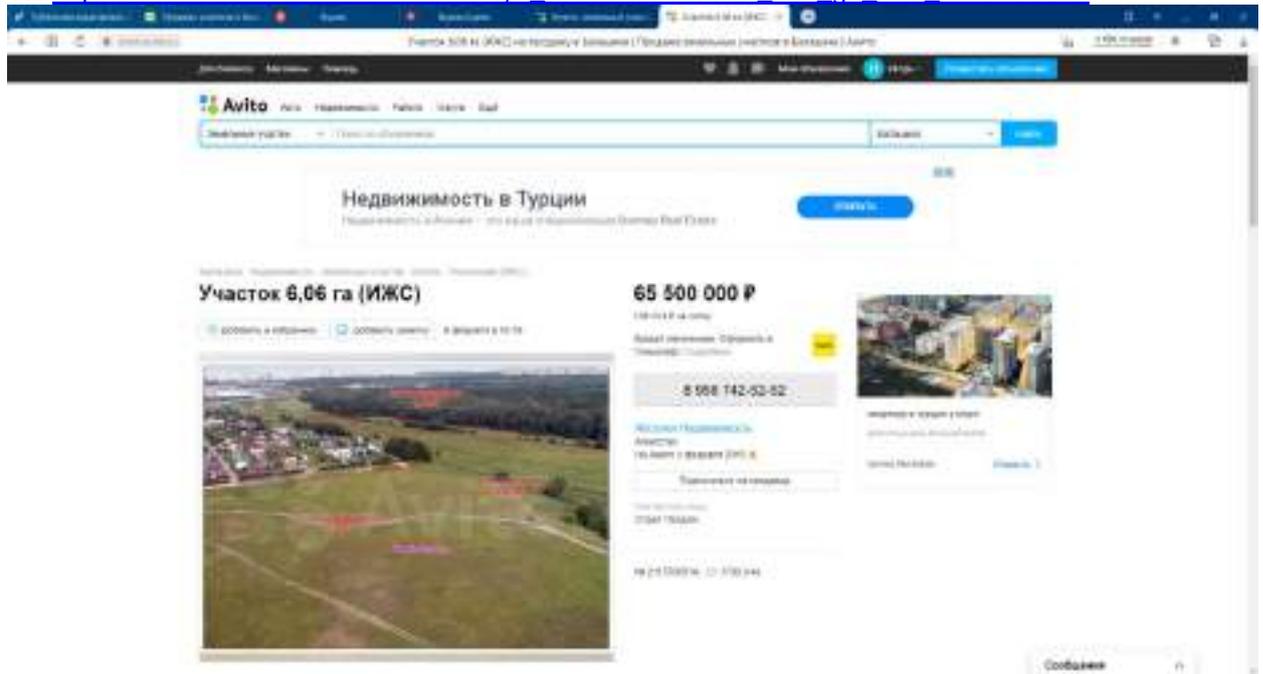




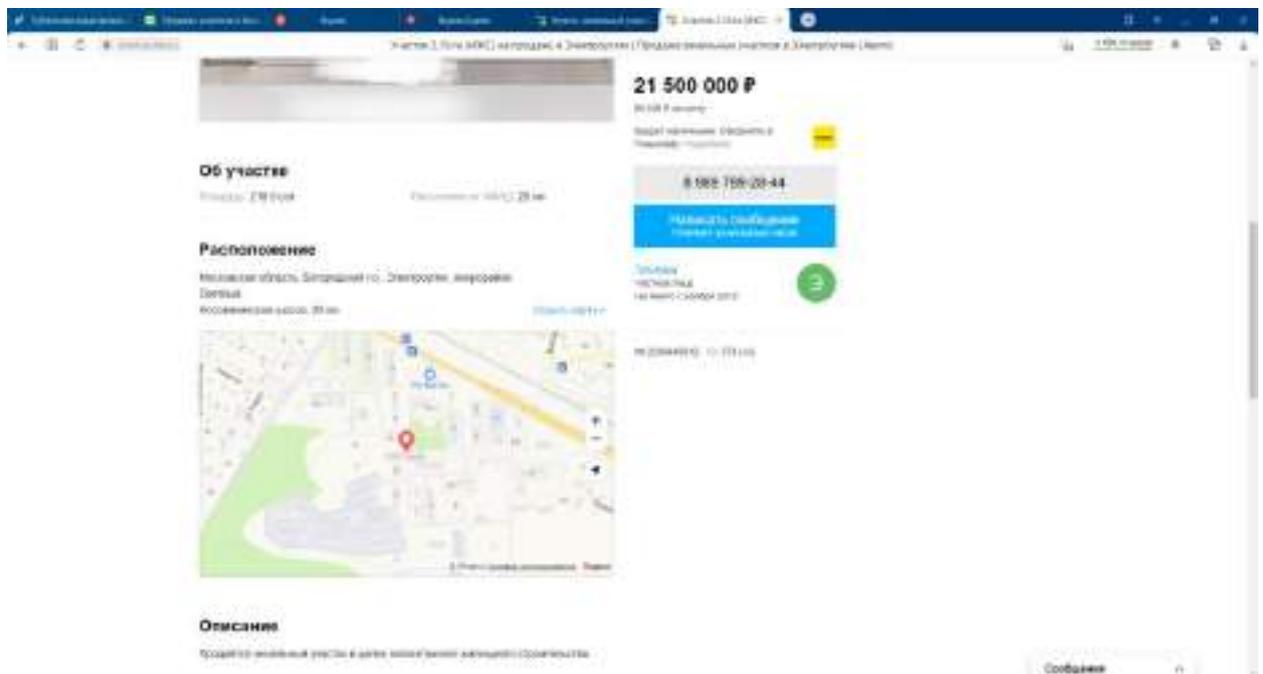
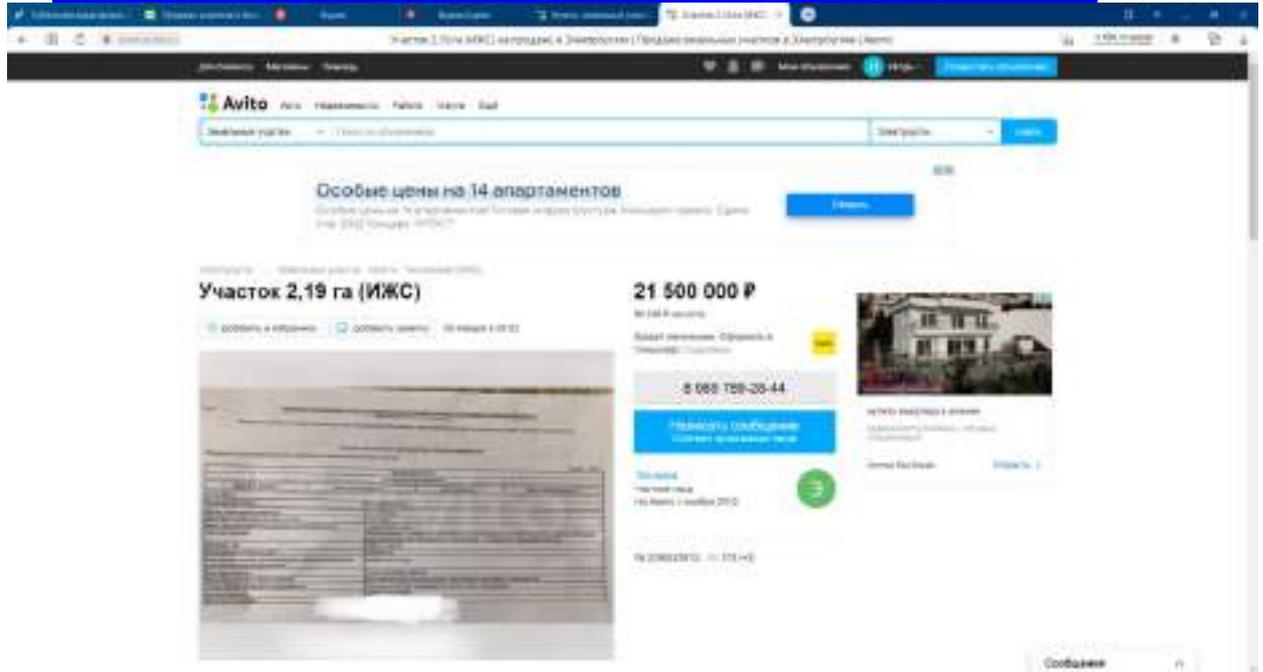
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.649517,122.730144/4/@2y1vwgtwz?text=50%3A23%3A0040552%3A490&type=1&opened=50%3A23%3A40552%3A490>



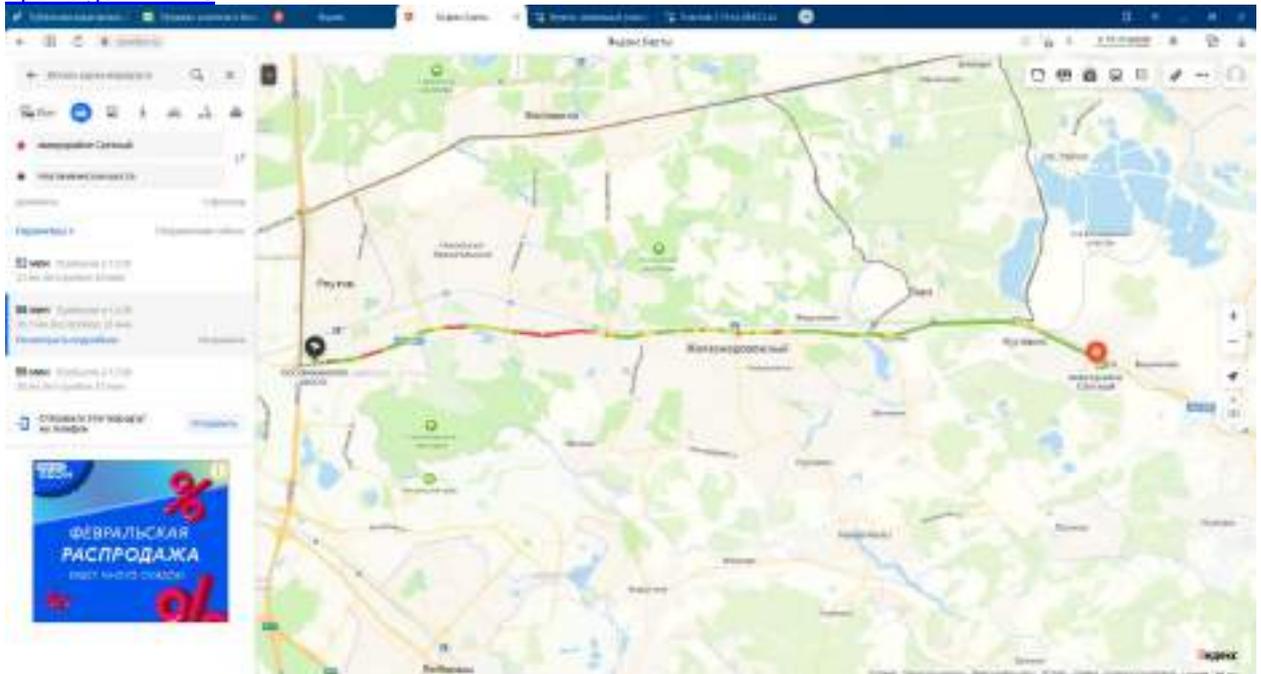
17. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_606_ga_izhs_2113700514



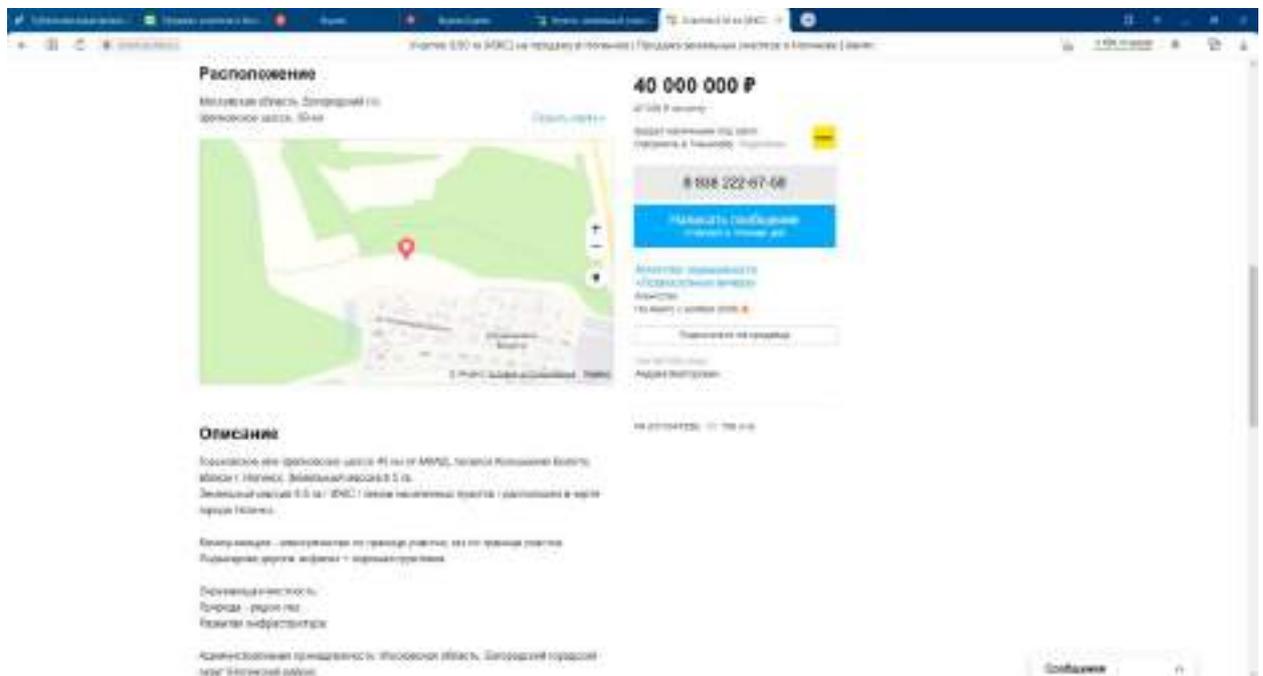
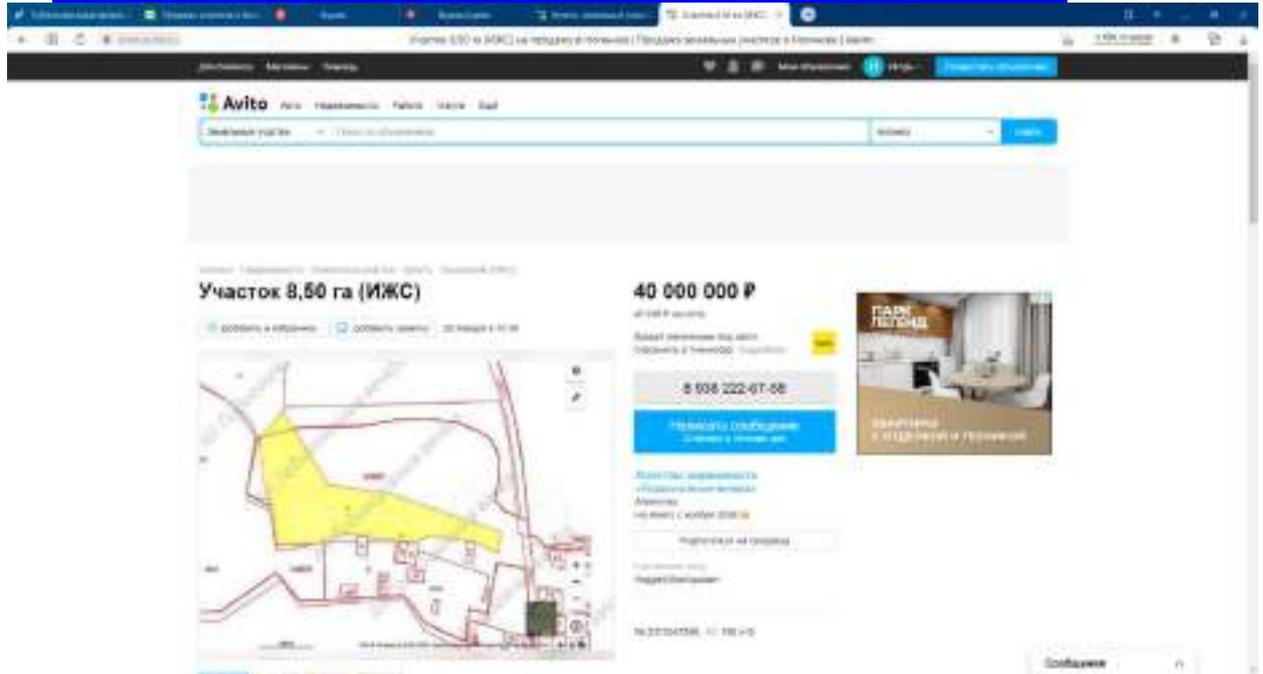
18. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_219_ga_izhs_2298443812



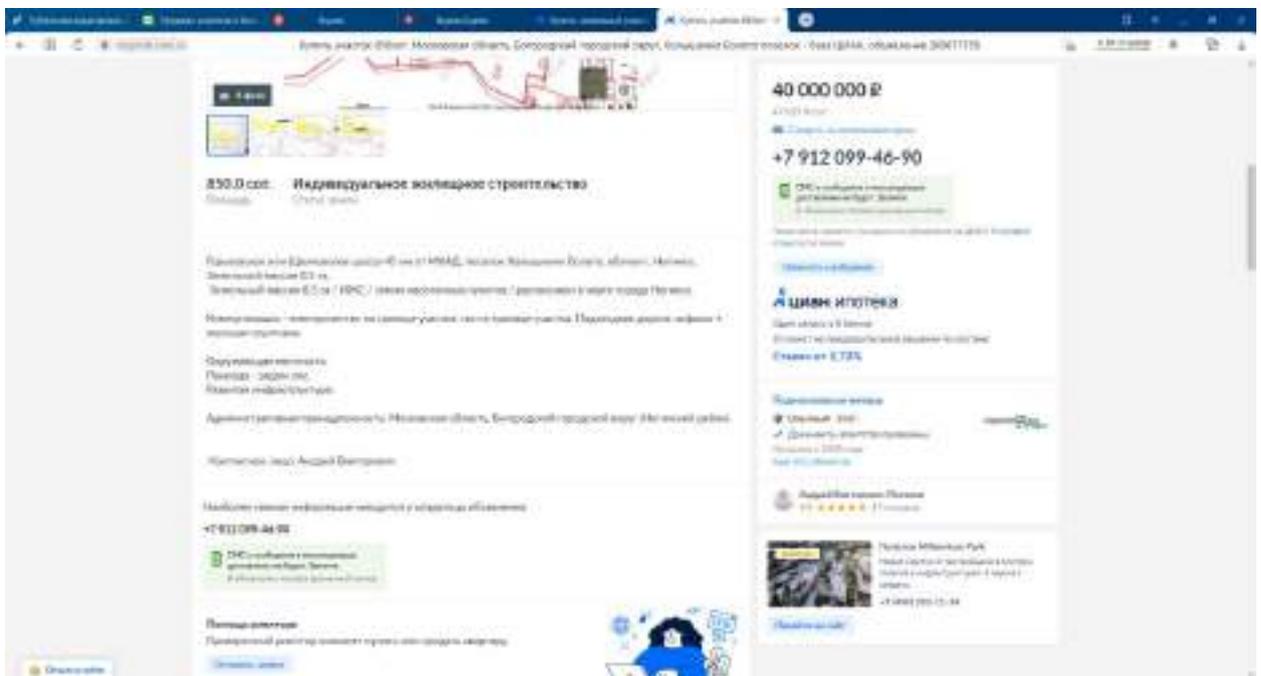
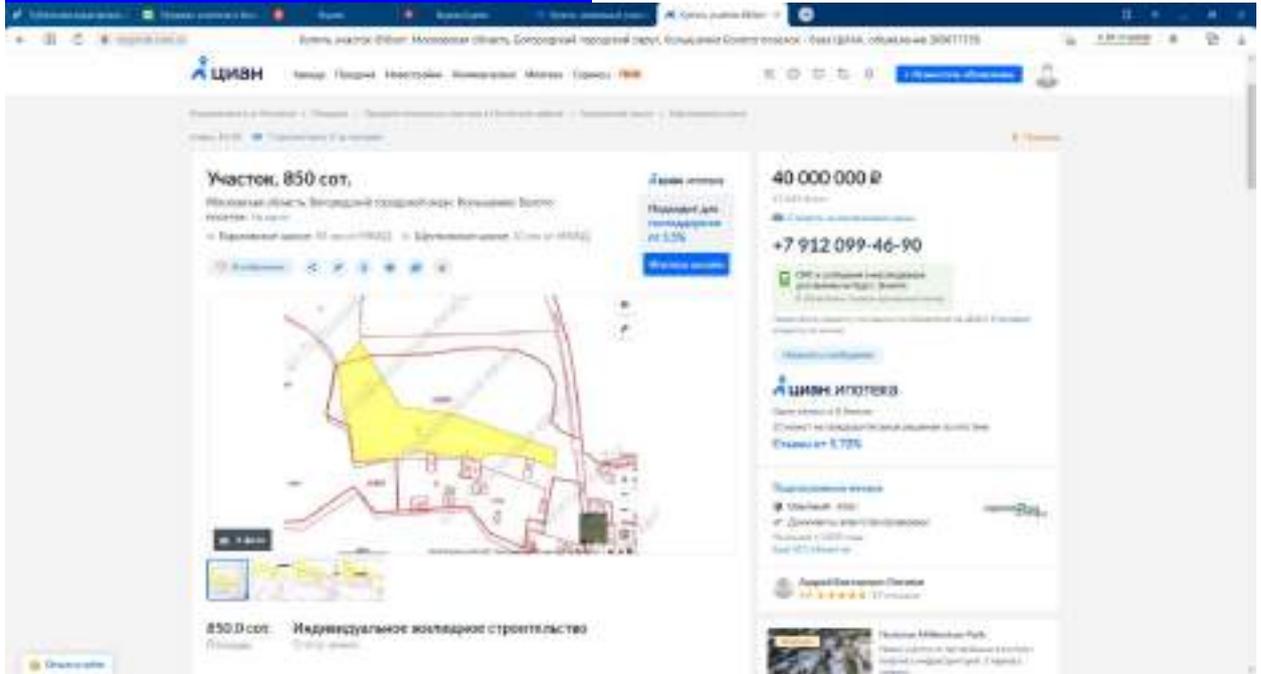
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.016406%2C55.742393&mode=routes&rtext=55.743507%2C38.146806~55.744581%2C37.847546&rtn=1&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D38.147%252C55.744%26spn%3D0.041%252C0.035%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25BE%25D0%25B1%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D1%258C%252C%2520%25D0%2591%25D0%25BE%25D0%25B3%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B4%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D0%25B9%2520%25D0%25B3%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B4%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B9%2520%25D0%25BE%25D0%25BA%25D1%2580%25D1%2583%25D0%25B3%252C%2520%25D0%25AD%25D0%25BB%25D0%25B5%25D0%25BA%25D1%2582%25D1%2580%25D0%25BE%25D1%2583%25D0%25B3%25D0%25BB%25D0%25B8%252C%2520%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BA%25D1%2580%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25B0%25D0%25B9%25D0%25BE%25D0%25BD%2520%25D0%25A1%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2582%25D0%25BB%25D1%258B%25D0%25B9~&utm_source=main_stripe_biq&z=12.46



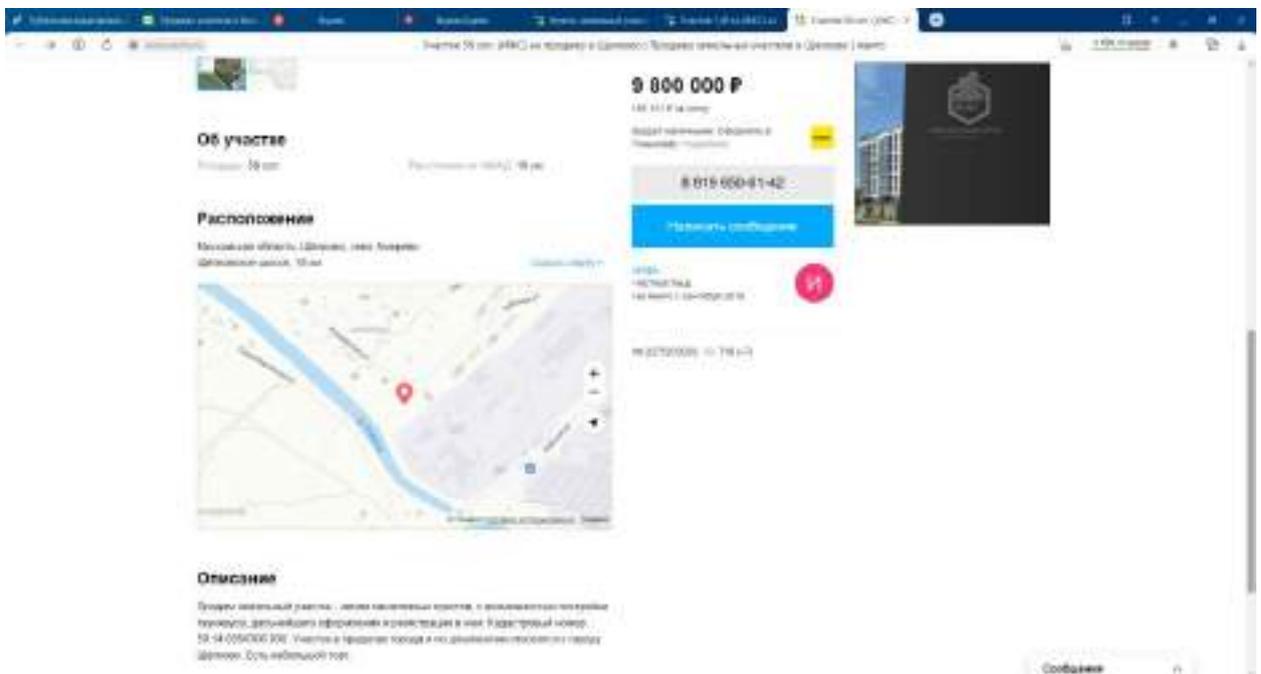
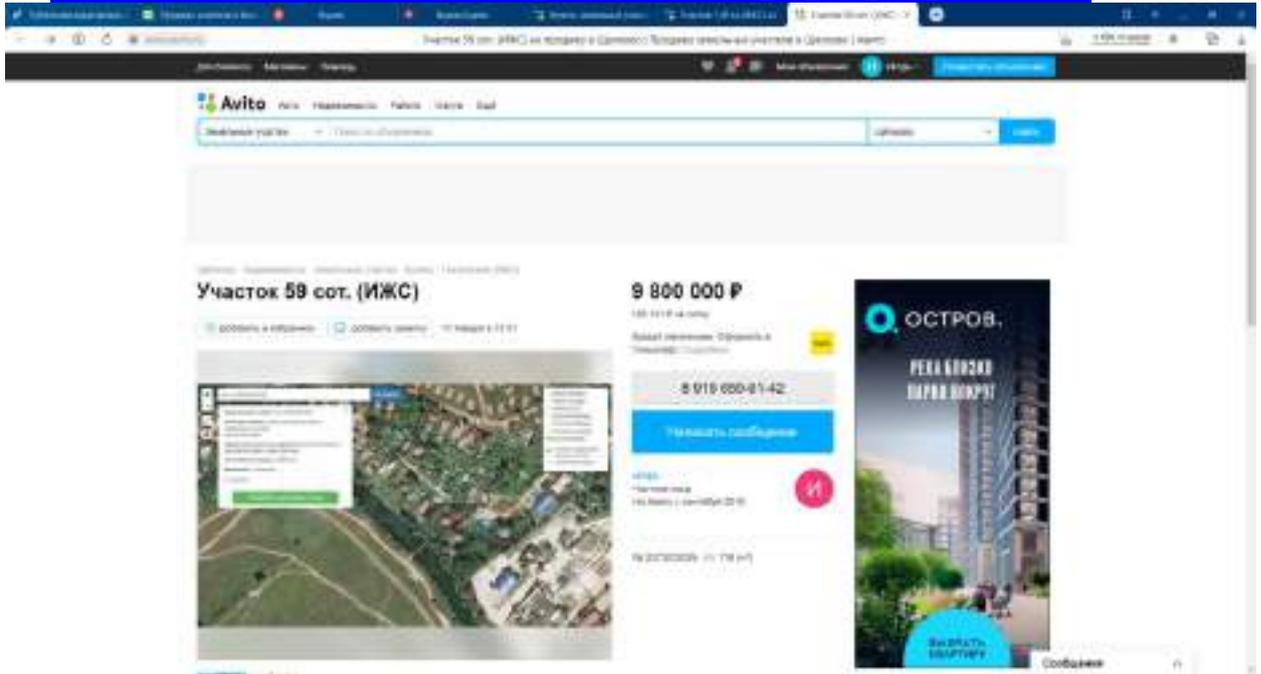
19. https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_850_ga_izhs_2315347286



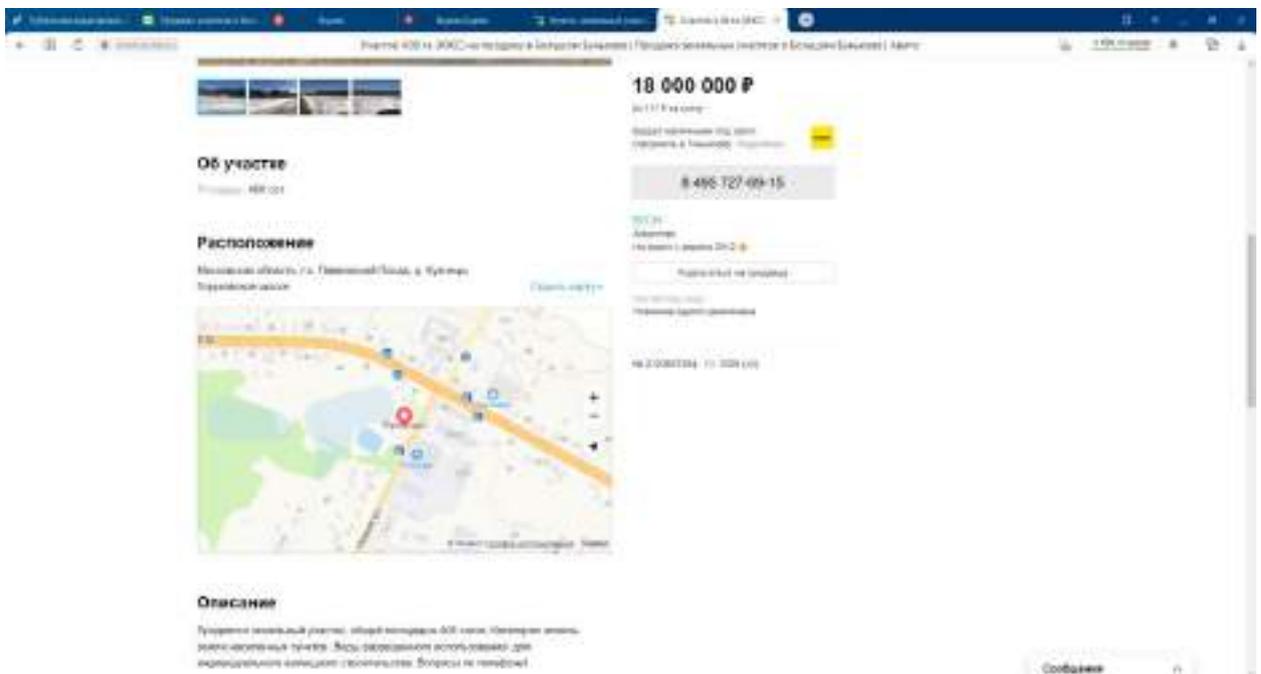
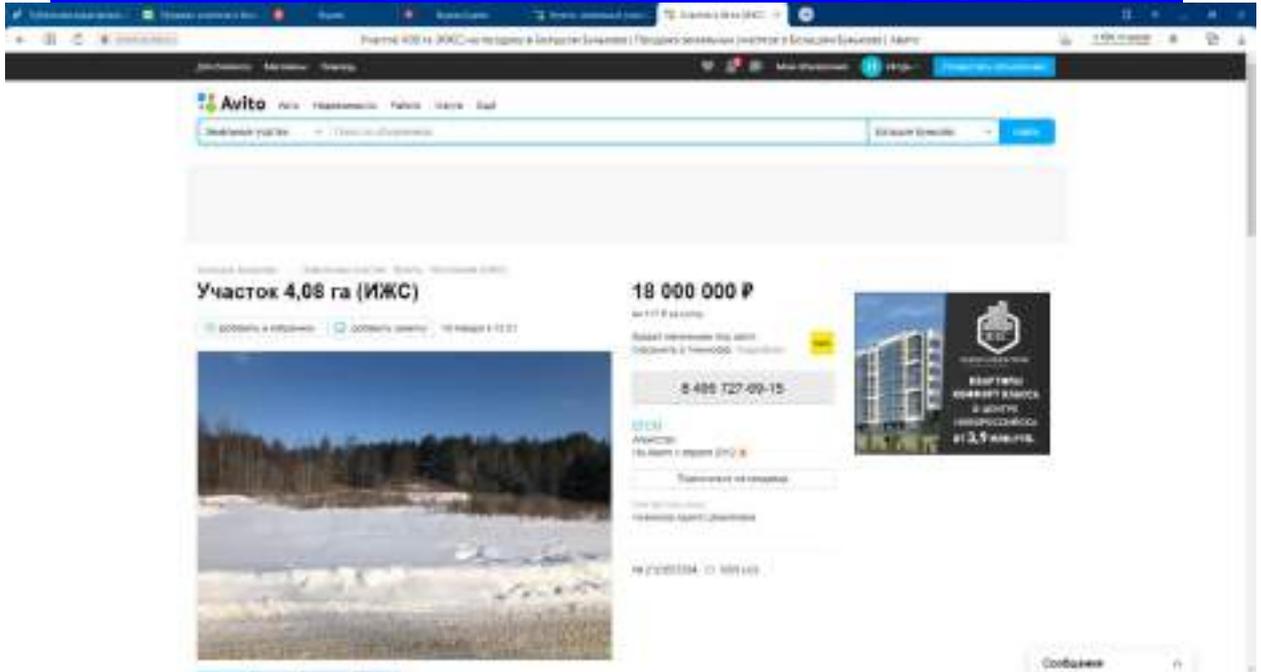
<https://noglinsk.cian.ru/sale/suburban/269677158/>



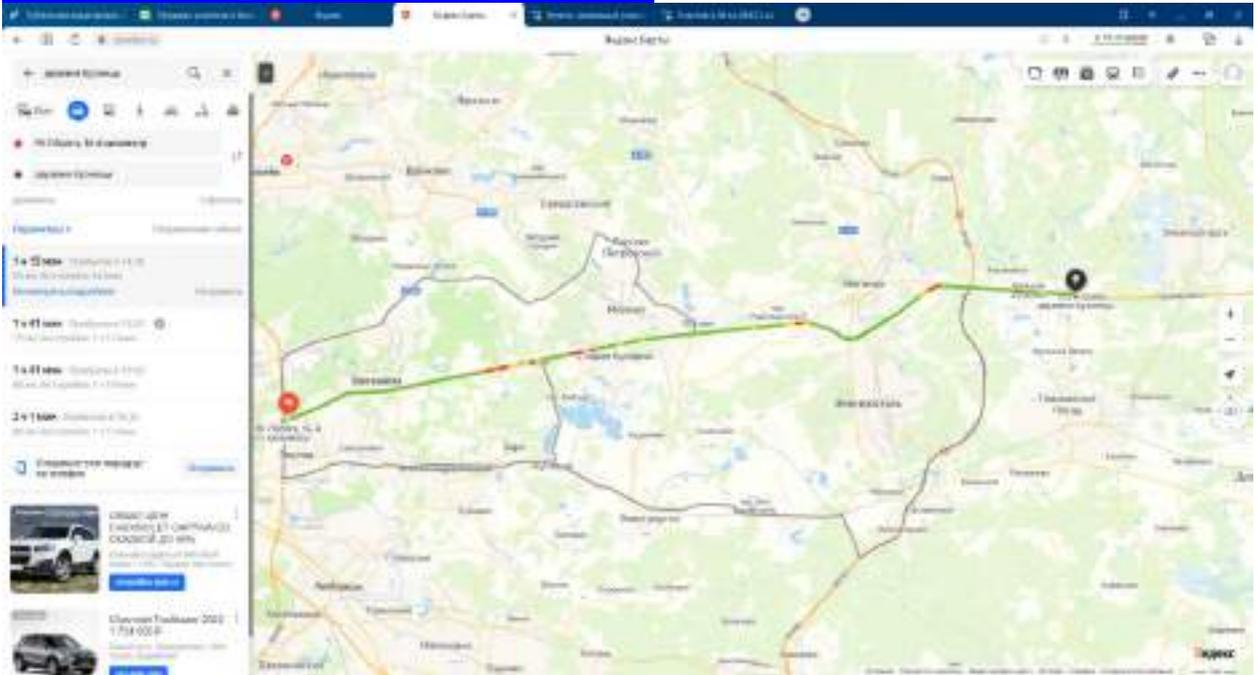
20. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot_izhs_2275203029



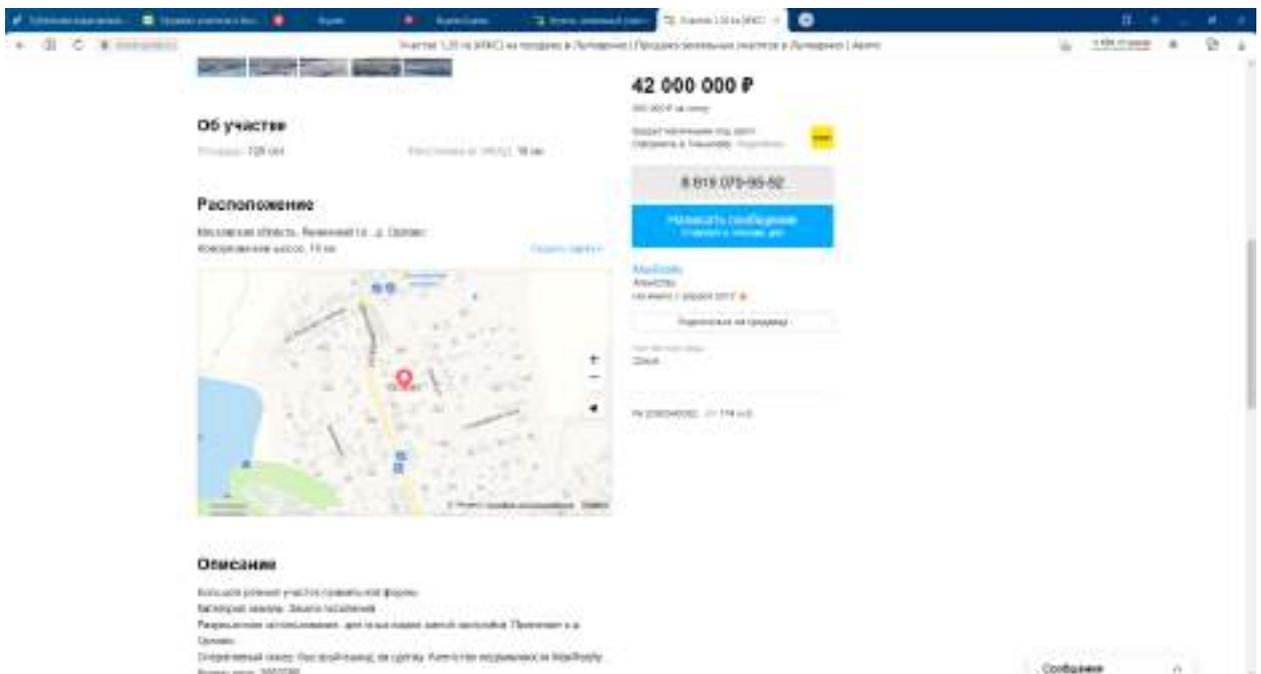
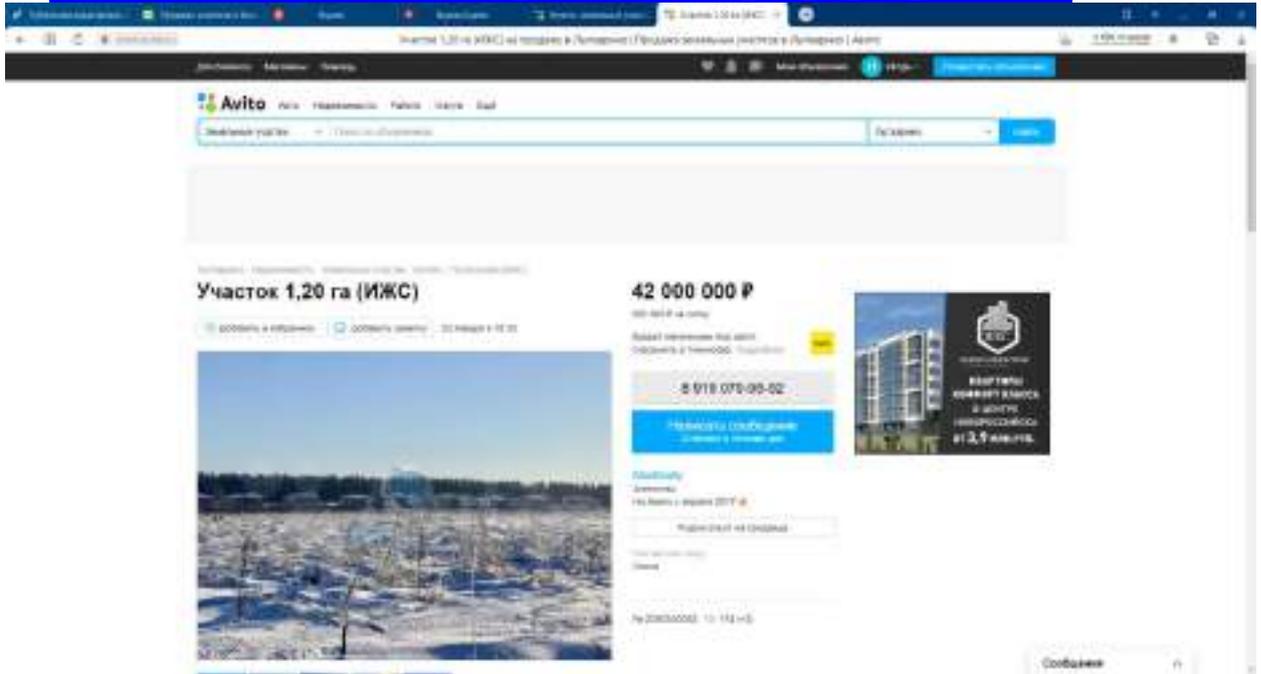
21. https://www.avito.ru/bolshoe_bunkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_408_ga_izhs_2123657294



https://yandex.ru/maps/?ll=38.326688%2C55.806434&mode=routes&rtext=55.778268%2C37.847045~55.850201%2C38.659402&rtt=auto&ruri=~ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D38.659%252C55.850%26spn%3D0.060%252C0.018%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25BE%25D0%25B1%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D1%258C%252C%2520%25D0%25B3%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B4%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B9%2520%25D0%25BE%25D0%25BA%25D1%2580%25D1%2583%25D0%25B3%2520%25D0%259F%25D0%25B0%25D0%25B2%25D0%25BB%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D0%25B9%2520%25D0%259F%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25B0%25D0%25B4%252C%2520%25D0%25B4%25D0%25B5%25D1%2580%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25BD%25D1%258F%2520%25D0%259A%25D1%2583%25D0%25B7%25D0%25BD%25D0%25B5%25D1%2586%25D1%258B&utm_source=main_stripe_big&z=11.03



22. https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_120_ga_izhs_2292340052



23. <https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/208935163/>

Продажа участка 60 сот. Истринская область, Загородный жилой район: Таганск район - без ЦИМ, ипотека (000006)

Участок, 60 сот.
Истринская область, Загородный жилой район: Таганск район - без ЦИМ, ипотека (000006)

4 160 000 Р +

+7 966 047-79-55

СИДВН ИПОТЕКА
Специализация в ипотеке
Степень надежности: высокая оценка по рейтингу
Степень: 5,7%

60.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Продажа участка 60 сот. Истринская область, Загородный жилой район: Таганск район - без ЦИМ, ипотека (000006)

60.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Предлагается участок 60 сотки в районе, улица Спасская д. 16/15, ИЖС, по документам не СНТ. Участок застроен капитальным зданием (карты дач). Индивидуальный ИЖС, индивидуальное строительство участка. Вокруг участка дубовый лес, сосны, березы. Пригородный район. Район Таганск имеет красивый вид, очень красивое место. Вокруг участка дачные участки, последние постройки, как правило в 100 метрах от участка.

Наиболее полный информационный комплекс в индивидуальном строительстве.
+7 966 047-79-55

СИДВН ИПОТЕКА специализация в ипотеке
Степень надежности: высокая оценка по рейтингу
Степень: 5,7%

Помощь юриста
Помогает довести сделку до конца, защищает интересы клиента

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

ФГИС ЕГРН

Единый государственный реестр недвижимости

Раздел I

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

На основании запроса от 10.02.2022 г., поступающего на рассмотрение 10.02.2022 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>или объект недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздел I _____	Всего листов раздела I) _____
10.02.2022 № 99/2022/488844957	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:153007
Номер кадастрового номера:	50:15:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, с. Басихино
Площадь:	28834 +/- 39
Кадастровая стоимость, руб.:	48253464.64
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:153006, 50:15:0000000:151001
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	
Государственный реестратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

МП

Раздел I

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

Земельный участок	
<small>или объект недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздел I _____	Всего листов раздела I) _____
10.02.2022 № 99/2022/488844957	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:153007
Категория земель:	
Виды разрешенного использования:	Эксплуатация индивидуальными жилищными (удельными и коттеджными) домами
Сведения о кадастровом номере:	Геокадастр Различиями 2677-11-218
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой охраняемой природной территории, особо охраняемых территорий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный реестратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

МП

Раздел 1

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

Земельный участок		
(по объекту недвижимости)		
Лист № _____ Раздел № <u>1</u>	Всего листов раздела № <u>1</u> _____	Всего разделов: _____
10.02.2022 № 99/2022/48844957		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0060000:153007
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта в (или) заключении договора, предусматривающих предоставление и соответствии с земельным законодательством земельного участка органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома некоммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) разрозненного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности на которые не разграничены:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и историческом праве земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Сурово Михаил Александрович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 2

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

Земельный участок		
(по объекту недвижимости)		
Лист № _____ Раздел № <u>1</u>	Всего листов раздела № <u>1</u> _____	Всего разделов: _____
10.02.2022 № 99/2022/48844957		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0060000:153007
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Духовно", ИНН 50:1064951
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность, № 50:15:0060000:153007-50015/2018-1 от 08.11.2018
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Записаны в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возращении и окончании зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Препятствование в связи с наличием несогласия, на не зарегистрированных записей и проведении государственной регистрации права (переход, прощения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об отсутствии или государственной регистрации сделок, право, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации переход, прощения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 3

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

Земельный участок				
(по форме стандарта)				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
10.02.3022	№ 99/2022/408844957			
Кадастровый номер			50:15:0060000:153007	

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

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

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
(по форме стандарта)				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
10.02.3022	№ 99/2022/408844957			
Кадастровый номер			50:15:0060000:153007	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	462678.28	2228830.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	462686.79	2228852.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	462694.4	2228874.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	462701.96	2228896.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	462704.69	2228908.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	462708.96	2228926.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	462715.11	2228947.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	462717.24	2228967.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	462721.31	2228988.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	462722.98	2228997.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	462731.6	2229051.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	462740.18	2229064.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	462742.6	2229073.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	462753.53	2229116.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	462637.22	2229207.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

Таблица 1.2

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Результат	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
10.02.2022	№ 59:20/22/448844957			
Кадастровый номер			50:15:0000000:15:0007	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-75				
Лист №				
Порядковый номер точки	Координаты		Описание записанное на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	462646.24	2228804.30	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	462646.76	2228781.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	462646.81	2228779.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	462646.81	2228778.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	462646.43	2228749.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	462645.09	2228711.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	462656.73	2228711.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	462656.94	2228719.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	462657.64	2228751.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	462661.5	2228784.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	462661.84	2228787.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	462670.11	2228809.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
коллекция наименований документов	КОД РЕГИОНА	ИННОВАЦИОННАЯ ФИРМА

МП



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № 6/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций (создана 4 июля 2007 года № 0802)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" (лицензия на профессиональную
переподготовку 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательное учреждение, дата, номер и серия выданной лицензии образовательного учреждения)

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

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

*Исполнительный
директор НП АРМО*
Должность, удостоверяющего лица

Е.В. Петровская

(Подпись)



Москва





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 г.

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

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

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк, Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт применения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющее признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Страховая премия:	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии и размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неплате (немолочной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается прекратившимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора:	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п. 5.2

	<p>вместо этого Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение заключается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Высшие/исключительные положения	<p>8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блановой.</p>
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденные Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела
 страхования ответственности и связанных с ним рисков



О.А. Мирская

На основании Договора № 02-45/17 от 01.01.2021 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования обязательности оценщика», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика и информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energyguarant.ru.

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

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23 ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценов
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом оговоренной, перечисленных в главе 4 Правил) установленный законодательством в законную силу решением арбитражного суда или арбитражным страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие неисполнения итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. События, являющиеся признаками страхового, признаются страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после наступления в силу настоящего Договора и отчета по которым поданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (зачежной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение заключается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которые понес, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных охранных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь/Правила страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Бонновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности организаций, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Директивности №02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
153 (Сто пятьдесят три) страницы.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко