

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-192

от 25 февраля 2022 года

**Оценка справедливой стоимости земельного участка,
категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,
вид разрешенного использования: для дачного строительства,
общая площадь 1 462 +/- 27 кв.м, адрес: Московская область,
Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково,
кадастровый номер: 50:09:0020328:423, входящего в состав
активов Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Заказчик:

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

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки
инвестиций»

Цели и задачи оценки:

Определение справедливой стоимости объекта оценки

Дата проведения оценки:

25 февраля 2022 г.

Дата составления отчета:

25 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.....	7
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.....	25
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	25
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	26
3.1. Общие положения.....	26
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	26
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	26
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	52
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	54
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	59
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	81
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	82
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	82
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	84
5.1. Общие положения.....	84
5.2. Общие понятия оценки.....	84
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков.....	84
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	92
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	94
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	94
6.1.1 Общие положения.....	94
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	94
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом.....	105
6.3. Согласование результатов оценки.....	105
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	106
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	132

**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.**

«25» февраля 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 192 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1).

Оценка проведена по состоянию на 25 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 сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1), входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

862 600

**(Восемьсот шестьдесят две тысячи шестьсот)
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 № 192 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 части (при наличии)):

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

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв.м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423(ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии 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. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от 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. Результат оценки может быть использован 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 **25 февраля 2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **25 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;
- 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 результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;

- исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными;
- мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, указанной в данном Отчете;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- осмотр объекта оценки не проводится в связи с высокими региональными рисками, связанными с пандемией вируса COVID-19, объект оценки для осмотра не доступен. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте оценки и определить его стоимость. Оцениваемый земельный участок не изменил свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости, а именно:
 - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения;
 - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для дачного строительства;
 - оцениваемый земельный участок не застроен, на нём отсутствуют капитальные строения с большим сроком службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта оценки для освоения в целях дачного строительства не выявлено;
 - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемом земельном участке не произошло (электричество по границе участка, газопровод на участке отсутствует, подключенные водоснабжение и канализация на участке отсутствуют);
 - 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	1097746714317

регистрационный номер

Дата присвоения ОГРН

16.11.2009 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике

Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

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

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

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

Стаж работы оценщиком с 2016 года.

Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор

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

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

Место нахождения Оценщика

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

Почтовый адрес Оценщика

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

Номер контактного телефона

+7 (495) 229 – 49 - 71

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

Дата составления отчета

25 февраля 2022 г.

Номер отчета

РЭМ/22-192

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
50:09:0020328:423	не применяется	862 600	не использовался	862 600

* - 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 течение шести месяцев с даты оценки.

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

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	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 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

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

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

нефинансовый актив); или

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и

цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).

- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1).

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
50:09:0020328:423	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Объект оценки имеет обременение 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 ограничений (обременений) указанных прав, а именно 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. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:09:0020328:423	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

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

Таблица 6

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

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

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

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв. (или им подобные здания поименованные). Здесь, также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоположающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.) Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, кафе и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда зданий/зданий, близких к автомагистрали.	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 дома с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилищная застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостицы» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств, обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

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

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:09:0020328:423	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково

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

Оцениваемый земельный участок входит в состав коттеджного поселка «Кружева».

Коттеджный поселок «Кружева» расположился в прекрасном стародачном месте Солнечногорского района в окружении великолепного русского леса, расположен между д. Есипово и д. Овсянниково. Коттеджный поселок «Кружева» находится в 35 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, 6-и км от железнодорожной станции «Поварово».

Общая площадь коттеджного поселка «Кружева» составляет 26,9 Га, разделена на 185 участков. Площадь предлагаемых участков - от 6 до 19 соток. В поселке большое количество прилесных участков. Также в продаже есть участки с вековыми соснами и дубами.

Предлагаются участки без подряда. Собственник земельного участка может построить дом своей мечты.

Экология.

Солнечногорский район входит в зеленую зону Московской области. Здесь круглый год приятно прогуляться по раскинувшимся живописнейшим еловым лесам Верхне-Клязьминского лесничества, отдохнуть на берегах Истринского водохранилища, Сенежского озера, реки Клязьма и озера Круглое. Края славятся богатой фауной. Иногда в лесах близ нашего посёлка ещё можно увидеть лося, косулю, кабана, лису, зайца, ястреба, услышать пение соловьев и чиби́сов.

Транспортная доступность.

Добраться до коттеджного поселка «Кружева» можно по Ленинградскому шоссе. Также на комфортном расстоянии от поселка построена скоростная трасса «Москва – Санкт-Петербург», которая позволяет добраться до Москвы всего за несколько минут. Коттеджный поселок «Кружева» расположен вблизи от ж/д станции «Поварово», что позволяет быстро добраться на электричке до Ленинградского вокзала. Начато строительство легкого метро, конечной станцией которого будет «Поварово».

Коммуникации.

Электричество 10 кВт на каждый участок. Закончены строительно-монтажные работы по проведению ЛЭП внутри поселка. Оплачивается отдельно. Возможно получение дополнительных

кВт.

Газификация. Технические условия на газификацию получены. Получено постановление главы Администрации Солнечногорского района об утверждении акты выбора трасы для газификации КП «Кружева». Точка подключения находится в 1 км от границ участка (магистральный газопровод). Ведутся работы по согласованию трассы и проектированию строительства газовой магистрали. Оплачивается отдельно.

Дороги с твердым покрытием и освещение по всем улицам коттеджного поселка.

Построена въездная группа, Здание администрации, детская и спортивные площадки. Ведется строительство собственного пруда с фонтаном.

На каждом индивидуальном участке в поселке выстроено фронтальное ограждение. Благодаря чему в период активной застройки на индивидуальных участках, поселок выглядит аккуратно и презентабельно.

Концепция управления посёлком.

Каждому будущему жителю будет предоставлено право принимать непосредственное участие в осуществлении управления поселком. Для этих целей создано Дачное Некоммерческое Партнерство, которое обеспечивает управление строительством внутрипоселковой инфраструктуры и организует техническую эксплуатацию общественной территории и систем инженерно-технического обеспечения. Собственник участка становится членом Дачного некоммерческого партнерства.

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

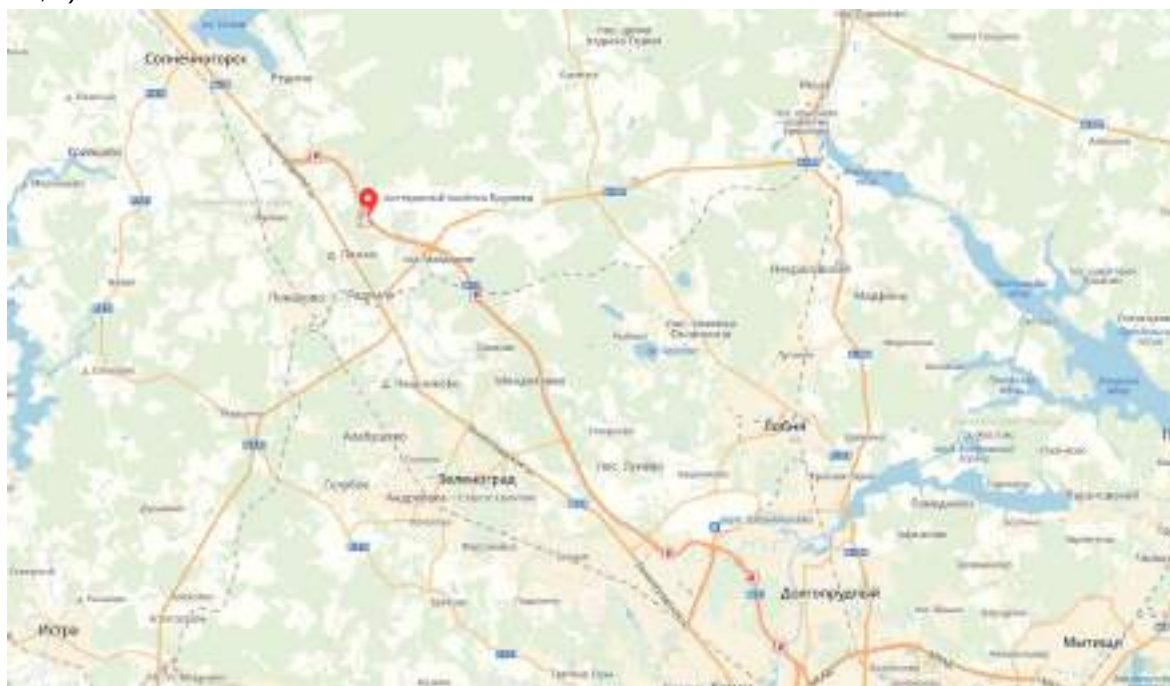


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.



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 территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение внутри поселка
50:09:0020328:423	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	35 км по Ленинградскому шоссе	участок расположен в 35-ти метровой близости от трассы М-11 (расположение удовлетворительное)

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/>

4. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/>

5. Данные Заказчика

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 объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание (дополнительные сведения, предоставленные Заказчиком)
50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот, но данный участок частично заболочен (имеются застои воды)		участок расположен на крайней линии поселка в 35-ти метровой близости от трассы М-11 и на удалении от высоковольтной ЛЭП менее 50 м (расположение удовлетворительное), частично заболочен

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

Фотографии КП «Кружева» представлены на фото 1-14.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.

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
50:09:0020328:423	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:09:0020328:423	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объекту (объектам) оценки, а так же о наличии улучшений в виде

водоемов, рек и т.д. (табл. 9).

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:09:0020328:423	в наличии	нет	участок расположен в 35-ти метровой близости от трассы М-11, на удалении от высоковольтной ЛЭП менее 50 м, частично заболочен

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения 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 оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за 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 номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	95,9
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	82,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73

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

4. <https://www.interfax.ru/business/744016>

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение 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 нефтегазовые (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 соответствующему периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июль21	Июль21 / Июль19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	сентяб.21	авг.21	июль21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП	4,8	1,8	4,8	3,1	4,3	4,8	9,3	4,9	4,3	18,8	-4,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-3,5	6,4	6,7	3,3	1,3	1,8	12,9	4,9	-4,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	8,8	6,7	6,4	9,8	8,4	12,8	9,7	1,7	3,7	18,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,8	5,4	2,1	3,1	4,3	6,5	23,9	-1,8	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,8	8,2	14,8	2,1	11,8	1,8	15,5	15,1	18,9	52,4	-3,2	-14,8	8,6
Общественное питание	23,4	-4,4	13,7	-4,7	17,4	-6,9	16,4	13,8	20,9	192,4	-6,0	-23,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	6,3	6,1	2,3	2,8	1,8	3,7	9,7	6,8	18,1	0,8	-4,7	8,7
Инвестиции в основной капитал	7,8 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,3	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	19,8	2,4	18,0	3,4	18,7	18,8	9,0	7,8	-7,0	-6,8	3,4
Обрабатывающее производство	5,6	4,4	5,2	8,7	4,3	14,3	8,1	5,3	3,8	18,8	6,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года	2,8 ²	5,0 ²	-	-	-	-	3,4	0,8	2,0	5,5	1,8	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года	5,5 ²	15,5 ²	-	-	-	-	12,1	8,8	8,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соответствующему периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,0	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-2,7	-3,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соответствующему периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,0	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,8
Численность рабочей силы в % к соответствующему 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.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,6	75,8	76,9	74,9	75,4	
млн чел. (25л)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

к % 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													
к % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,3	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,8	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных													
к % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-19,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости													
к % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	99,7	-	99,6	-	99,6	99,6	99,5	99,3	98,9	-	-
Уровень безработицы													
к % к рабочей силе (SA)	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,8
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

¹ Данные Минэкономразвития России

¹º последние 2021 г.

¹¹ последние 2021 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

к % 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	0,2	6,1	10,8	7,6	7,6	6,9	9,6	-1,4	-2,1	
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,3	2,4	10,9	3,4	10,7	10,8	9,8	7,8	-7,8	-8,6	
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	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0	
добыча металлических руд	0,8	3,3	2,2	5,7	3,1	7,8	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	3,4	
добыча прочих полезных ископаемых	10,6	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	12,9	55,6	2,3	-13,5	
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	30,4	42,0	44,4	54,7	40,1	21,8	19,5	12,3	-4,2	4,4	
Обработавшаяся продукция	5,0	5,4	5,2	9,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	9,7	1,3	
плавильная промышленность	3,9	6,9	6,3	9,6	7,3	7,8	7,0	3,8	4,9	3,9	0,8	2,8	
в том:													
плавильные продукты	3,2	8,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	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	1,6	
пластмассы и изделия	1,9	4,3	-8,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,9	2,4	
лесная промышленность	6,0	7,4	2,2	6,7	6,9	7,9	2,9	3,1	1,1	10,3	4,3	1,3	
в том:													
пиломатериалы	7,8	17,8	2,2	17,0	4,4	23,9	-0,1	2,2	2,8	10,8	11,7	8,7	
оборуд.	3,0	8,3	-6,6	-1,6	-6,2	-2,6	2,6	1,3	-3,2	16,0	1,8	6,3	
лес 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	
деревобрабатывающий комплекс	9,7	10,3	9,3	13,7	8,7	15,3	11,3	6,9	6,6	14,9	2,3	1,8	
в том:													
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	5,9	8,6	8,6	2,8	5,9	16,6	3,8	-1,7	
бумага и бумажные изделия	9,2	14,0	10,5	17,4	12,1	18,4	10,3	8,9	6,6	13,8	3,8	5,1	
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,8	11,6	16,6	8,3	-0,6	-2,9	
производство кокса и нефтепродуктов	-3,6	-1,6	6,7	-1,4	7,9	-1,1	7,6	11,9	6,1	8,6	-9,6	-6,0	

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IV кв. 21	IV кв. 21 / IV кв. 19	дек. 21	дек. 21 / дек. 19	нояб. 21	нояб. 21	окт. 21	окт. 21	сентяб. 21	сентяб. 21
внешний комплекс:	7,1	14,8	8,4	10,4	3,7	26,7	9,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	8,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,6	8,6	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	0,4	-6,1	38,4	29,8
различные и системные изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	7,9	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,5	-0,3
металлургический комплекс:	2,0	0,9	3,3	2,7	3,5	3,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,9
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,6	0,8	5,0	0,5	-0,2	1,7	3,1	-2,6	-3,7
остальные неметаллические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	3,2	-4,9	9,1	-0,9	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс:	9,7	12,3	4,7	10,9	6,2	32,6	7,7	3,8	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	-15,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	8,3	6,4	6,6	9,3	19,8	20,7	8,8	-1,4	0,9	14,5	6,7	-0,8
машины и оборудование, не являющиеся другими	13,8	24,7	10,8	32,3	25,4	56,2	3,0	19,6	10,0	18,3	2,7	9,8
автоматизированные, приборы и инструменты	13,8	0,0	-7,6	9,2	2,8	17,6	-7,8	-17,2	0,3	72,3	18,3	-12,1
прочие машиностроительные средства и оборудование	7,8	15,1	-8,2	22,8	-7,6	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства:	2,2	12,4	-4,8	12,2	-6,7	20,8	-0,5	-1,8	-1,8	16,9	4,8	8,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,6	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие прочие изделия	4,2	6,4	-8,9	9,1	9,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	3,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-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	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,0	4,0	8,5	7,8	7,9	8,3	-3,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,5	19,3	8,9	21,3	9,6	34,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты 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	нояб. 21	окт. 21	сентяб. 21	авг. 21	июл. 21	июн. 21	маяб. 21	апр. 21	мар. 21	фев. 21	январь 21
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	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	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	6,50	6,50	4,25	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам финансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,0	9,2	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	9,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	5,0	5,9	5,8	9,1	4,9	4,2	4,6	0,5	0,5
Кредитование экономики (в % ГП с исключением валютной переоценки)												
Кредиты экономике	18,2	19,2	19,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	0,8	0,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,4	26,6	27,7	28,0	27,3	22,4	17,9	22,5	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	20,9
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % ГП)	14,4	3,7	-8,3	3,6	-3,4	6,1	12,8	108,5	43,2	51,0	-2,3	-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/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.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	IV кв 21	IV кв 21 / IV кв 19	дек. 21	дек. 21 / дек. 19	нояб. 21	окт. 21	III кв 21	II кв 21	I кв 21	2020
Промышленное производство	6,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,9	7,6	6,0	6,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,6	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	3,0	7,5	-7,8	-4,5
добыча угля	7,6	0,9	8,0	3,1	6,1	0,5	11,4	6,8	5,1	7,2	0,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	6,6	7,8	5,4	-6,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-16,2	-19,8	-23,3	-18,7	6,1	13,9	55,6	2,5	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,6	44,4	54,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающее производство	6,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	18,8	0,7	1,3
текстильная промышленность, в т.ч.	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,6	4,9	0,5	0,6	2,8
текстильные продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,0	-3,7	-0,7	3,1
машинно-строительная промышленность	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,6	6,6	1,5
машино-строительная продукция	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,9	2,4
легкая промышленность, в т.ч.	6,0	7,4	2,2	6,7	6,0	7,9	2,9	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,9	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,6	-6,2	-2,5	2,6	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	-11,3
деревособрабатывающий комплекс, в т.ч.	6,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,8	14,9	2,3	1,5
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	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	6,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	6,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,8	11,8	16,8	6,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	3,6	-1,6	6,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	6,5	-6,6	-5,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IV кв 21	IV кв 21 / IV кв 19	дек. 21	дек. 21 / дек. 19	нояб. 21	окт. 21	III кв 21	II кв 21	I кв 21	2020
Химический комплекс	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	26,7	5,8	6,0	4,0	9,1	10,9	9,9
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	8,0	13,7	5,1	15,6	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	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	29,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,8	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллической 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	-2,8	-2,7
готовые металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	6,2	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-6,5	4,2
Машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,9	6,2	32,9	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптико-электронное оборудование	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,8	7,4	3,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	6,3	3,4	3,5	9,3	10,4	20,7	6,6	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
транспортные средства, включая автомобили, мотоциклы, трактора и т.п.	13,8	24,7	10,6	32,3	25,4	50,2	3,0	18,6	16,0	18,3	2,7	9,6
прочие транспортные средства и оборудование	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 производства	7,8	15,1	-0,2	22,8	-7,8	25,6	-1,8	19,9	4,8	19,2	22,2	6,7
в т.ч.												
мебель	2,2	12,4	-4,8	12,2	-6,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	18,9	4,8	9,9
прочие готовые изделия	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	16,2	3,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,2	9,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,6	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	19,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	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	15,6	16,3	8,9	21,9	9,6	24,6	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития 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/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20eed1cd/20220202.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⁾	х	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, %	х	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	х	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 объектов «ленд»-девелопмента.

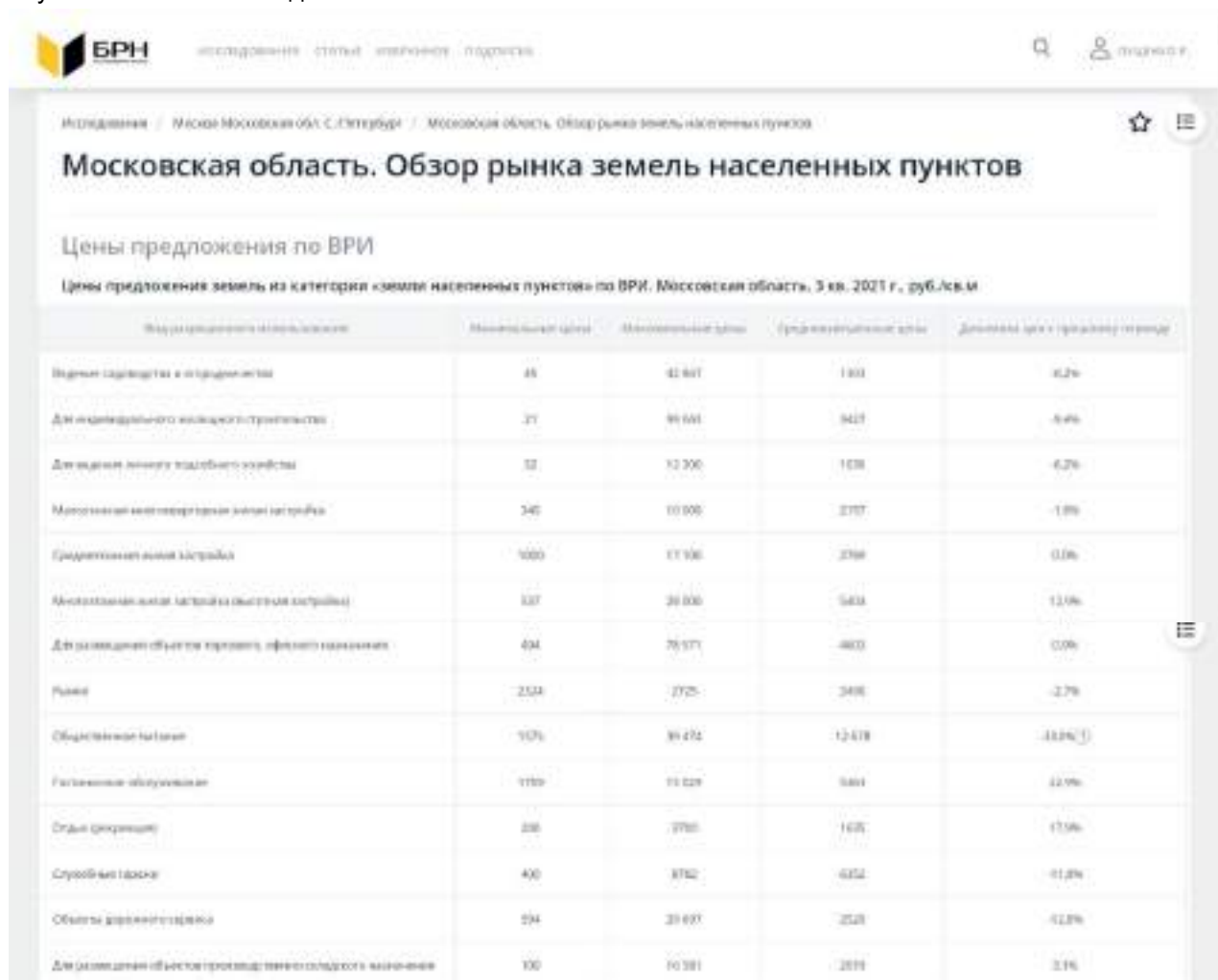
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

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

В общем случае, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам 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.



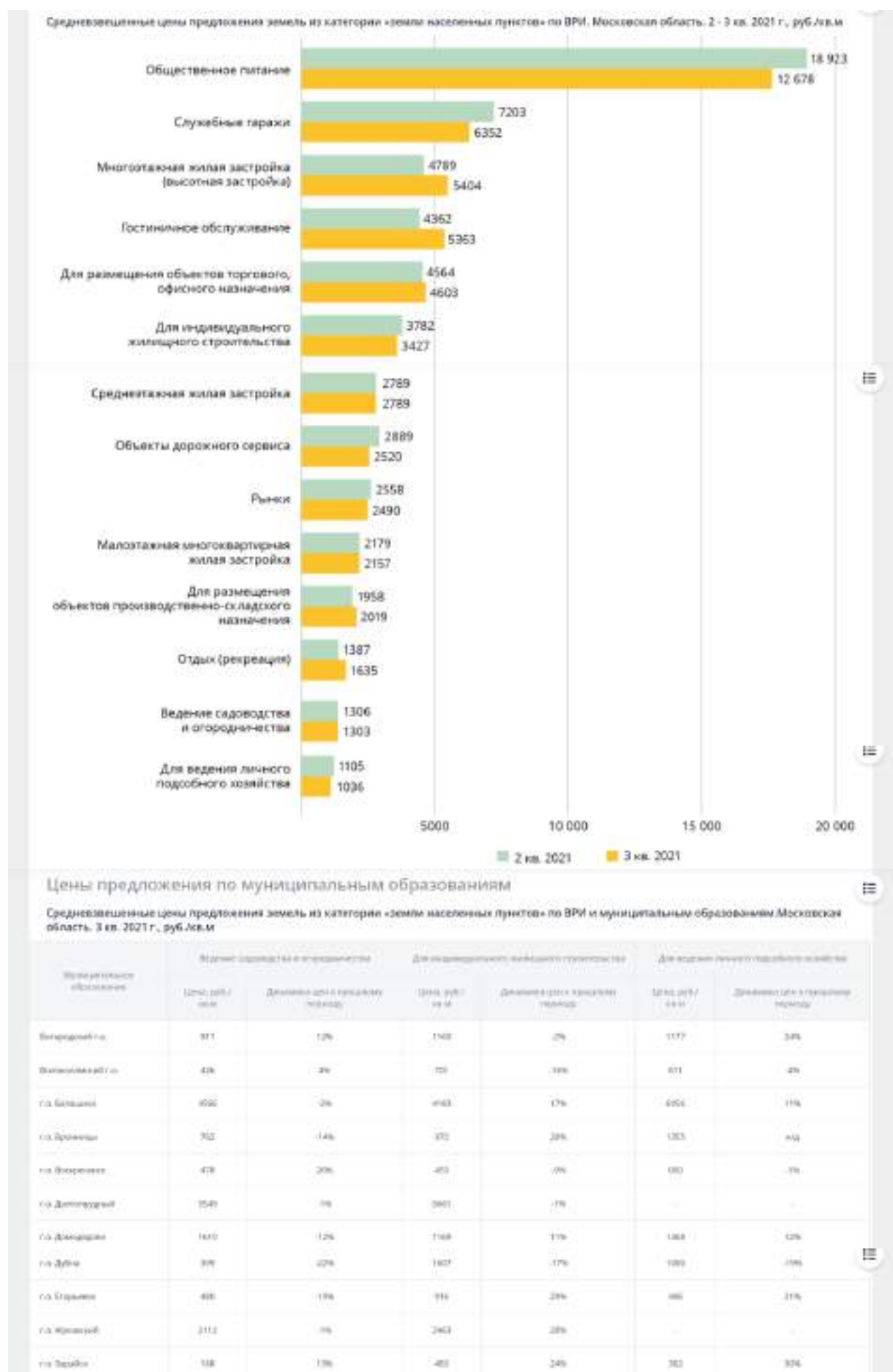
Исследования / Московская обл. / Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

Цены предложения по ВРИ

Цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ, Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Вид разрешенного использования	Максимальная цена	Минимальная цена	Предпочтительная цена	Динамика цен к предыдущему периоду
Ведение садоводства в садоводческих	48	42 407	1 803	+1,2%
Для индивидуального жилищного строительства	37	99 693	9417	+6,4%
Для ведения личного подсобного хозяйства	32	12 300	1 638	+6,2%
Многоквартирные многоквартирные жилые комплексы	340	10 000	2707	+1,8%
Городские населенные пункты	1000	11 936	2798	+0,8%
Агломерационные жилые комплексы (высотные комплексы)	337	39 000	5433	+1,0%
Для размещения объектов торговли, офисного назначения	494	79 571	4803	+0,0%
Рынок	2534	2725	3498	+2,7%
Общественное питание	1076	99 472	12 478	+13,2% (1)
Различные объекты	1759	11 629	5891	+2,9%
Средне (средний)	286	2780	1405	+1,5%
Средне (средний)	400	3752	4252	+1,2%
Объекты для размещения объектов	594	39 497	2528	+1,8%
Для размещения объектов производственного назначения	100	10 181	2819	3,1%



Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2023 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Взвешенные средние значения		Для нецелевого использования		Для целевого назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории
г.о. Истринский	2794	0%	3462	0%	-	-
г.о. Истринский	2785	27%	3878	1%	2134	4%
г.о. Каширский	327	10%	409	28%	288	10%
г.о. Коломенский	458	9%	532	4%	540	29%
г.о. Королевский	9657	23%	5049	19%	-	-
г.о. Котельниковский	-	-	7805	21%	-	-
г.о. Красноармейский	1282	9%	1121	40% [1]	-	-
г.о. Красногорский	5836	10%	8384	27%	5289	89%
г.о. Лобненский	2095	22%	5385	1%	1283	81%
г.о. Люберецкий	-	-	1938	15%	-	-
г.о. Люберецкий	292	4%	347	20%	481	19%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2023 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Взвешенные средние значения		Для нецелевого использования		Для целевого назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории
г.о. Луховицкий	-	-	174	22%	399	30%
г.о. Луховицкий	2785	12%	3418	2%	-	-
г.о. Люберецкий	4587	9%	3407	20%	-	-
г.о. Митинский	4271	15%	5704	3%	4179	54% [1]
г.о. Мытищинский	277	11%	710	3%	407	13%
г.о. Павловский Посад	916	24%	1837	11%	888	19%
г.о. Подольский	3451	16%	3408	28%	3323	38%
г.о. Протвинский	454	22%	357	28%	710	0%
г.о. Пушкинский	415	23%	351	4%	181	12%
г.о. Сергиево-Посадский	187	11%	238	27%	211	5%
г.о. Сергиево-Посадский	414	8%	501	19%	672	17%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2023 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Взвешенные средние значения		Для нецелевого использования		Для целевого назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории
г.о. Солнечногорский	1586	29%	2852	16%	1417	8%
г.о. Ступинский	454	27%	1883	28%	591	30%
г.о. Тарасовский	-	-	1400	17%	-	-
г.о. Талдомский	4836	16%	9744	1%	-	-
г.о. Черноголовский	-	-	547	9%	1253	2%
г.о. Чеховский	825	8%	1165	13%	888	25%
г.о. Шаховской	918	16%	309	18%	193	24%
г.о. Шаховской	321	29.6%	367	18%	281	14%

г.о. Щелков	907	17%	1207	14%	1267	59%
г.о. Электросталь	471	34%	620	20%	—	—
г.о. Электросталь	624	5%	958	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 территории		Для нецелевого жилищного строительства		Для жилищного жилищно-подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
Долгоруковский г.о.	509	77% [1]	1403	-27%	740	-20%
ЗАО Пущино	—	—	17404	6%	—	—
Коломенский г.о.	408	10%	552	5%	247	69%
Лыковский г.о.	305	16%	2135	-28%	1895	5%
Михайловский г.о.	405	16%	408	-7%	405	12%
Наро-Фоминский г.о.	1000	20%	1818	-15%	1484	21%
Орехово-Зуевский г.о.	853	25%	11807	12%	1548	-3%
Орехово-Зуевский г.о.	203	6%	737	3%	523	60%
Пушкинский г.о.	3310	23%	2981	14% [1]	2395	25%
Раменский г.о.	871	-6%	1580	-14%	1423	15%
Рузский г.о.	614	5%	1875	-24%	886	-3%
Сергиево-Посадский г.о.	438	3%	675	24%	583	97%
Талдомский г.о.	407	2%	370	-7%	272	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	Муниципальное жилищно-подсобное жилищное хозяйство		Средствоснабженное жилищное хозяйство		Жилищно-коммунальное хозяйство (жилищно-коммунальный комплекс)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
Воскресенский г.о.	2011	-4%	—	—	3087	28%
Воскресенский г.о.	—	—	7000	38%	—	—
г.о. Битовское	—	—	—	—	17687	44% [1]
г.о. Боровицы	—	—	—	—	—	—
г.о. Вязовское	—	—	—	—	—	—
г.о. Дзержинский	—	—	—	—	—	—
г.о. Дзержинский	1731	10% [1]	—	—	—	—
г.о. Дубки	—	—	—	—	—	—
г.о. Егорьевск	—	—	—	—	—	—
г.о. Жуковский	—	—	—	—	—	—
г.о. Зарайск	—	—	—	—	—	—

страница 39

страница 40

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рынок		Общественный капитал		Государственное образование	
	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. Кашира	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Коломна	2315	16%	—	—	15 388	0%	—	—
г.о. Котельники	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Котляковский	12 481	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	14 811	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Лобня	1000	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Луховицы	16 683	121%	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецы	6262	60%	—	—	—	—	—	—
г.о. Мытищи	4703	22%	—	—	—	—	—	—
г.о. Озёрск	4018	4%	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рынок		Общественный капитал		Государственное образование	
	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. Партиский Посад	6240	12%	—	—	—	—	—	—
г.о. Подольск	4771	28%	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиевск	3888	9%	—	—	—	—	2859	4%
г.о. Солнечногорск	2730	24%	2720	0%	2509	8%	—	—
г.о. Ступино	3335	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Талдом	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Троицк	3010	14%	—	—	—	—	—	—
г.о. Чалово	3433	0%	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рынок		Общественный капитал		Государственное образование	
	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
Дмитровский г.о.	3588	11%	—	—	—	—	3314	5%
Жуковский г.о.	12 162	9%	—	—	—	—	—	—
Ленинский г.о.	6062	14%	—	—	—	—	—	—
Мондышевский г.о.	3200	9%	—	—	—	—	—	—
Нарь-Вотковский г.о.	2794	25%	—	—	—	—	—	—
Одновский г.о.	12 486	2%	—	—	38 676	0%	10 528	0%
Орехово-Зуевский г.о.	1066	24%	—	—	4375	4%	—	—

Пушкинский г.о.	1000	-0%	-	-	-	-	5344	0%
Рязанский г.о.	1000	-10%	-	-	-	-	-	-
Рязань г.о.	1000	16%	-	-	-	-	-	-
Серебряно-Поздновский г.о.	1000	-20% (1)	7124	0%	-	-	7000	-27%
Талдомский г.о.	1000	-40% (2)	-	-	-	-	-	-

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	Уданы (деревни)		Сельскохозяйственные угодья		Объекты дачного назначения		Для размещения объектов производственного назначения населенных пунктов	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения
Воскресенский г.о.	-	-	-	-	787	-0%	1120	-15%
Богородский г.о.	2408	0%	-	-	-	-	179	0%
г.о. Бельяны	1304	0%	7947	0%	21 837	47% (1)	4543	-20%
г.о. Воскресенск	-	-	1535	0%	-	-	582	20%
г.о. Давыдовский	-	-	-	-	-	-	8303	-13%
г.о. Дзержинский	3838	-40%	-	-	2208	87% (2)	2117	0%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	438	0%	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	1907	-4%	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-	3200	-12%

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	Уданы (деревни)		Сельскохозяйственные угодья		Объекты дачного назначения		Для размещения объектов производственного назначения населенных пунктов	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения
г.о. Калужский	-	-	-	-	-	-	802	0%
г.о. Коломенский	-	-	-	-	-	-	302	-25%
г.о. Королёв	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевский	-	-	-	-	-	-	11 506	0%
г.о. Красногорский	-	-	217%	-40%	-	-	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	1440	-47% (1)
г.о. Люберецкий	-	-	-	-	-	-	400	20%
г.о. Люберецкий	-	-	-	-	-	-	2130	14%
г.о. Мытищинский	1562	0%	-	-	-	-	2209	-20%
г.о. Озёрский	-	-	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Удаль (земельный)		С/угодья (земельный)		Объекты рыночного спроса		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. Подольский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	8782	38%	-	-	2226	11%
г.о. Сергиево-Посадский	465	3%	-	-	-	-	333	-1%
г.о. Солнечногорский	-	-	-	-	1312	-48%	553	-34%
г.о. Ступинский	-	-	-	-	-	-	555	-35%
г.о. Талдомский	-	-	-	-	-	-	4647	12%
г.о. Чеховский	-	-	-	-	-	-	612	23%
г.о. Щелковский	-	-	-	-	6604	4%	1006	12%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Удаль (земельный)		С/угодья (земельный)		Объекты рыночного спроса		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.	-	-	-	-	-	-	1389	-14%
Королевский г.о.	-	-	-	-	-	-	544	-7%
Лосино-Петровский г.о.	2708	36%	-	-	5977	3%	1240	20%
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-	369	3%
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	-	-	1780	8%
Одновский г.о.	-	-	5384	34%	-	-	5216	49%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-	2581	14%
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	11379	н/д	3371	2%
Раменский г.о.	-	-	2750	н/д	-	-	1173	-28%
Рузский г.о.	1888	3%	-	-	5883	н/д	1180	31%
Сергиево-Посадский г.о.	369	4%	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и диапазонам площадей, Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Диапазоны площадей, сот	Удаль (земельный)		С/угодья (земельный)		Объекты рыночного спроса	
	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	1559	4%	1807	3%	1488	9%
> 10 и < 15	1205	-13%	1885	1%	1668	-6%
> 15 и < 20	183	2%	4766	28%	785	14%
> 20 и < 50	2841	4%	13383	26%	1370	3%
> 50 и < 100	2286	-27%	14524	25%	1343	2%
> 100 и < 200	472	3%	5842	14%	940	7%

< 300 кв.м	960	6%	2483	17%	87	36%
< 300 кв.м	521	31%	1487	23%	-	-
< 1000	1211	87%(1)	982	34%	2507	42%

Источники: Аналитика

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

Диапазоны площадей, кв.м	Высотостроительный вид застройки		Средней этажности вид застройки		Многоэтажный вид застройки высотой > 10 м	
	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в предложении территории	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в предложении территории	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в предложении территории
< 5	1740	40%	-	-	-	-
< 5 кв.м	3105	5%	-	-	3800	40%
< 10 кв.м	3541	21%	-	-	-	-
< 15 кв.м	5254	27%	-	-	11 279	14%

< 30 кв.м	4213	1%	17 140	0%	-	-
< 50 кв.м	7901	15%(2)	-	-	11 602	33%(4)
< 100 кв.м	4545	28%	-	-	5703	19%
< 300 кв.м	5885	54%(3)	9000	0%	9207	5%
< 500 кв.м	2605	11%	-	-	2304	17%(5)
< 1000	1205	20%	-	-	6717	22%

Источники: Аналитика

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

Диапазоны площадей, кв.м	Для размещения объектов торгашеского назначения		Рыночные		Объекты складского назначения		Для размещения объектов складского назначения	
	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в предложении территории	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в предложении территории	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в предложении территории	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в предложении территории
< 5	12782	1%	-	-	10 200	0%	-	-
< 5 кв.м	5484	20%	-	-	-	-	-	-
< 10 кв.м	5880	13%	-	-	-	-	6135	18%
< 15 кв.м	6025	24%	8524	1%	12 436	34%(2)	2537	25%
< 30 кв.м	4817	38%	2725	3%	-	-	-	-
< 50 кв.м	3315	24%	-	-	-	-	5750	0%
< 100 кв.м	7025	24%	-	-	-	-	5344	27%
< 300 кв.м	2095	14%	-	-	-	-	-	-
< 500 кв.м	1484	10%(7)	-	-	-	-	-	-
< 1000	3140	0%	-	-	-	-	-	-

Источники: Аналитика

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

Диапазоны площадей, кв.м	Подземный гараж		Сараинный гараж		Объекты складского назначения		Для размещения объектов складского назначения	
	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в предложении территории	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в предложении территории	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в предложении территории	Цена, руб./ кв.м	Доля от цены в предложении территории
< 5	-	-	-	-	7583	14%	-	-
< 5 кв.м	3700	3%	-	-	3023	52%(3)	2483	2%
< 10 кв.м	-	-	-	-	-	-	2100	14%
< 15 кв.м	-	-	3753	100%(1)	4040	13%	3080	4%
< 30 кв.м	-	-	-	-	10 240	40%(5)	3121	17%

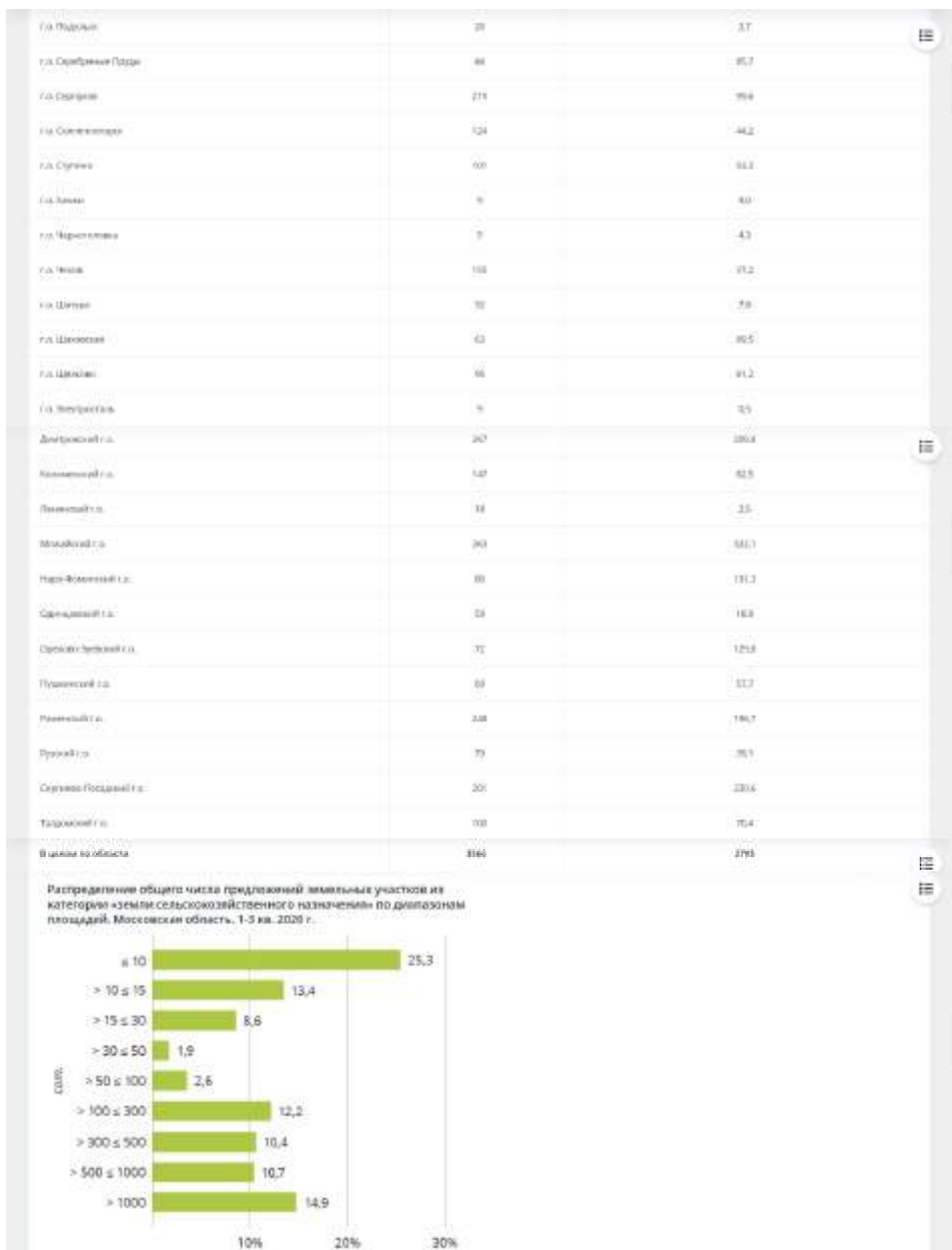
> 50 4 700	—	—	2546	—	5133	46% (3)	2788	26%
> 100 4 200	1123	9%	4933	44% (3)	5344	7 23%	2623	29%
> 200 4 500	306	14%	—	—	—	—	1324	6%
> 500 4 1000	—	—	1547	9%	—	—	3233	4%
> 1000	1794	27%	—	—	540	2%	1733	5%

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

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель **«земли сельскохозяйственного назначения»** проводился на основе исследования рынка земель сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам I - III квартала 2020 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition1919/article1920.html#tsenovaya-situatsiya-4>.

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

БРН			ИССЛЕДОВАНИЕ	СТАТЬИ	УВЕДОМЛЕНИЕ	ПОДДЕРЖКА	🔍	👤	ПЕРСОНАЛ
Обзор рынка купли-продажи земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения». Московская область									
Структура предложения									
Распределение земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по муниципальным образованиям. Московская область. 1-3 кв. 2020 г.									
Муниципальное образование	Количество		Средняя цена за кв. м, руб.						
Воскресенский г.п.	78		20,9						
Долгопрудный г.п.	52		156,2						
г.п. Верея	6		3,8						
г.п. Воскресенск	58		20,9						
г.п. Давыдовское	47		1,8						
г.п. Егорьевск	75		27,9						
г.п. Зарайск	23		8,1						
г.п. Истрин	198		93,9						
г.п. Кашира	67		42,8						
г.п. Коломна	246		186,7						
г.п. Лобня	7		8,7						
г.п. Люберецкий	4		3,3						
г.п. Аэропорт	7		4,6						
г.п. Ауренбург	48		17,7						
г.п. Ребриха	3		5,03						
г.п. Монино	23		18,9						
г.п. Орехово	28		83,8						
г.п. Павловский Посад	59		26,4						





страница 47

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2693-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2022-goda>

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

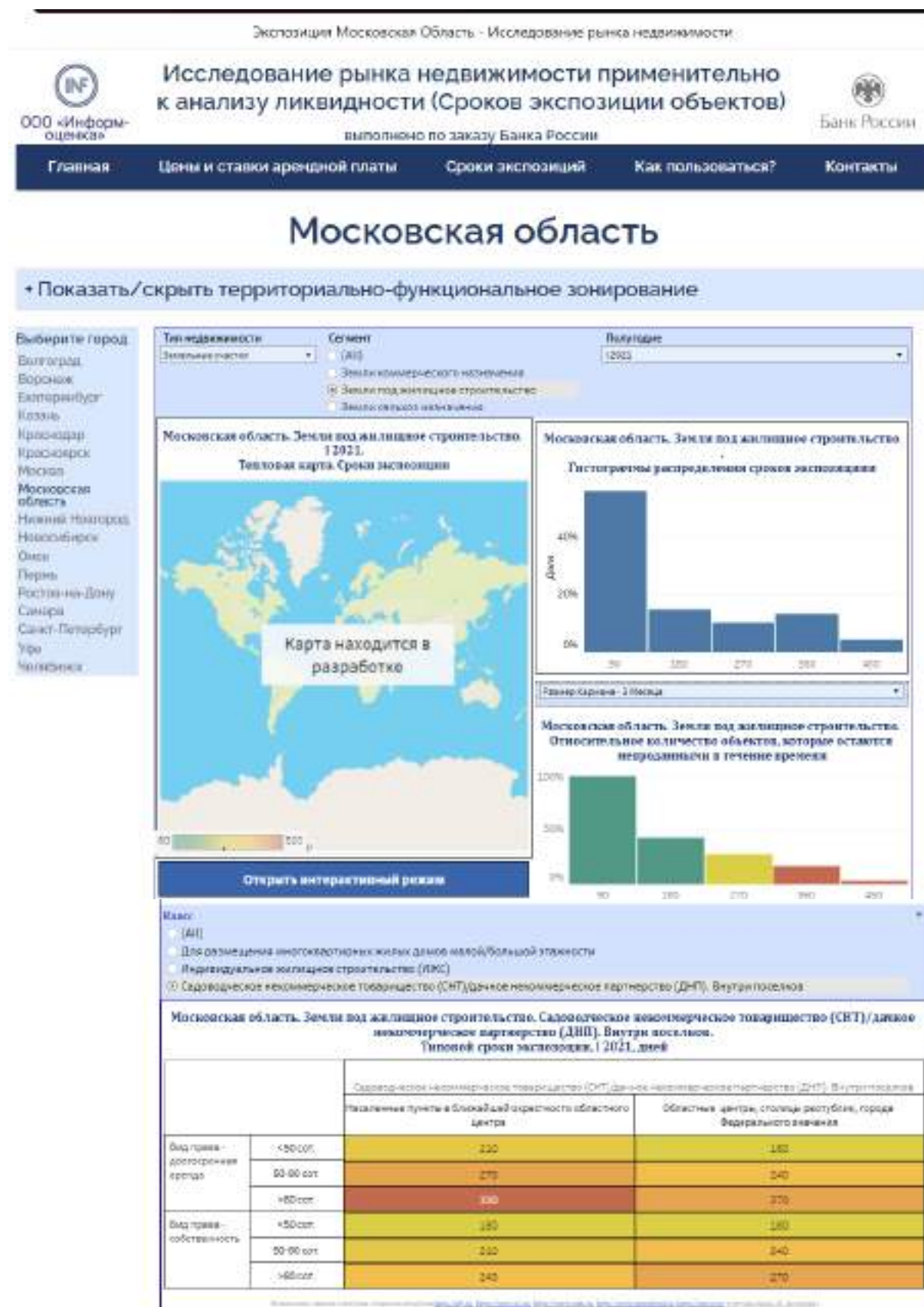


Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (дачное строительство) в Московской области по итогам I полугодия 2021 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемому, составляет от 6 до 8 мес.

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

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития 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, сырье и все другие товары и услуги.

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

Выводы и перспективы российской экономики

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

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

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

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

² <https://statrelt.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 богатыми 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 закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

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

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, 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://statirelt.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 относится 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	Незастроенные земельные участки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

Таблица 13.

Исходные условия локализации объектов анализа для улучшений

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование объекта	для дачного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Овсянниково КП «Кружева» и рядом находящиеся аналогичные коттеджные поселки
ценовая зона в пределах области	от 31 до 50 км от МКАД
типовая зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 50 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовалось
форма объекта	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 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 может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Все объекты анализа	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 2	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 3	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 4	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 5	Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино КП «Дудкино»
Объект 6	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»
Объект 7	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 8	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 9	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 10	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 11	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 12	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 13	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 14	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 15	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»

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	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 2	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 3	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 4	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 5	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 6	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 7	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 8	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 9	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 10	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 11	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 12	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 13	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 14	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 15	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщик

Таблица 17.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Название поселка	№ участка на схеме поселка	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание (дополнительные сведения)
Объект 1	КП "Кружева"	33	637,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)	хорошее расположение внутри поселка (на значительном удалении от трассы М-11)
Объект 2	КП "Кружева"	117	1 250,0	электричество, газ включены в цену	без сильных перепадов	относительно правильная	хорошее расположение внутри

Объект анализа	Название поселка	№ участка на схеме поселка	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание (дополнительные сведения)
				предложения	высот	(трапециевидная)	поселка (на значительном удалении от трассы М-11)
Объект 3	КП "Тироль"	19	2 478,0	электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)	хорошее расположение внутри поселка (на значительном удалении от трассы М-11)
Объект 4	КП "Кружева"	н/д	900,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)	хорошее расположение внутри поселка (на значительном удалении от трассы М-11)
Объект 5	КП "Дудкино"	н/д	1 211,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)	хорошее расположение внутри поселка (на значительном удалении от трассы М-11)
Объект 6	КП "Есипово Форест"	232	673,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)	хорошее расположение внутри поселка (на значительном удалении от трассы М-11)
Объект 7	КП "Тироль"	н/д	900,0	электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)	хорошее расположение внутри поселка (на значительном удалении от трассы М-11)
Объект 8	КП "Тироль"	200	1 150,0	электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)	хорошее расположение внутри поселка (на значительном удалении от трассы М-11)
Объект 9	КП "Кружева"	52	1 243,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)	хорошее расположение внутри поселка (на значительном удалении от трассы М-11)
Объект 10	КП "Кружева"	н/д	805,0	электричество включено в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)	хорошее расположение внутри поселка (на значительном удалении от трассы М-11)
Объект 11	КП "Кружева"	н/д	1 140,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)	хорошее расположение внутри поселка (на значительном удалении от трассы М-11)
Объект 12	КП "Кружева"	65	1 200,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)	хорошее расположение внутри поселка (на значительном удалении от трассы М-11)
Объект 13	КП "Кружева"	805	754,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)	хорошее расположение внутри поселка (на значительном удалении от трассы М-11)
Объект 14	КП "Кружева"	174	1 100,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)	хорошее расположение внутри поселка (на значительном удалении от трассы М-11)
Объект 15	КП "Есипово Форест"	н/д	640,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)	хорошее расположение внутри поселка (на значительном удалении от трассы М-11)

Объект анализа	Название поселка	№ участка на схеме поселка	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание (дополнительные сведения)
							удалении от трассы М-11)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	Наличие ограждения деревянным или металлическим забором
Объект 1	в наличии	нет	нет	нет
Объект 2	в наличии	нет	нет	нет
Объект 3	в наличии	нет	нет	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет	участок огорожен
Объект 5	в наличии	нет	нет	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет	нет
Объект 8	в наличии	нет	нет	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет	нет
Объект 10	в наличии	нет	нет	участок огорожен
Объект 11	в наличии	нет	нет	нет
Объект 12	в наличии	нет	нет	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет	нет
Объект 15	в наличии	нет	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Примечание
Объект 1	1 400 000	2 198	предложение
Объект 2	2 062 500	1 650	предложение
Объект 3	4 121 400	1 663	предложение
Объект 4	1 600 000	1 778	предложение
Объект 5	2 200 000	1 817	предложение
Объект 6	1 300 000	1 932	предложение
Объект 7	2 450 000	2 722	предложение
Объект 8	2 999 000	2 608	предложение
Объект 9	2 800 000	2 253	предложение
Объект 10	1 500 000	1 863	предложение
Объект 11	2 500 000	2 193	предложение
Объект 12	2 770 000	2 308	предложение
Объект 13	1 650 000	2 188	предложение
Объект 14	2 690 000	2 445	предложение

Объект анализа	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Примечание
Объект 15	1 300 000	2 031	предложение
		мин	1 650
		макс	2 722
		среднее	2 110
		медиана	2 188
		стандартное	330

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 21, показывает, что цена предложения к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 650 руб./кв. м до 2 722 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений, но с учетом того, что в указанную цену входят затраты по подключению к коммуникациям, которые разведены по посёлку (кроме цены сделки).

Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж Компании «Астерра Девелопмент» (тел. +7 (495) 431-98-49), стоимость подключения к коммуникациям посёлка для каждого отдельного участка, в независимости от его площади составляет:

- в КП «Тироль» 900 000 руб. (электричество, газ, вода, канализация);
- в КП «Кружева» 500 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Дудкино» 550 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Есипово Форест» 320 000 руб. (электричество, газ).

Скорректированные (уменьшенные) цены объектов анализа на величину затрат подключения к коммуникациям посёлка, представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Данные о ценах объектов анализа				
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Стоимость подключения к коммуникациям и факторов, повышающих стоимость объектов, руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 400 000	500 000	900 000	1 413
Объект 2	2 062 500	500 000	1 562 500	1 250
Объект 3	4 121 400	900 000	3 221 400	1 300
Объект 4	1 600 000	500 000	1 100 000	1 222
Объект 5	2 200 000	550 000	1 650 000	1 363
Объект 6	1 300 000	320 000	980 000	1 456
Объект 7	2 450 000	900 000	1 550 000	1 722
Объект 8	2 999 000	900 000	2 099 000	1 825
Объект 9	2 800 000	500 000	2 300 000	1 850
Объект 10	1 500 000	0	1 500 000	1 863
Объект 11	2 500 000	500 000	2 000 000	1 754
Объект 12	2 770 000	500 000	2 270 000	1 892
Объект 13	1 650 000	500 000	1 150 000	1 525
Объект 14	2 690 000	500 000	2 190 000	1 991
Объект 15	1 300 000	320 000	980 000	1 531
			мин	1 222
			макс	1 991
			среднее	1 597
			медиана	1 531
			стандартное отклонение	259

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 222 руб./кв. м до 1 991 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений и без учета стоимости подключения к коммуникациям посёлка.

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 градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 23).

Таблица 23.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				сопоставимых объектов невозможно	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, сделка	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 сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	указан в табл. 15	Отличия не существенные, корректировка не требуется, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	39	39, 35	Отличия не существенные, корректировка не требуется, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- расположение внутри поселка	в непосредственной близости к М11 (расположение удовлетворительное)	хорошее расположение (на значительном удалении от трассы М-11)	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	1 462,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	от 637,0 до 2 478,0 две группы площадей «до 1500 кв.м» и «от 1500 до 3000 кв.м»	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора целесообразно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет	электричество, газификация, водоснабжение, канализация	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	частичная заболоченность	без сильных перепадов высот	Отличия существенные, требуется	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
			корректировка	фактора на цены сопоставимых объектов возможно	данному фактору необходима.
- форма объекта	представлена в табл. 6 (относительно правильная (трапецевидная))	относительно правильная (трапецевидная)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	указаны в табл. 20	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	представлены в табл. 6 и 9	представлены в табл. 20	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие ограждения деревянным или металлическим забором	нет	нет; имеется ограждение	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех 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. 24 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- местоположение (в части расположения внутри поселка);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- рельеф объекта (физическая характеристика);
- наличие ограждения деревянным или металлическим забором (другие характеристики).

При этом, отличия по таким элементам сравнения, как «Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности» целесообразно учесть при корректировке на местоположение

(расположение внутри поселка).

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 15 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния³ указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,14). **Таким образом можно говорить о том, что для выбранных объектов анализа их площадь не оказывает существенного влияния на их цену.**

Проведение дальнейшего корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) не целесообразно.

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

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

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

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

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

Таблица 25.

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

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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под промышленную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,65	0,63	0,67
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,72	0,74	0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,66	0,65	0,67
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

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

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,66	0,66	0,69
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,60	0,79	0,81
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,66	0,65	0,67
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,76	0,79
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,66	0,65	0,68
Отношение удельной цены земельных участков 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.

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)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 26.

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

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

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на 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 индустриальную застройку

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

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.1. Земельные участки под ИЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	7,3%	12,7%
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%	14,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	7,3%	14,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7%	14,7%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

Скидки на цены предложений на активном рынке. 5. Земельные участки под объекты размещения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,7%	9,6%	17,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,4%	10,3%	17,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,2%	10,4%	18,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,3%	9,2%	17,4%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107

Скидки на цены предложений на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты производственного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,6%	14,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	8,1%	15,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,3%	14,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,2%	6,6%	14,1%

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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

Сравнительная оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 108

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

Сравнительная оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

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

Сравнительная оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 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)	11,6%	8,5% 14,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	9,5% 14,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,1% 15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	8,9% 16,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,4%	8,6% 14,2%

Сравнительная оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

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

Сравнительная оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	17,6%	13,0% - 22,2%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,4%	11,8% - 19,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,8%	12,3% - 19,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,8%	11,7% - 19,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,4%	13,0% - 21,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0% - 20,2%

Сравнительная оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
4.2. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,5%	8,1% 14,9%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,9%	7,1% 12,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	7,2% 12,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,9% 13,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	8,1% 14,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,6%	6,6% 12,5%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
5. Земельные участки под объекты рекреации				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,1%	12,0%	20,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	11,2%	18,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,6%	12,5%	16,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,8%	11,0%	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 116

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,4%	10,5%	18,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,7%	9,3%	16,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	10,3%	14,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	9,3%	16,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,7%	9,7%	16,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,8%	14,6%

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

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. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

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)	6,3 (7)	3,3 (4)	6,1 (7)	3,7 (6)	8,10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	1,4 (3)	3,7 (6)	3,3 (4)	3,9 (7)	3,3 (4)	6,10 (8)	3,6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (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 (6)	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	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	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)	3,3 (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	5,0	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)
Самарское	4,3 (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	3,3 (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	4,9	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)	6,3 (7)	9,11 (10)	6,9 (7,5)	10-12 (11)	9-13 (11)

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Данные приведены по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близлежащей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69 - 0,74
Районы с сельскохозяйственным районом	0,60	0,59 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,48 - 0,52
Под офисно-торговую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близлежащей окрестности областного центра	0,81	0,79 - 0,82
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы с сельскохозяйственным районом	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,53
Под жилую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близлежащей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы с сельскохозяйственным районом	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,48 - 0,52

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Данные приведены по состоянию на сентябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

индустриальная застройка	зона					
	I	II	III	IV	V	
объект район	I	1,00	1,23	1,41	1,67	2,08
	II	0,81	1,00	1,14	1,35	1,69
	III	0,71	0,89	1,00	1,15	1,45
	IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,69	0,82	1,00

офисно-торговая застройка		зона				
		I	II	III	IV	V
объект район	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,15	1,33	1,63
	III	0,72	0,89	1,00	1,15	1,44
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,23
	V	0,50	0,62	0,69	0,82	1,00

тип застройки	зона					
	I	II	III	IV	V	
общественно-деловая	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,08
	II	0,81	1,00	1,15	1,33	1,69
	III	0,72	0,89	1,00	1,15	1,50
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,67	0,79	1,00

под объекты рекреации	зона					
	I	II	III	IV	V	
объект район	I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
	II	0,80	1,00	1,15	1,33	1,67
	III	0,71	0,89	1,00	1,15	1,45
	IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,69	0,82	1,00

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Данные приведены по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,86	0,85 - 0,88
Зоны автомагистралей	0,80	0,79 - 0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74 - 0,77
Многоквартирные жилые застройки	0,72	0,70 - 0,75
Окрестности города, промзоны	0,66	0,65 - 0,73
Под офисно-торговую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,76 - 0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71 - 0,75
Многоквартирные жилые застройки	0,72	0,70 - 0,75
Окрестности города, промзоны	0,67	0,65 - 0,69
Под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,86	0,86 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,73	0,70 - 0,74
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73 - 0,78
Многоквартирные жилые застройки	0,73	0,71 - 0,81
Окрестности города, промзоны	0,66	0,64 - 0,68

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Данные приведены по состоянию на сентябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

индустриальная застройка	зона					
	I	II	III	IV	V	VI
объект район	I	1,00	1,38	1,55	1,80	1,99
	II	0,89	1,00	1,15	1,32	1,49
	III	0,82	0,89	1,00	1,07	1,04
	IV	0,79	0,87	0,94	1,00	0,97
	V	0,77	0,80	0,86	0,93	1,00
	VI	0,79	0,87	0,94	1,00	0,97

офисно-торговая застройка	зона					
	I	II	III	IV	V	VI
объект район	I	1,00	1,14	1,30	1,37	1,49
	II	0,89	1,00	1,14	1,21	1,31
	III	0,77	0,89	1,00	1,05	1,15
	IV	0,73	0,83	0,95	1,00	0,95
	V	0,77	0,85	0,90	1,00	1,15
	VI	0,67	0,76	0,87	0,92	0,97

жилая застройка	зона					
	I	II	III	IV	V	VI
объект район	I	1,00	1,14	1,30	1,37	1,49
	II	0,89	1,00	1,22	1,17	1,33
	III	0,72	0,82	1,00	0,95	0,91
	IV	0,79	0,80	1,00	1,06	1,15
	V	0,79	0,80	1,00	1,06	1,15
	VI	0,69	0,75	0,92	0,94	1,00

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

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик объектов, в частности земельных участков, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; 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. 31.

Таблица 31.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

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

Таблица 32

Земельный участок под офисно-деловую застройку		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<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	1,45	1,54
	3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,11	1,29	1,38
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,17	1,23
	10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,12
	>20000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельный участок под офисно-деловую застройку в объектах размещения (индустриального назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,25	1,37	1,57	1,73	1,88
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,76	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,75	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-20000	0,66	0,78	0,83	0,90	1,00	1,05
	>20000	0,65	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00

Таблица 34

Земельный участок под индустриально-складскую застройку (складского назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<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	0,81	1,00	1,15	1,29	1,45	1,52
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,27	1,33
	6000-10000	0,63	0,76	0,85	1,00	1,15	1,21
	10000-20000	0,60	0,74	0,80	0,95	1,00	1,10
	>20000	0,60	0,74	0,80	0,95	1,00	1,10

¹ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

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

Таблица 35

Земельный участок под ИЖС. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,25	1,42	1,47	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25	1,25
	3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,09	1,13	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	10000-20000	0,65	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00
	>20000	0,65	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

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

Таблица 36

Земельный участок в Москве		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,25	1,40	1,45	1,45
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,20	1,24	1,24
	3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,09	1,12	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	10000-20000	0,65	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00
	>20000	0,65	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

Таблица 37

Земельный участок в Московской области		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,73	1,74
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,20	1,44	1,44
	3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,11	1,27	1,27
	6000-10000	0,66	0,81	0,90	1,00	1,15	1,15
	10000-20000	0,67	0,83	0,94	0,97	1,00	1,00
	>20000	0,67	0,83	0,94	0,97	1,00	1,00

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

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

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербурга						
Площадь, кв.м	площадь участка					общий коэффициент
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,17	1,28	1,40	1,49	0,85
1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,20	1,24	
3000-6000	0,77	0,92	1,00	1,10	1,12	
6000-10000	0,71	0,83	0,93	1,00	1,05	
>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00	

Таблица 39

Земельные участки в городах с различным населением						
Площадь, кв.м	площадь участка					общий коэффициент
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61	0,82
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32	
3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	
6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04	
>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00	

Таблица 40

Земельные участки в городах с различным населением, кв.м						
Площадь, кв.м	площадь участка					общий коэффициент
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61	0,82
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32	
3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	
6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04	
>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00	

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия 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 в городах с различным населением, кв.м						
Площадь, кв.м	площадь участка					общий коэффициент
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,22	1,40	1,57	1,62	0,82
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,28	1,33	
3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,13	1,17	
6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04	
>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	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 городах с различным населением, кв.м						
Площадь, кв.м	площадь участка					общий коэффициент
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,13	1,28	1,35	1,38	0,85
1500-3000	0,85	1,00	1,13	1,18	1,22	
3000-6000	0,82	0,91	1,00	1,05	1,11	
6000-10000	0,74	0,85	0,93	1,00	1,03	
>10000	0,72	0,82	0,90	0,97	1,00	

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС в Санкт-Петербурге, кв.м						
Площадь, кв.м	площадь участка					общий коэффициент
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,13	1,24	1,27	1,28	0,85
1500-3000	0,85	1,00	1,12	1,13	1,14	
3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,10	1,11	
6000-10000	0,69	0,81	0,90	1,00	1,04	
>10000	0,68	0,79	0,88	0,96	1,00	

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

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

Среднемесячные значения температуры в 2020 г. были выше нормы на 0,1–0,2 °С, наименьшие отклонения от нормы были отмечены в октябре 2020 г.

Table 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диапазонный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Оптовые деловые цены земельных участков под индустриальную застройку, обремененных ипотекой, и деловой цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,18	1,16 - 1,20
Оптовые деловые цены земельных участков под индустриальную застройку, обремененных ипотекой, и деловой цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,18	1,16 - 1,21
Оптовые деловые цены земельных участков под индустриальную застройку, обремененных ипотекой, и деловой цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,18	1,18 - 1,18
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Оптовые деловые цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обремененных ипотекой, и деловой цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,18	1,14 - 1,18
Оптовые деловые цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обремененных ипотекой, и деловой цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,18	1,18 - 1,18
Оптовые деловые цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обремененных ипотекой, и деловой цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,18	1,15 - 1,22

Скритично оцінено надійність-2828. Заставлено уч. пп. Часті II. Норми
згідно із постановою на жовтень 2000 р.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование из эффективного	Среднее значение	Диагностический интервал
Земельные участки под объектами размещения		
Описание: земельные участки, занятые участком под объектами размещения, объектами электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,23	1,18 1,26
Описание: земельные участки, занятые участком под объектами размещения, объектами газоснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,22	1,18 1,27
Описание: земельной цене земельных участков под объектами размещения, объектами водоснабжения и канализаций (в том числе коммунальных теплоснабжения, коммунальных сетей)	1,05	1,12 1,19
Земельные участки под объектами производственного сервиса		
Описание: земельной цене земельных участков под объектами производственного сервиса, обремененных ипотекой	1,19	1,17 1,21
Описание: земельной цене земельных участков под объектами производственного сервиса, обремененных ипотекой, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,23	1,26 1,27
Описание: земельной цене земельных участков под объектами производственного сервиса, обремененных ипотекой, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,15	1,12 1,18

Скритичне оцінювач відомостями-2020: Інформаційна політика України
в період дослідження від листопада 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диапазонный интервал
Земельный участок под МНОС		
Оптовые земельные цены земельных участков под МНОС, обремененных ипотекой, к средней цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,20	1,18 - 1,22
Оптовые земельные цены земельных участков под МНОС, обремененных ипотекой, к средней цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,25	1,23 - 1,27
Оптовые земельные цены земельных участков под МНОС, обремененных ипотекой, к средней цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,15	1,13 - 1,17
Земельный участок под ИЖС		
Оптовые земельные цены земельных участков под ИЖС, обремененных ипотекой, к средней цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,18	1,14 - 1,22
Оптовые земельные цены земельных участков под ИЖС, обремененных ипотекой, к средней цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,13	1,15 - 1,24
Оптовые земельные цены земельных участков под ИЖС, обремененных ипотекой, к средней цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,15	1,12 - 1,24

Справочник «Україна: відомості»-2020. За редакцією учасців Часті І. Політична ситуація в Україні на кінець вересня 2020 р.

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Рассчитанный результат	
г. Москва и Московская область			
Относительная стоимость земли земельных участков, обремененных ипотекой, к средней цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,10	1,07	1,20
Относительная стоимость земли земельных участков, обремененных ипотекой, к средней цене земельных участков, не обремененных ипотекой	1,10	1,06	1,20
Относительная стоимость земли земельных участков, обремененных ипотекой, к средней цене земельных участков, обремененных ипотекой	1,20	1,08	1,24
г. Санкт-Петербург и Ленинградская область			
Относительная стоимость земли земельных участков, обремененных ипотекой, к средней цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,18	1,06	1,20
Относительная стоимость земли земельных участков, обремененных ипотекой, к средней цене земельных участков, обремененных ипотекой	1,20	1,06	1,24
Относительная стоимость земли земельных участков, обремененных ипотекой, к средней цене земельных участков, обремененных ипотекой	1,20	1,08	1,24

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия (состояние на октябрь 2020 г.)

Таблица 51 (продолжение)

Наименование ко-эффектента	Среднее значение	Расширенный интервал
Параметры: численность более 1 млн. чел. (Ярославль, Москва и г. Санкт-Петербург) в соответствующем регионе		
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспеченных электроэнергией, и удельная цена аналоговых участков, не обеспеченных электроэнергией	1,22	1,18 - 1,37
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспеченных газоснабжением, и удельная цена аналоговых участков, не обеспеченных газоснабжением	1,24	1,20 - 1,46
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и другими коммуникациями), и удельная цена аналоговых участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и другими коммуникациями)	1,20	1,16 - 1,36
Параметры: численность от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. в соответствующем регионе		
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспеченных электроэнергией, и удельная цена аналоговых участков, не обеспеченных электроэнергией	1,19	1,17 - 1,33
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспеченных газоснабжением, и удельная цена аналоговых участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,18 - 1,40
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и другими коммуникациями), и удельная цена аналоговых участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и другими коммуникациями)	1,22	1,18 - 1,37

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия (состояние на октябрь 2020 г.)

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

Таблица 53

Коммуникация	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комен	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен
Отсутствует	0%	-15%	-18%	-17%	-21%	-30%	-28%	-29%	-29%
Э	18%	0%	-4%	-2%	-18%	-17%	0%	-30%	-30%
Г	22%	-4%	0%	-2%	-18%	-13%	-17%	-30%	-30%
В, К, Т, Комен	26%	2%	-2%	0%	-17%	-1%	-18%	-31%	-31%
Э, Г	48%	23%	18%	21%	8%	2%	-2%	-17%	-17%
Э, В, К, Т, Комен	42%	28%	18%	18%	1%	0%	-3%	-18%	-18%
Э, В, К, Т, Г, Комен	48%	28%	20%	23%	2%	-4%	0%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комен	71%	48%	40%	40%	20%	23%	18%	0%	0%

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия (состояние на октябрь 2020 г.)

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

Таблица 54

Коммуникация	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комен	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен
Отсутствует	0%	-18%	-17%	-18%	-30%	-28%	-28%	-29%	-29%
Э	18%	0%	-1%	-2%	-17%	-18%	-3%	-30%	-30%
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-12%	-18%	-31%	-31%
В, К, Т, Комен	22%	3%	-2%	0%	-16%	-4%	-17%	-30%	-30%
Э, Г	43%	28%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%	-18%
Э, В, К, Т, Комен	45%	28%	21%	18%	1%	0%	-1%	-18%	-18%
Э, В, К, Т, Г, Комен	48%	28%	20%	20%	2%	1%	0%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комен	71%	48%	40%	40%	20%	23%	18%	0%	0%

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия (состояние на октябрь 2020 г.)

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

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

Таблица 52

Коммуникация	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комен	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен
Отсутствует	0%	-18%	-18%	-17%	-30%	-28%	-28%	-29%	-29%
Э	18%	0%	0%	-1%	-20%	-17%	-17%	-30%	-30%
Г	18%	0%	0%	-1%	-20%	-17%	-17%	-30%	-30%
В, К, Т, Комен	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%	-30%
Э, Г	42%	18%	19%	-8%	0%	-1%	-1%	-17%	-17%
Э, В, К, Т, Комен	42%	20%	20%	-6%	1%	0%	0%	-18%	-18%
Г, В, К, Т, Комен	42%	20%	20%	-6%	1%	0%	0%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комен	72%	48%	48%	42%	20%	18%	18%	0%	0%

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия (состояние на октябрь 2020 г.)

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

Таблица 54

Коммуникация	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комен	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комен
Отсутствует	0%	-18%	-18%	-17%	-30%	-28%	-28%	-29%	-29%
Э	22%	0%	-2%	-2%	-19%	-17%	-18%	-30%	-30%
Г	24%	2%	0%	-3%	-18%	-15%	-17%	-32%	-32%
В, К, Т, Комен	26%	2%	-3%	0%	-17%	-1%	-18%	-34%	-34%
Э, Г	51%	24%	22%	26%	0%	2%	2%	-17%	-17%
Э, В, К, Т, Комен	46%	28%	18%	22%	3%	0%	2%	-18%	-18%
Г, В, К, Т, Комен	48%	28%	20%	24%	2%	2%	0%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комен	62%	48%	48%	51%	20%	24%	22%	0%	0%

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

В табл. 33 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 33.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под-муниципальная застройка	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%		-2%	-23%	-25%	-34%	
Э	15%	0%	1%	0%	-14%	-9%	-6%	-22%	
Г	16%	1%	0%	0%	-15%	-17%	-9%	-23%	
В, К, Т, Комм	13%	-6%	-6%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%	
Э, Г	32%	16%	18%	24%	0%	0%	0%	-9%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	15%	12%	18%	0%	0%	1%	-64%	
Г, В, К, Т, Комм	28%	9%	10%	10%	-9%	-1%	0%	-53%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	31%	28%	30%	31%	13%	16%	18%	0%	

¹⁶ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – теплоэнергия, В – водоснабжение, К – канализация, Т – телекоммуникации, Комм – коммунальные услуги

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг

Таблица 60¹⁷

Под-объект	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	13%	-25%	-22%	-22%	-33%	
Э	15%	0%	1%	4%	-12%	-12%	-8%	-22%	
Г	15%	-1%	0%	4%	-15%	-11%	-16%	-22%	
В, К, Т, Комм	11%	-6%	-6%	0%	-17%	-14%	-12%	-26%	
Э, Г	34%	15%	18%	21%	0%	4%	4%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	29%	11%	12%	19%	-4%	8%	1%	-12%	
Г, В, К, Т, Комм	28%	13%	17%	15%	-4%	-1%	8%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	40%	28%	33%	34%	1%	16%	18%	0%	

Под-объект	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%	-13%	-27%	-22%	-22%	-34%	
Э	15%	0%	1%	3%	-15%	-12%	-16%	-22%	
Г	15%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-16%	-22%	
В, К, Т, Комм	11%	-5%	-6%	0%	-18%	-15%	-18%	-27%	
Э, Г	34%	17%	17%	24%	0%	0%	0%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	13%	17%	-6%	0%	0%	-16%	
Г, В, К, Т, Комм	30%	11%	17%	17%	-5%	0%	0%	-18%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	42%	30%	33%	37%	11%	17%	17%	0%	

¹⁷ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – теплоэнергия, В – водоснабжение, К – канализация, Т – телекоммуникации, Комм – коммунальные услуги

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг

Таблица 62¹⁸

Под-объект	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-11%	-26%	-22%	-24%	-34%	
Э	15%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-22%	
Г	15%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%	
В, К, Т, Комм	12%	-6%	-6%	0%	-17%	-14%	-16%	-26%	
Э, Г	33%	15%	18%	21%	0%	4%	4%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	12%	11%	18%	-4%	8%	1%	-12%	
Г, В, К, Т, Комм	31%	13%	15%	15%	-3%	0%	0%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	41%	31%	33%	36%	1%	16%	18%	0%	

Таблица 63

Под-объект	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%	-13%	-27%	-22%	-22%	-34%	
Э	15%	0%	-1%	3%	-15%	-12%	-16%	-22%	
Г	15%	1%	0%	6%	-15%	-9%	-16%	-22%	
В, К, Т, Комм	12%	-5%	-6%	0%	-18%	-15%	-18%	-27%	
Э, Г	33%	17%	17%	23%	0%	0%	0%	-11%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-6%	0%	0%	-16%	
Г, В, К, Т, Комм	31%	12%	17%	17%	-5%	0%	0%	-18%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	42%	31%	33%	37%	1%	16%	17%	0%	

¹⁸ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – теплоэнергия, В – водоснабжение, К – канализация, Т – телекоммуникации, Комм – коммунальные услуги

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг

Таблица 64¹⁹

Под-объект	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-16%	-30%	-24%	-25%	-37%	
Э	16%	0%	-1%	6%	-17%	-12%	-12%	-28%	
Г	16%	1%	0%	6%	-16%	-9%	-11%	-24%	
В, К, Т, Комм	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-18%	-38%	
Э, Г	42%	28%	18%	35%	0%	6%	8%	-18%	
Э, В, К, Т, Комм	32%	17%	18%	18%	-1%	0%	1%	-17%	
Г, В, К, Т, Комм	34%	18%	17%	20%	-6%	1%	8%	-18%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	58%	34%	32%	42%	1%	20%	18%	0%	

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

Рельеф объекта

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

Новгород, 2020 год.

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

Таблица 34.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	1,28	1,25	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под объекты рекреации	1,24	1,21	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под объекты производственного назначения	1,14	1,11	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)			

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	1,28	1,14	1,39
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,08	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под объекты рекреации	1,24	1,12	1,36
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под объекты производственного назначения	1,14	1,05	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)			

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

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

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

Форма объекта

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrliet.ru (см. табл. 35).

Таблица 35.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель 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		1,00

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

Подтверждение информации

Ассоциация
РАЙОННАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ
СтатРиелт
некоммерческое партнерство

Подать объявление... Мои объявления... База недвижимости... Сторонняя услуга... Для бизнеса... Сервисы и услуги... Поддержка и ремонт... Ремонт жилья... Ремонт нежилых

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

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения, земля для размещения объектов складского назначения, земля промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, в том числе земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодий), 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 ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, обусловленной пересечением 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

* - 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-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под объекты производственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под производственную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	0,83
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,90	0,89	0,91

Параметры оценки и корректировки в 2006. Земельные участки. Часть I
Территориальный коэффициент по категориям городов и населенным пунктам. Показатели рассчитаны на сентябрь 2006 г.

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервала по категориям городов

Таблица 111

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,81 0,89
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86 0,91
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80 0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,76 0,84

Таблица 112

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

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

2020 год.

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

Таблица 37.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Последнее издание составлено на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 113

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Последнее издание составлено на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁸⁸

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,24	1,19	1,31
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	1,21	1,15	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14	1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16	1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14	1,28

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

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

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

Таблица 38.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Последнее издание составлено на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 117

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов*

Таблица 119

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

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

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

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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

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

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки» (опубликовано 17.01.2022 г.)

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 незначительной вариации и вносит существенный погрешности в расчеты. Приведены значения поправки от зонирования и дорожной инфраструктуры земельных участков. «Обеспеченность» участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данными видами благоустройства.

Корректировка предлагается с применением представленных в таблице коэффициентов.

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

№	Земельные участки, изложенные пунктом, предназначенности или - связанные с землей (назначение). Без учета коммуникаций	Максимальная граница	Минимальная граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и тротуарами, но обремененные, не обремененные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подведенной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества, находящейся в непосредственной близости от участка)	1,06	1,21	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автомобильными и пешеходными с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подведенной инженерно-коммунальной сетью (канализация, водоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение) и дорожной инфраструктурой (в зависимости от качества, находящейся в непосредственной близости от участка)	1,06	1,21	1,13
6	Обеспеченные по периметру участка сетями (в зависимости от качества и качества двора, расположенного в непосредственной близости от участка)	1,10	1,25	1,17
7	Обеспеченные по периметру участка сетями (в зависимости от качества и качества двора, расположенного в непосредственной близости от участка)	1,05	1,07	1,06
8	Обеспеченные сетями (в зависимости от качества, находящейся в непосредственной близости от участка)	1,00	1,04	1,02

При достаточной детализации и обосновании заинтересованных сторон данные рыночные корректировки могут быть соответственно применены к границам максимальной и минимальной границы и зависимости от качества, технического состояния, нахождения элементов благоустройства.

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,67	0,62 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,65	0,79 - 0,89
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,67	0,61 - 0,83
4	города с населением менее 1 млн. человек	-	-

Таблица 105

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,78	0,74 - 0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77 - 0,88
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,64	0,78 - 0,90

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

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

Таблица 102

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,66	0,64 - 0,68
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,88	0,85 - 0,90
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,64	0,61 - 0,67
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81 - 0,85

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

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 6 месяцев.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо улучшения (здания).

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 «для дачного строительства».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для дачного строительства».

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 сельскохозяйственного назначения**, вид разрешенного использования – **для дачного строительства**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для дачного строительства», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка как незастроенного является его использование в целях дачного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка в рамках дачного строительства.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участка является его использование в текущем состоянии (участок, предназначенный для дачного строительства).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

иные условия);

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании

денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

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

Таблица 41.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод предполагаемого использования	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 применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

При выборе объектов-аналогов оценщик учитывал рекомендуемое на практике количество аналогов для сравнительного (рыночного) подхода от 3 до 5 и принцип замещения⁴, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью, т.е. выбирались объекты с наименьшей удельной ценой среди объектов анализа.

Результаты выбора объектов-аналогов для объекта оценки, используемые в дальнейших расчетах, представлены в табл. 42.

⁴ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

Таблица 42.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь объекта, кв. м	Цена объекта анализа (без учета стоимости коммуникаций), руб./кв. м	Удельная цена объекта анализа (без учета стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	637,0	900 000	1 413
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	1 250,0	1 562 500	1 250
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	2 478,0	3 221 400	1 300
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	900,0	1 100 000	1 222
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	1 211,0	1 650 000	1 363

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

$S_{зв}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

11. Другие характеристики:

- наличие подъездных дорог;
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности;
- наличие ограждения деревянным или металлическим забором.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 43.

Таблица 43.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»	Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино КП «Дудкино»	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	35	35	35	39	35	35	Отличий нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	в непосредственной близости к М11	на хорошем удалении от М11	на хорошем удалении от М11	на хорошем удалении от М11	на хорошем удалении от М11	на хорошем удалении от М11	Отличия существенные, вводится поправка на местоположение (расположение внутри поселка)
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	1 462,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	637,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	1 250,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	2 478,0 (диапазон площади «от 1 500 до 3 000 кв. м»)	900,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	1 211,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	Отличия не существенные, корректировка не требуется, так как объекты относятся к одному диапазону площади «до 1500 кв. м»
- наличие коммуникаций	нет	электричество, газ включены в цену предложения	электричество, газ включены в цену предложения	электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения	электричество, газ включены в цену предложения	электричество, газ включены в цену предложения	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	частичная заболоченность	без сильных перепадов	без сильных перепадов	без сильных перепадов	без сильных перепадов	без сильных перепадов	Отличия существенные,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
		высот	высот	высот	высот	высот	внодится поправка на рельеф (инженерно-геологические условия)
- форма объекта	представлена в табл. 6 (относительно правильная (трапецевидная))	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	представлены в табл. 6 и 9	нет	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные. Данные отличия учтены при корректировке на местоположение (расположение внутри поселка).
- наличие ограждения деревянным или металлическим забором	нет	нет	нет	нет	имеется ограждение	нет	Отличия существенные, вводится поправка на наличие ограждения деревянным или металлическим забором

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 43 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на местоположение (расположение внутри поселка);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций);
- поправку на физические характеристики (в части площади объекта);
- поправку на физические характеристики (в части рельефа объекта);
- поправку на другие характеристики (в части наличие ограждения деревянным или металлическим забором).

При этом, отличия по таким элементам сравнения, как «Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности» целесообразно учесть при корректировке на местоположение (расположение внутри поселка).

Описание проведенных корректировок.

Поправка на наличие коммуникаций.

С учетом того, что в указанную цену предложений объектов-аналогов входят затраты на подключение к коммуникациям, которые разведены по посёлку, то необходимо данные затраты вычесть из цены предложений, так как оцениваемый земельный участок коммуникаций не имеет.

Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж Компании «Астерра

Девелопмент» (тел. +7 (495) 431-98-49), стоимость подключения к коммуникациям посёлка для каждого отдельного участка, в независимости от его площади составляет:

- в КП «Тироль» 900 000 руб. (электричество, газ, вода, канализация);
- в КП «Кружева» 500 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Дудкино» 550 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Есипово Форест» 320 000 руб. (электричество, газ).

Таким образом, значение поправки на наличие коммуникаций для объектов-аналогов №№ 3-5 составляет:

- для объектов-аналогов № 1, 2 и 4 (минус) 500 000 руб., т.к. объекты находятся в КП «Кружева»;
- для объекта-аналога № 3 (минус) 900 000 руб., т.к. объект находится в КП «Тироль»;
- для объекта-аналога № 5 (минус) 550 000 руб., т.к. объект находится в КП «Дудкино».

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

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

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	1-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	1-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	3-4 (3)	3-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	3-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Красноярск	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 (6)	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	3-4 (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	2-5 (3,5)	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)
Самарская	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)	3-8 (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
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6 (4,5)	5-8 (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 указаны средние значения.
По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максим

Примечание: В скобках указано среднее значение.

По данным исследования рынка жилой РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

Таким образом, для объектов-аналогов 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.

Поправка местоположение (расположение внутри поселка).

Объекты-аналоги расположены внутри поселков на хорошем удалении от трассы М11.

Оцениваемый земельный участок расположен в непосредственной близости к трассе М11 и удалении от высоковольтной ЛЭП менее 50 м.

Определение поправки на местоположение проводилось с применением экспертных корректировок.

Как уже отмечалось ранее, объекты-аналоги относятся к группе земельных участков расположенных на хорошем удалении от трассы М11, поэтому к оцениваемому участку, отличающимся от данных характеристик, применялись нижеописанные корректировки с использованием следующей информации (см. табл. 45).

Таблица 45.

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

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,66	0,83

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.

Поправка на местоположение для оцениваемого земельного участка расположенного в непосредственной близости к трассе М11 и удалении от высоковольтной ЛЭП менее 50 м.

Расположение вблизи двух источников, снижающих стоимость объекта (участка), по мнению оценщика, максимально снижает стоимость. Поэтому для корректировки использовался коэффициент 0,66 из табл. 45. Таким образом, значение корректировки, составит: $(0,66 - 1) * 100\% = -34\%$.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Так как оцениваемый земельный участок, как и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 и 5 по площади относятся к диапазону площади «до 1 500 кв. м», а объект-аналог № 3 по площади относится к диапазону площади «от 1 500 до 3 000 кв. м», то оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
3 000 – 6 000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
6 000 – 10 000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
>10 000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Подтверждение информации

Таблица 51

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 107.

Значение поправки на площадь определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

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

Значения поправки на площадь объекта представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Значения поправки на площадь объекта			
Объект-аналог	Площадь оцениваемого объекта, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	1 462,0	637,0	0
	(диапазон площади до 1 500 кв. м)	(диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	
Объект-аналог 2	1 462,0	1 250,0	0
	(диапазон площади до 1 500 кв. м)	(диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	
Объект-аналог 3	1 462,0	2 478,0	6
	(диапазон площади до 1 500 кв. м)	(диапазон площади «от 1 500 до 3 000 кв. м»)	
Объект-аналог 4	1 462,0	900,0	0
	(диапазон площади до 1 500 кв. м)	(диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	
Объект-аналог 5	1 462,0	1 211,0	0
	(диапазон площади до 1 500 кв. м)	(диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части рельефа объекта)

Определение поправки на рельеф (инженерно-геологические условия) проводилось на основе следующих источников информации:

- данных, представленных 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 данном источнике указаны отношения удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия. Значения отношений удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с извилистым рельефом (заболоченность, склон и т.д.)	1,25	1,20	1,32
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с извилистым рельефом (заболоченность, склон и т.д.)	1,19	1,13	1,25
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с извилистым рельефом (заболоченность, склон и т.д.)	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объекты придорожного озеленения			
Отношение удельной цены земельного участка под объекты придорожного озеленения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с извилистым рельефом (заболоченность, склон и т.д.)	1,14	1,11	1,16

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.

Расчет поправки на рельеф (инженерно-геологические условия) по данному источнику информации осуществлялся на основе зависимости вида:

$$P_p = \left(\frac{1}{K} - 1 \right) * 100,$$

где:

K - максимальное значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия, т.к. по мнению Оценщика, данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объекта.

При проведении настоящей оценки, исходя из анализа использования оцениваемого земельного участка (под дачное строительство) и перечня земельных участков, для которых указаны коэффициенты (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия, наиболее подходящим (схожим) с точки зрения использования земель, является коэффициент (отношение) для земельных участков под ИЖС.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки) по данному источнику информации, с учетом округлений, составит:

$$P_p = \left(\frac{1}{1,25} - 1 \right) * 100 = -20\%$$

- данных аналитического портала www.statirelt.ru (см. табл. 49).

Таблица 49.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от конфигурации, формы, рельефа земельного участка и панорамного вида с участка

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земель сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию		1,00

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

Подтверждение информации

Ассоциация
РАЙОННАЯ СЕТЬ АГЕНТСТВ
СтатРиелт
некоммерческое партнерство

Подать объявление... Наши объявления... База недвижимости... Состояние жилья... Для аренды... Сопровождающие... Подтверждение сделки... Расчеты сделок... Выплаты за услуги

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

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения, земля для размещения объектов складского назначения, земля промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земельные участки государственного или муниципального (уездной), во владении и пользовании полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, обусловленной пересечением 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

* - 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-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Т.к. по мнению оценщика, данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объекта, оценщик использовал максимальную корректировку из диапазона выше в размере (минус) 26% (коэффициент 0,74).

Таким образом, значение данной корректировки (поправки) по данному источнику информации, с учетом округлений, составит (минус) 26%

Рассчитанное среднее значение данной поправки, на основе использования двух источников информации, с учетом округлений, составит (минус) 23% ((20%+26%)/2=23%).

Поправка на другие характеристики (в части наличия ограждения деревянным или

металлическим забором).

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала <https://statrile.ru> (см. табл. 50).

Таблица 50.

Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

№	Земельный участок, имеющий право собственности или аренды с кадастровым (или иным) учетом коммуникаций	Максимальная граница	Минимальная граница	Среднее значение
1	Не обеспеченность дорогами и площадками, но обеспеченность, не связанная			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченность подездной автомобильной дорогой общими покрытиями с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящаяся в непосредственной близости от участка	1,06	1,21	1,13
4	Обеспеченность собственным внутренним автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченность дорожной инфраструктурой (в зависимости от качества), включая участки, имеющие собственную внутреннюю автодорогу (в зависимости от качества), находящуюся в непосредственной близости от участка	1,06	1,21	1,13
6	Обеспеченность по периметру земельного участка (в зависимости от качества) и наличием инфраструктуры (в зависимости от качества)	1,10	1,25	1,17
7	Обеспеченность по периметру земельного участка (в зависимости от качества) и наличием инфраструктуры (в зависимости от качества)	1,05	1,07	1,06
8	Обеспеченность системой водоснабжения территории участка, наличие (отсутствие) в зависимости от качества	1,00	1,04	1,02

Источники: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

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

где:

K - среднее значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих ограждение.

Объект-аналог № 4 имеет ограждение по периметру (огорожен), в то время, как оцениваемые земельные участки ограждения не имеют.

Таким образом, значение данной коррективы (поправки), для объекта-аналога № 4, с учетом округлений, составит:

$$П = \left(\frac{1}{1,06} - 1 \right) * 100 = -6\%$$

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	637,0	1 250,0	2 478,0	900,0	1 211,0
Цена предложения с коммуникациями, руб.	1 400 000	2 062 500	4 121 400	1 600 000	2 200 000
Поправка на наличие коммуникаций, руб.	500 000	500 000	900 000	500 000	550 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	900 000	1 562 500	3 221 400	1 100 000	1 650 000
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 413	1 250	1 300	1 222	1 363
Поправка на уторгование, %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 258	1 113	1 157	1 088	1 213
Поправка на местоположение, %	-34	-34	-34	-34	-34
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	830	735	764	718	801
Поправка на площадь, %	0	0	6	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	830	735	810	718	801
Поправка на рельеф, %	-23	-23	-23	-23	-23
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	639	566	624	553	617
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором, %	0	0	0	-6	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	639	566	624	520	617

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объекта оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения (<u>без учета цены коммуникаций</u>), руб./кв. м	1 413	1 250	1 300	1 222	1 363
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	639	566	624	520	617
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	774	684	676	702	746
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 582				
Веса	0,196	0,2023	0,2028	0,201	0,1979
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	125	115	127	105	122
<u>Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений</u> руб./кв. м	590				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	1 462,0	590	862 600

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 объекта 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 сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1), входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

862 600 руб.

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1), входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

862 600

**(Восемьсот шестьдесят две тысячи шестьсот)
рублей**

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

Оценщик



И.А. Чужмаков

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.
3. 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.
4. 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.
5. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

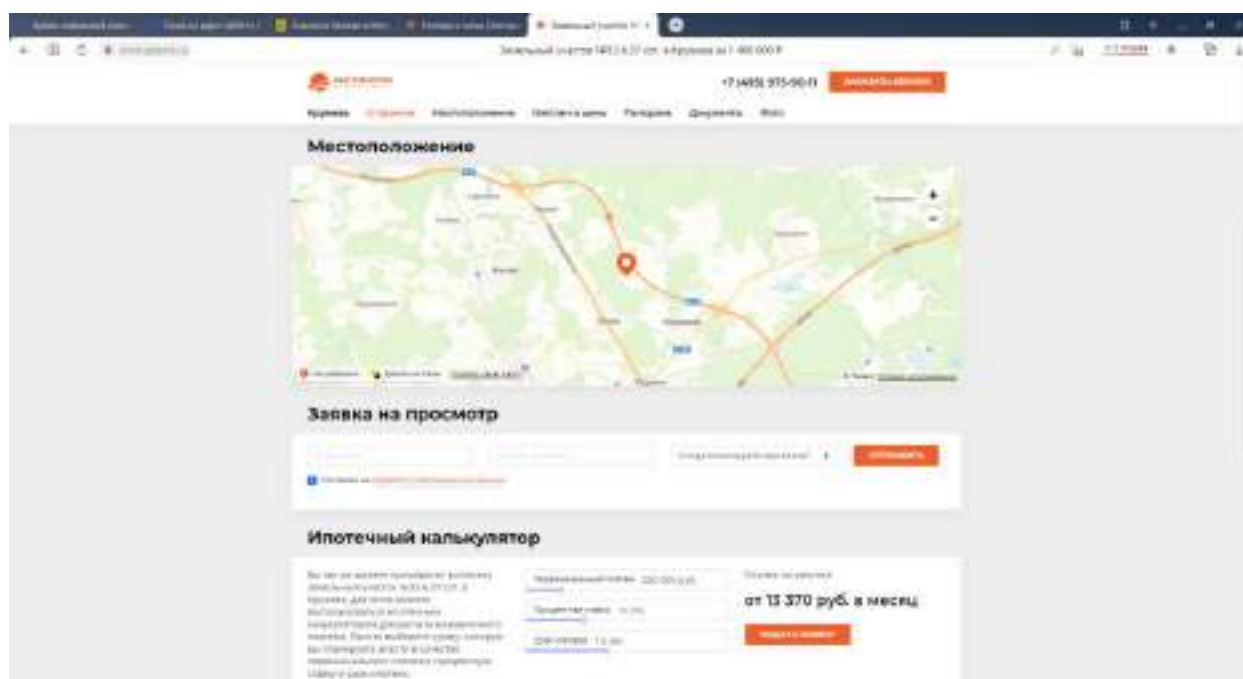
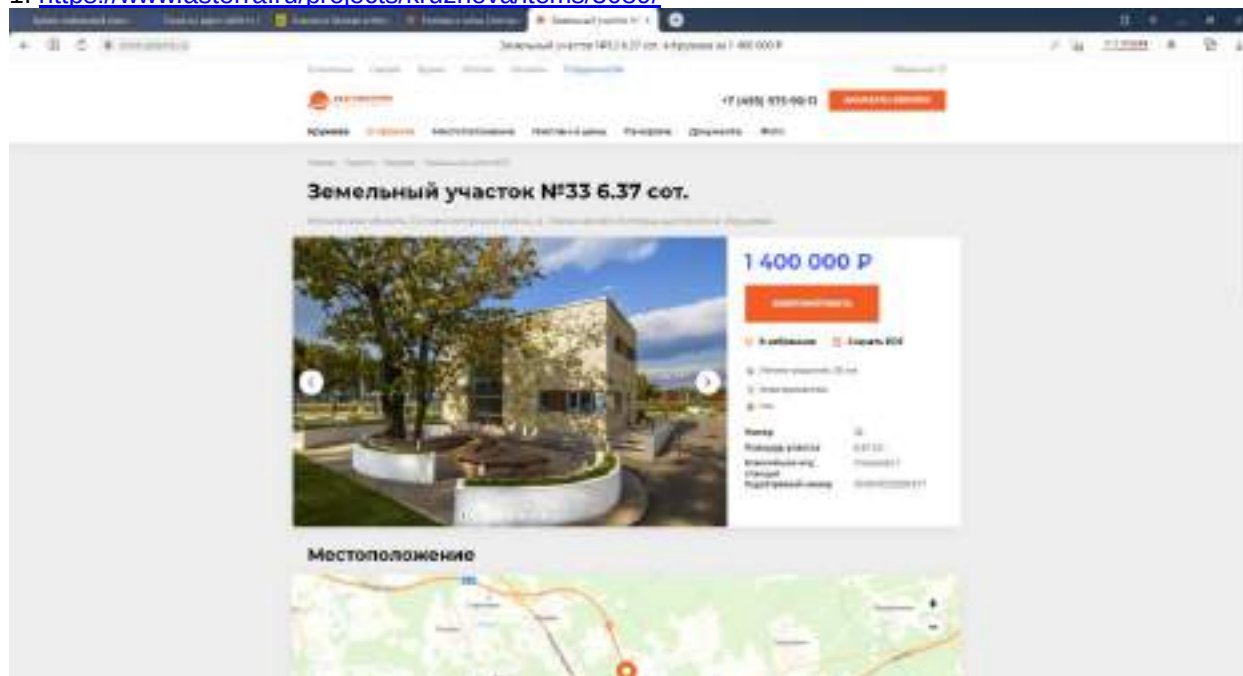
3. Методическая литература

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.

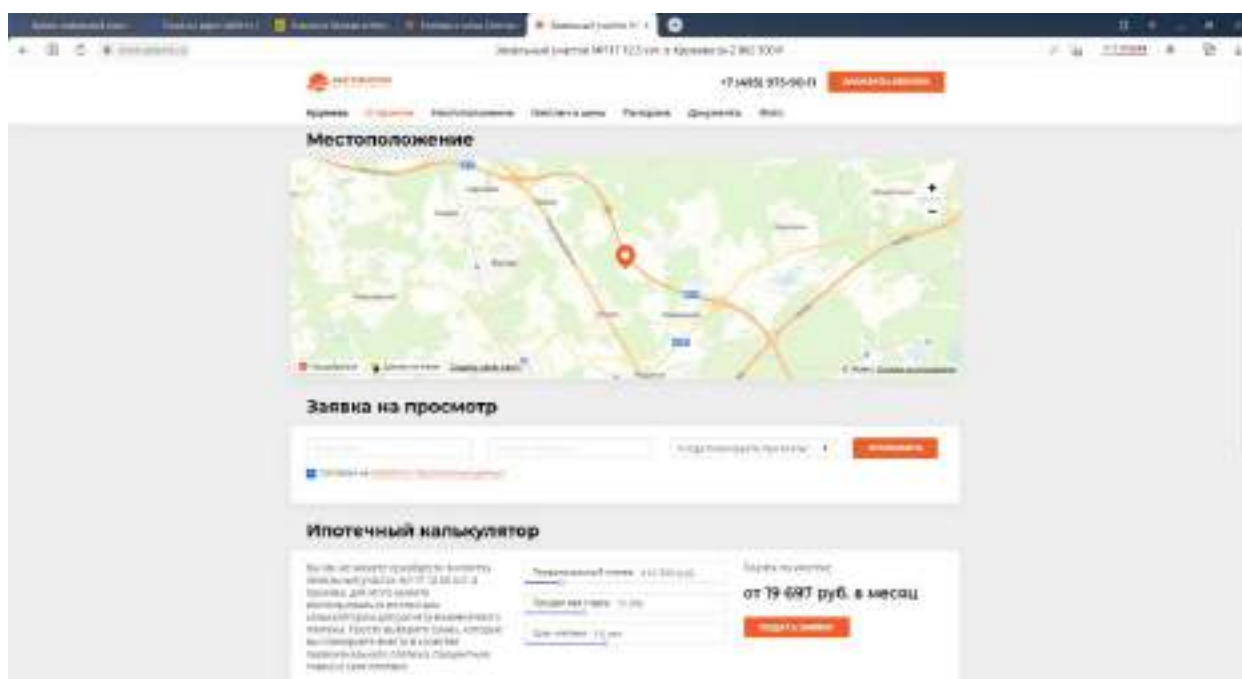
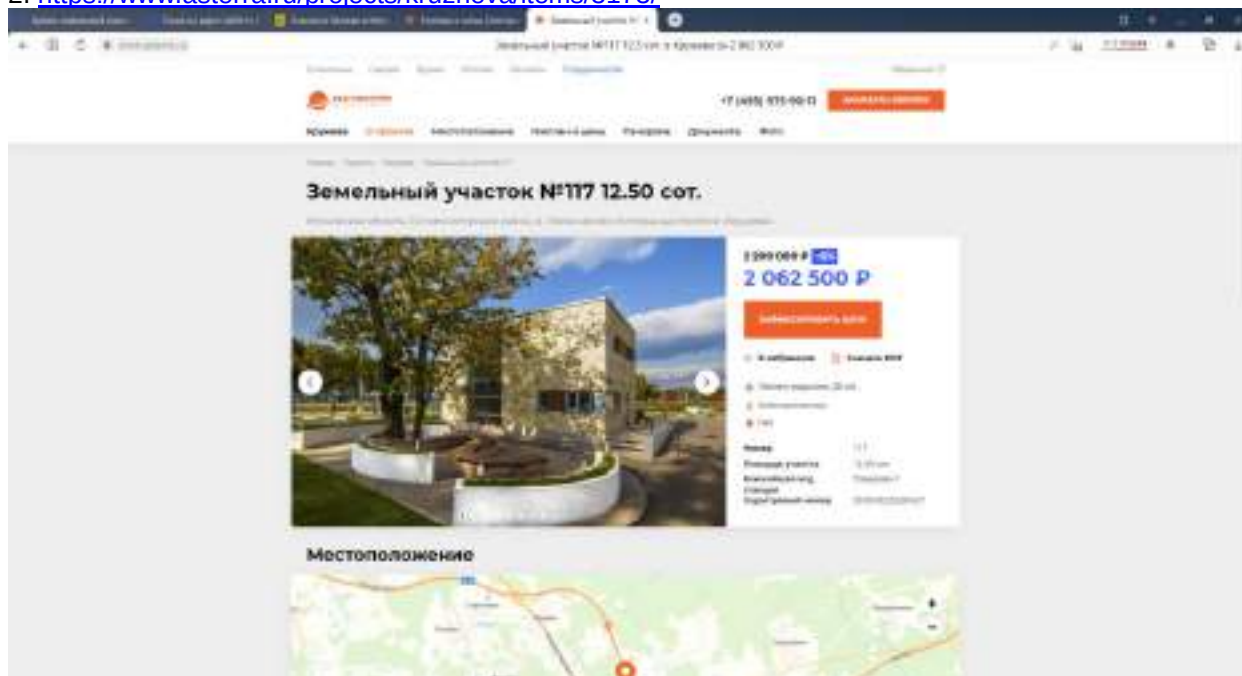
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

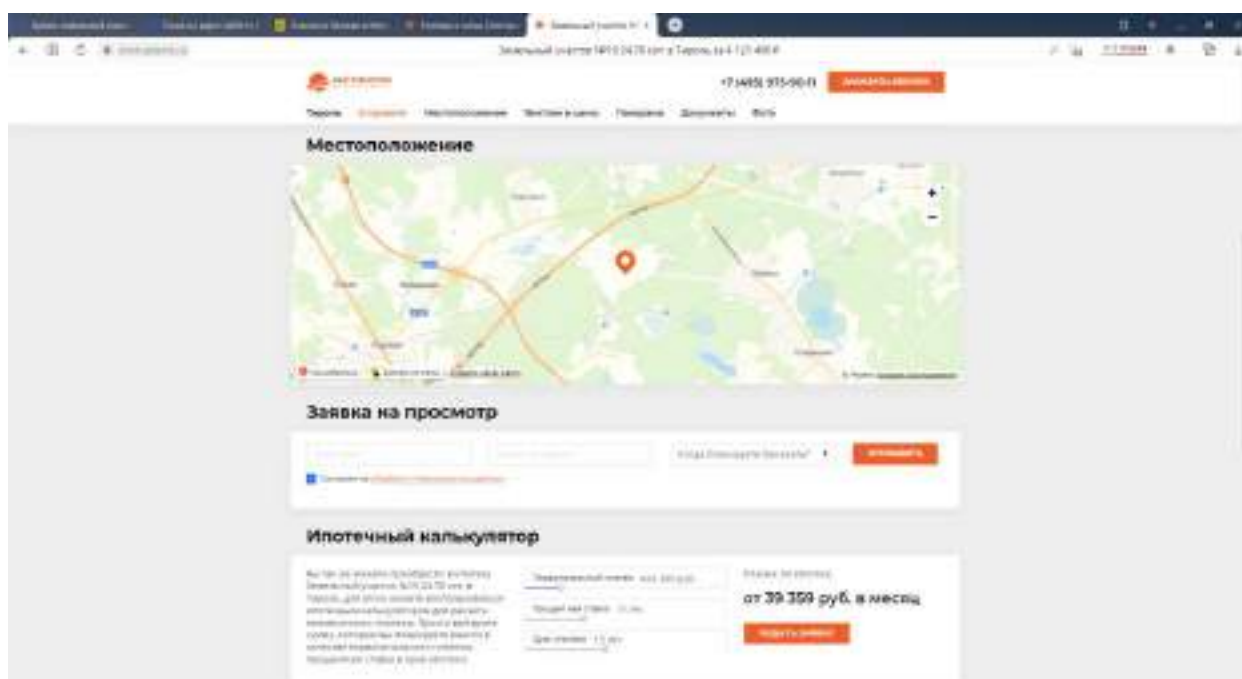
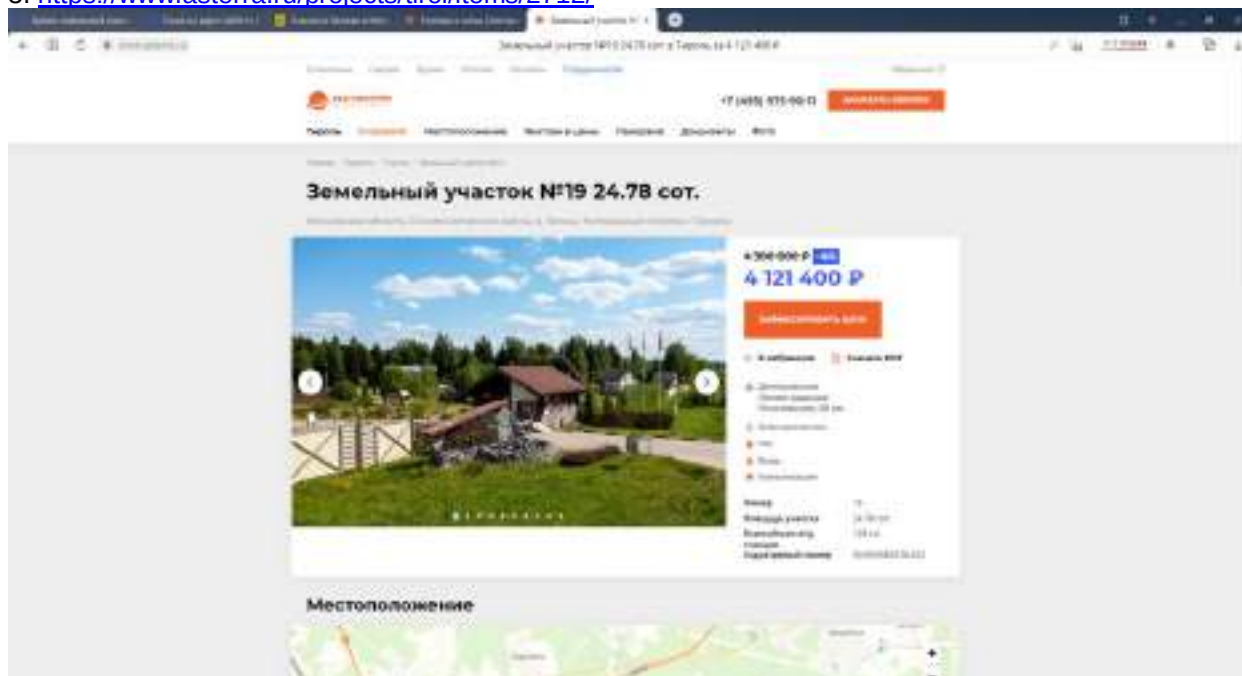
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

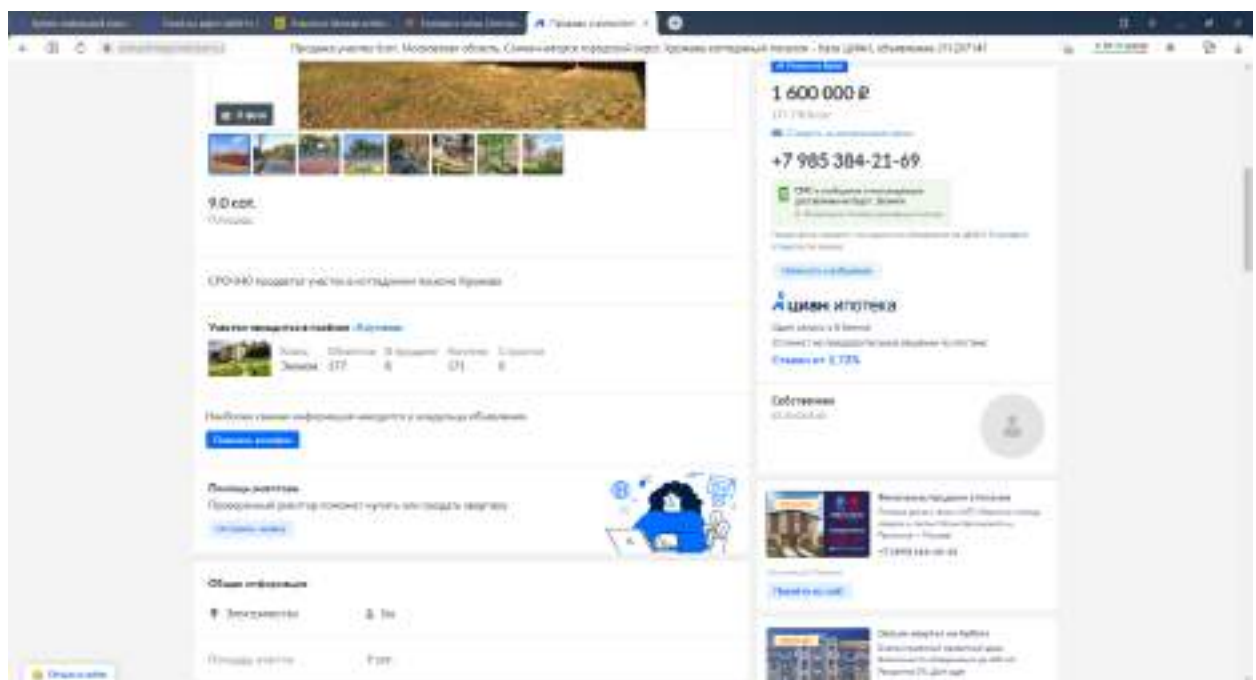
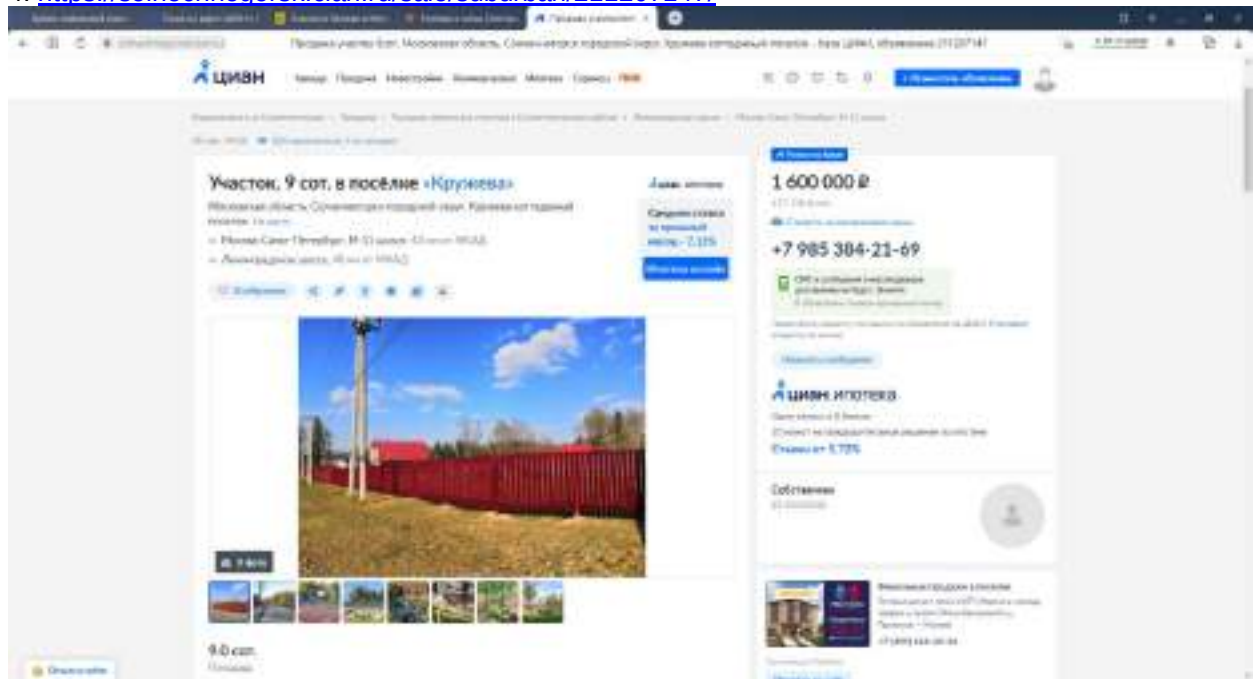
1. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/items/3089/>



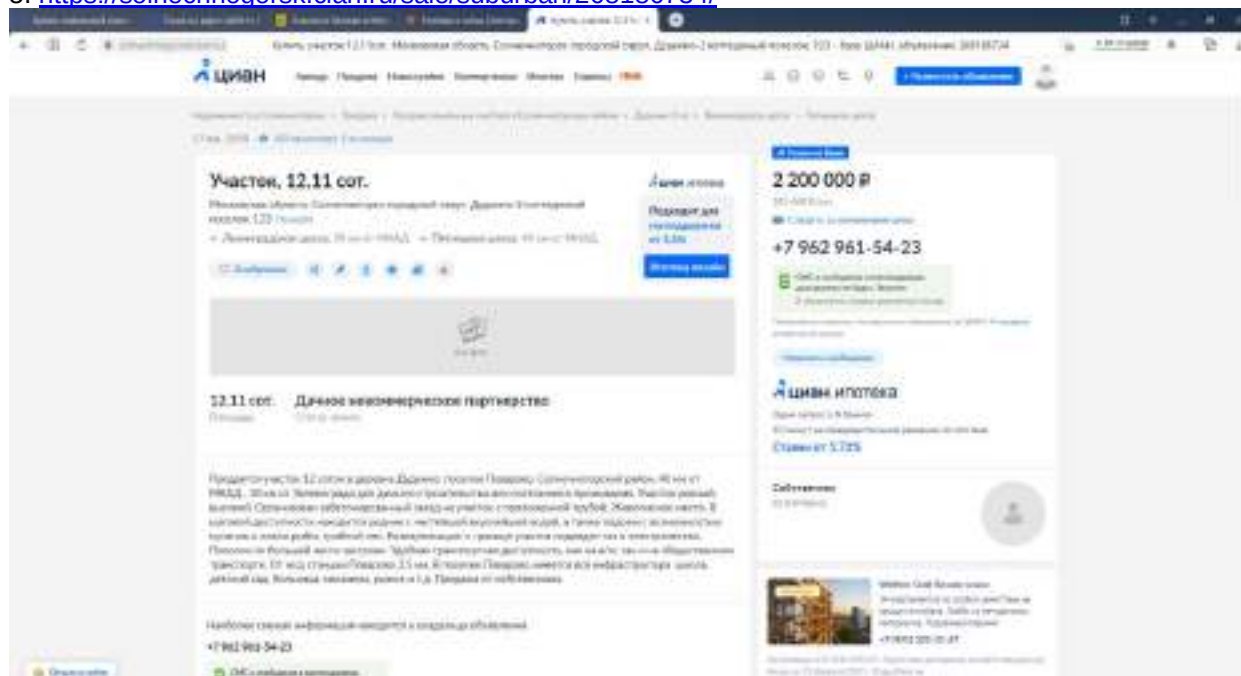
2. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/items/3173/>



3. <https://www.asterra.ru/projects/tirol/items/2712/>

4. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/211207147/>

5. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/268186734/>



6. <https://www.asterra.ru/projects/esipovo-forest/items/5512/>

The screenshot displays the Asterra website interface. At the top, there is a navigation bar with the company logo and contact information: +7 (495) 915-90-01. The main heading reads "Земельный участок №232 6.73 сот." (Land plot No. 232 6.73 acres). Below the heading, there is a large aerial photograph of the plot, which is surrounded by greenery and some buildings. To the right of the photo, the price is listed as 1 300 000 P. Below the price, there are several buttons and links, including "Заявка на просмотр" (Request to view) and "Ипотечный калькулятор" (Mortgage calculator). The bottom section of the page features a map titled "Местоположение" (Location) showing the plot's position relative to nearby roads and landmarks.

This screenshot shows the same Asterra website page, but with the "Ипотечный калькулятор" (Mortgage calculator) section expanded. The calculator includes input fields for the loan amount (Заем), term (Срок), and interest rate (Ставка). It also displays the resulting monthly payment (От 12 415 руб. в месяц) and a button to "Считать" (Calculate). The background of the page remains the same, showing the land plot and its location map.

7. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/259629561/>

Куплю участок 800. Солнечногорская область, Солнечногорский район, д. Холмы. Участок, который продается - 800 кв.м, участок 259629561

Участок, 9 сот.
Новоселенная, Солнечногорский район, д. Холмы. Участок, который продается - 800 кв.м, участок 259629561

Решение о покупке участка 800 кв.м, участок 259629561

2 450 000 Р +
+7 981 666-58-78
+7 981 333-88-73

ЦИАН ИПОТЕКА
Получите ипотеку на 10 лет
Срок возврата 10 лет
Срок возврата 10 лет
Срок возврата 10 лет

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
Получите ипотеку на 10 лет
Срок возврата 10 лет
Срок возврата 10 лет
Срок возврата 10 лет

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
Получите ипотеку на 10 лет
Срок возврата 10 лет
Срок возврата 10 лет
Срок возврата 10 лет

Куплю участок 800. Солнечногорская область, Солнечногорский район, д. Холмы. Участок, который продается - 800 кв.м, участок 259629561

Участок, 9 сот.
Новоселенная, Солнечногорский район, д. Холмы. Участок, который продается - 800 кв.м, участок 259629561

Решение о покупке участка 800 кв.м, участок 259629561

2 450 000 Р +
+7 981 666-58-78
+7 981 333-88-73

ЦИАН ИПОТЕКА
Получите ипотеку на 10 лет
Срок возврата 10 лет
Срок возврата 10 лет
Срок возврата 10 лет

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
Получите ипотеку на 10 лет
Срок возврата 10 лет
Срок возврата 10 лет
Срок возврата 10 лет

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
Получите ипотеку на 10 лет
Срок возврата 10 лет
Срок возврата 10 лет
Срок возврата 10 лет

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)

2 450 000 Р

Дополнительно в объявлении:

5 919 968-20-03

Написать сообщение

ОБЪЕКТ НА КУПИТЬ

Адрес: Московская область, Истринский район, с/поселение СНТ "ДНП"

Примечание: Участок 9 сот.

Подключен к коммуникациям

Видео

На 2 человека - 10 кв.м

Проверяем работодателей и отмечаем их

Алексей Петрович
Иванович

Компания проверена

Avito

КВАРТИРЫ
в г. Москва

Сообщения

страница 116

8. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/267657285/>

Участок, 11,5 сот.
Индустриальная зона. Участок в границах коттеджного поселка "Береза" в индустриальной зоне. Участок в границах коттеджного поселка "Береза" в индустриальной зоне. Участок в границах коттеджного поселка "Береза" в индустриальной зоне.

2 999 000 Р
+7 965 240-69-63

СИДН ИГТЕРА
Сайт: sidn.ru
Страница: sidn.ru/realty/267657285/
Страница от 5.72%

Владимир
+7 965 240-69-63
+7 965 240-69-63
+7 965 240-69-63

СИДН ИГТЕРА
Сайт: sidn.ru
Страница: sidn.ru/realty/267657285/
Страница от 5.72%

Владимир
+7 965 240-69-63
+7 965 240-69-63
+7 965 240-69-63

Участок, 11,5 сот.
Индустриальная зона. Участок в границах коттеджного поселка "Береза" в индустриальной зоне. Участок в границах коттеджного поселка "Береза" в индустриальной зоне. Участок в границах коттеджного поселка "Береза" в индустриальной зоне.

2 999 000 Р
+7 965 240-69-63

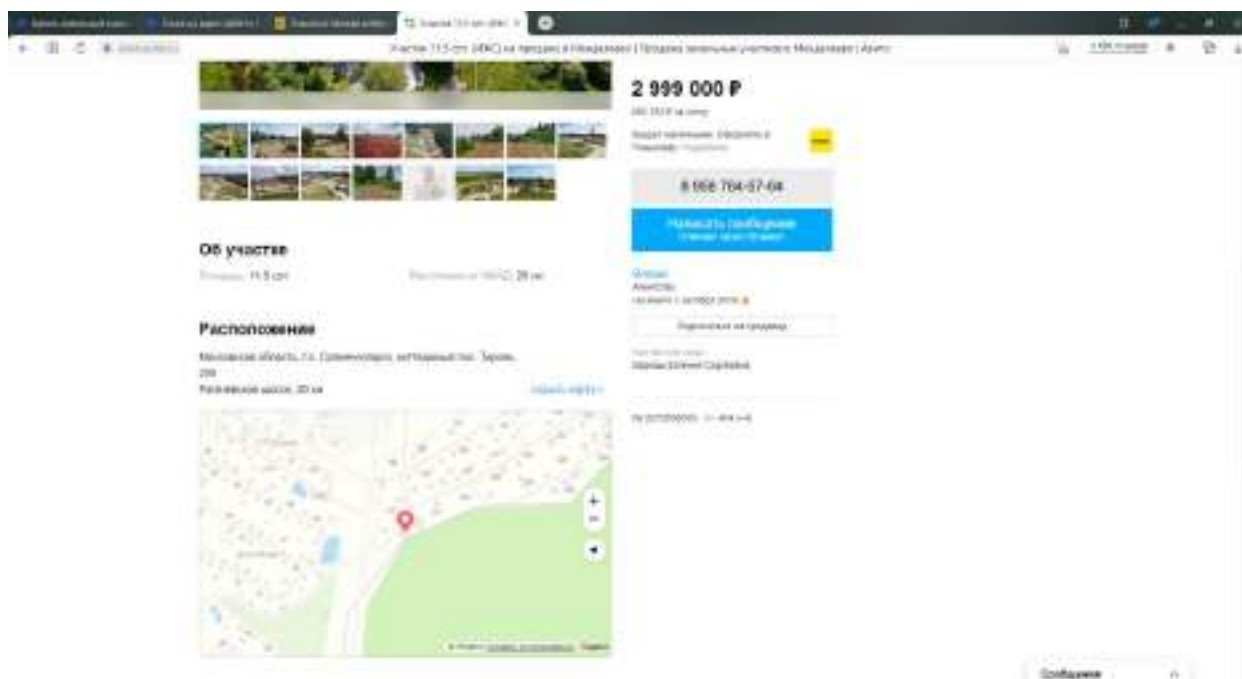
СИДН ИГТЕРА
Сайт: sidn.ru
Страница: sidn.ru/realty/267657285/
Страница от 5.72%

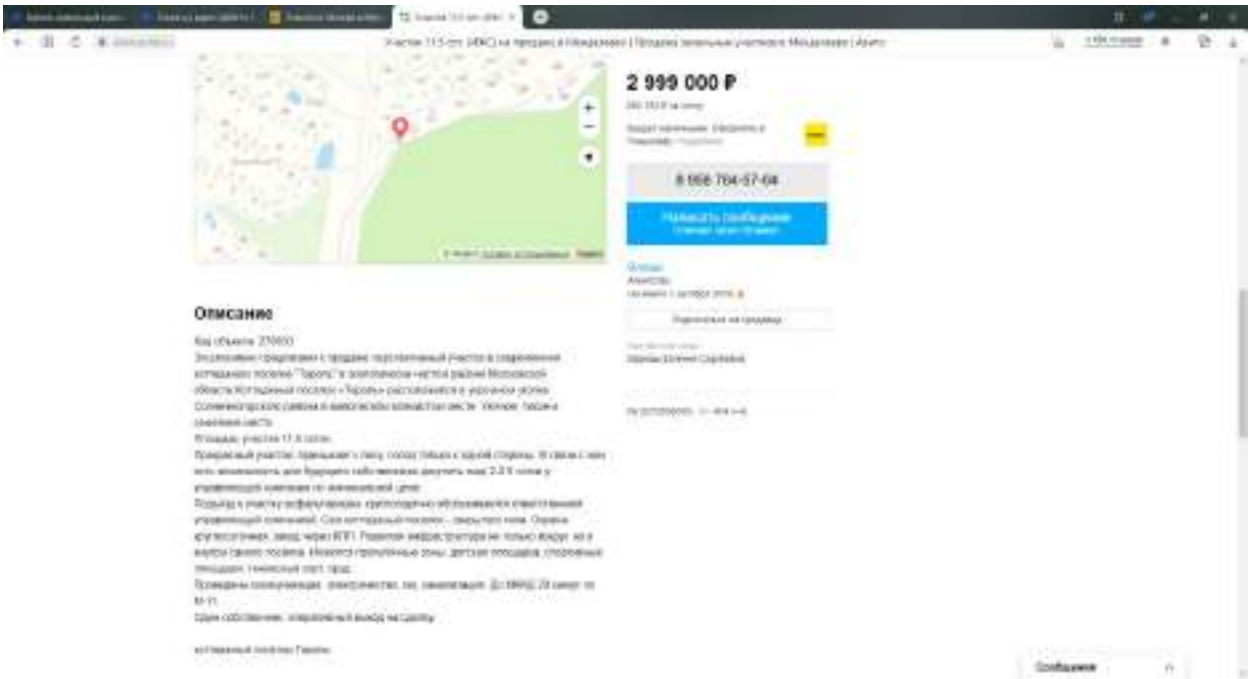
Владимир
+7 965 240-69-63
+7 965 240-69-63
+7 965 240-69-63

СИДН ИГТЕРА
Сайт: sidn.ru
Страница: sidn.ru/realty/267657285/
Страница от 5.72%

Владимир
+7 965 240-69-63
+7 965 240-69-63
+7 965 240-69-63

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot._izhs_2270558003

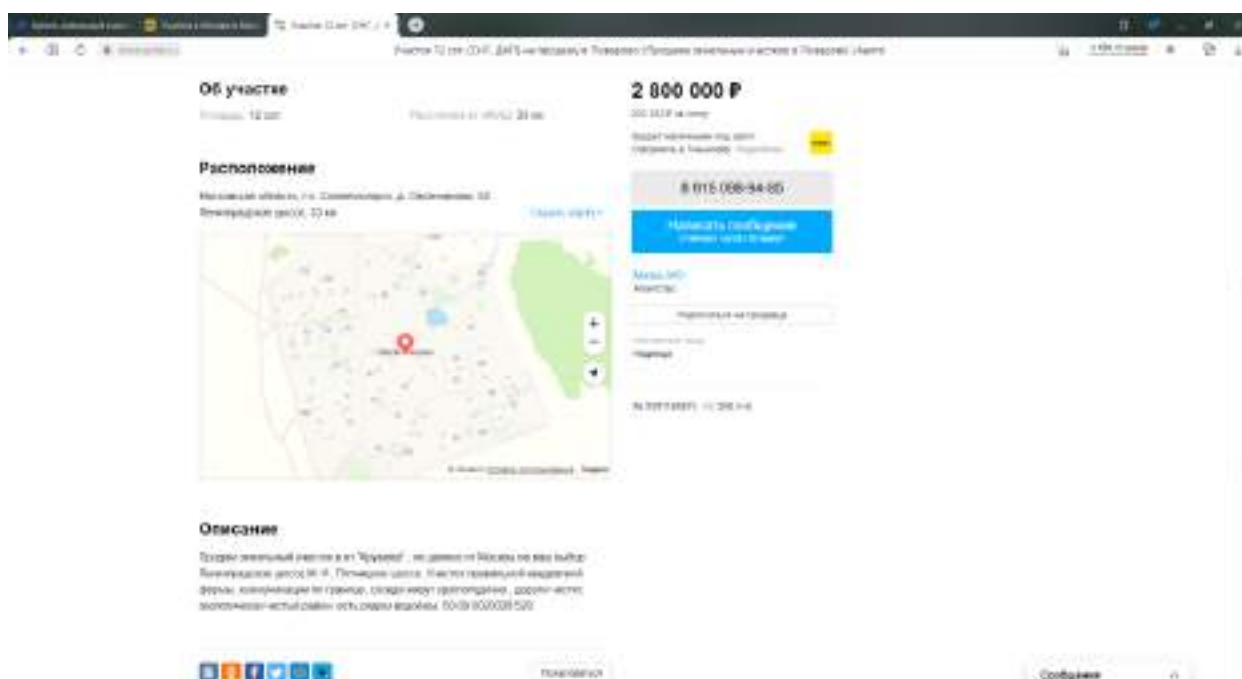
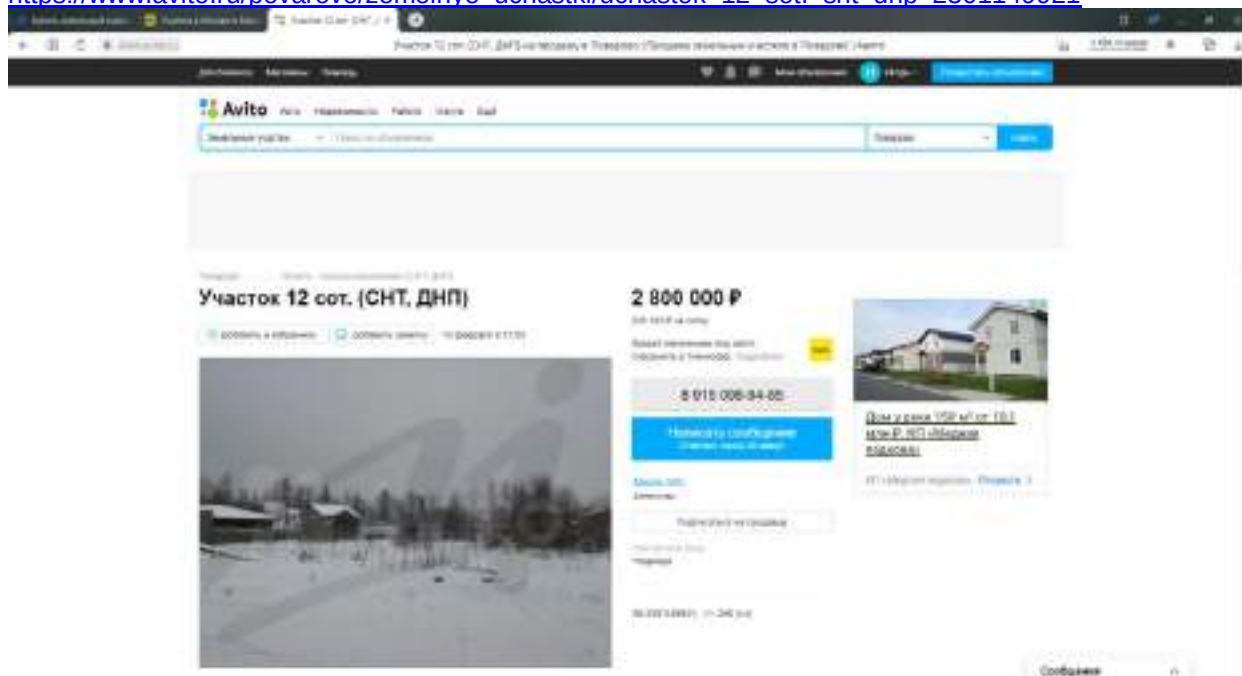




[illegible][illegible]

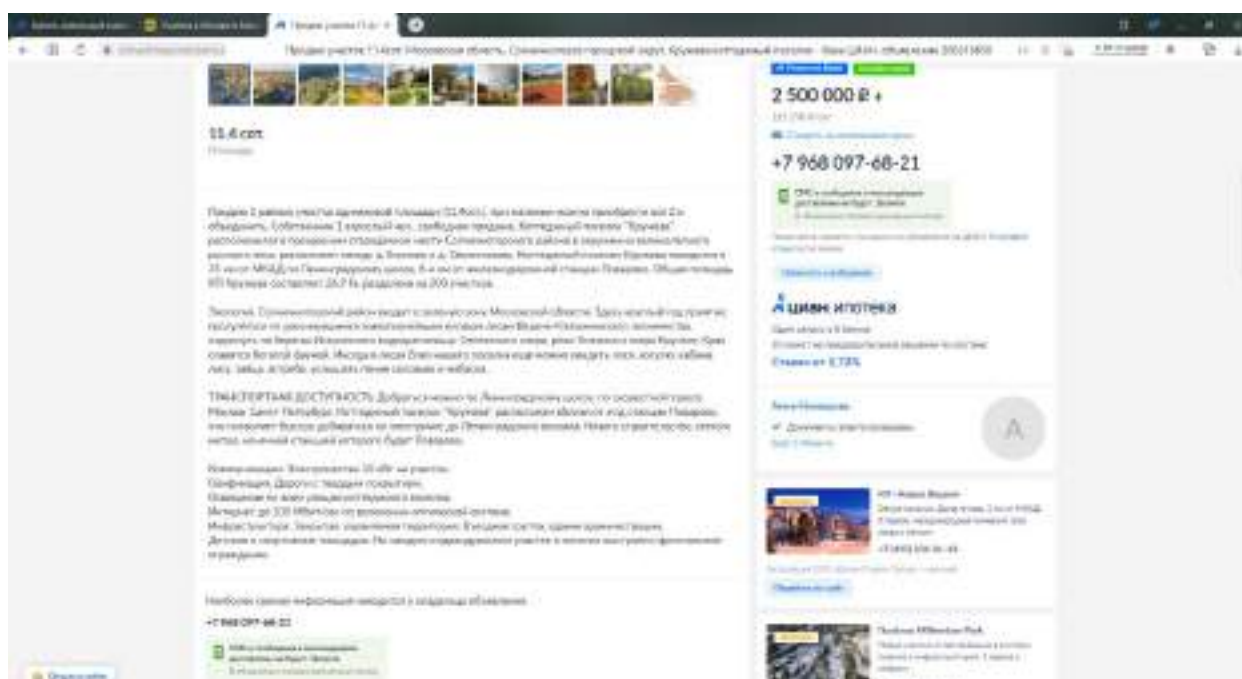
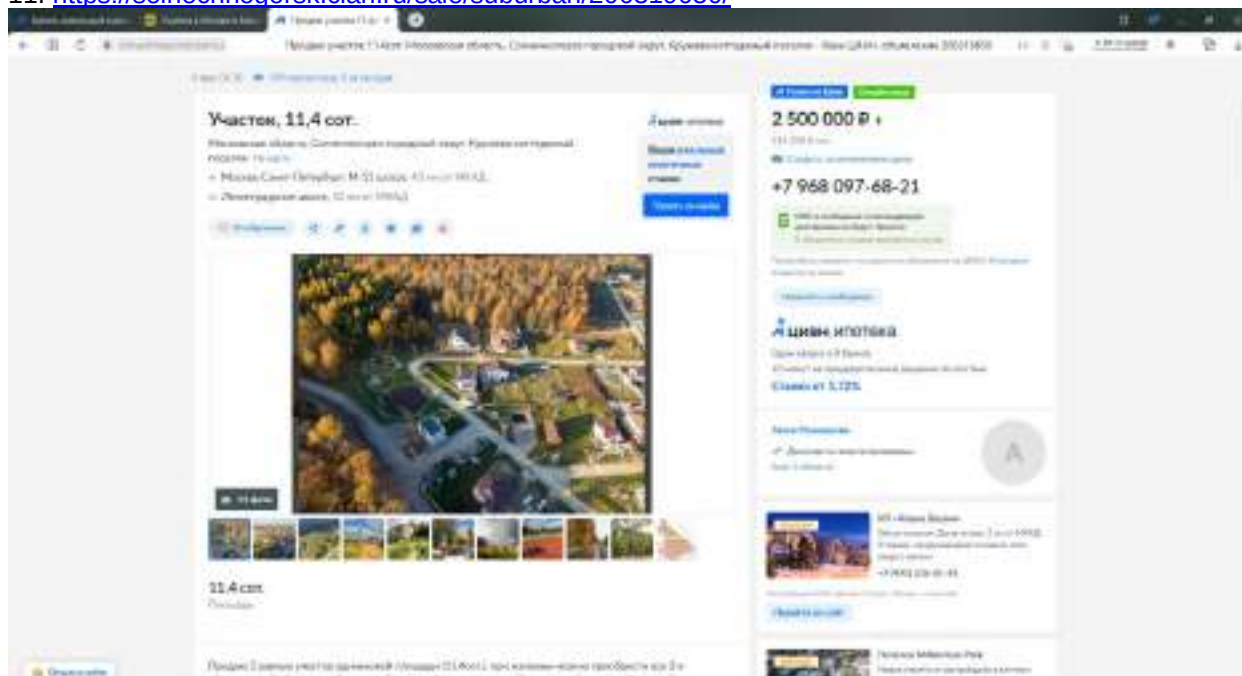
[illegible]

https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_2301149921

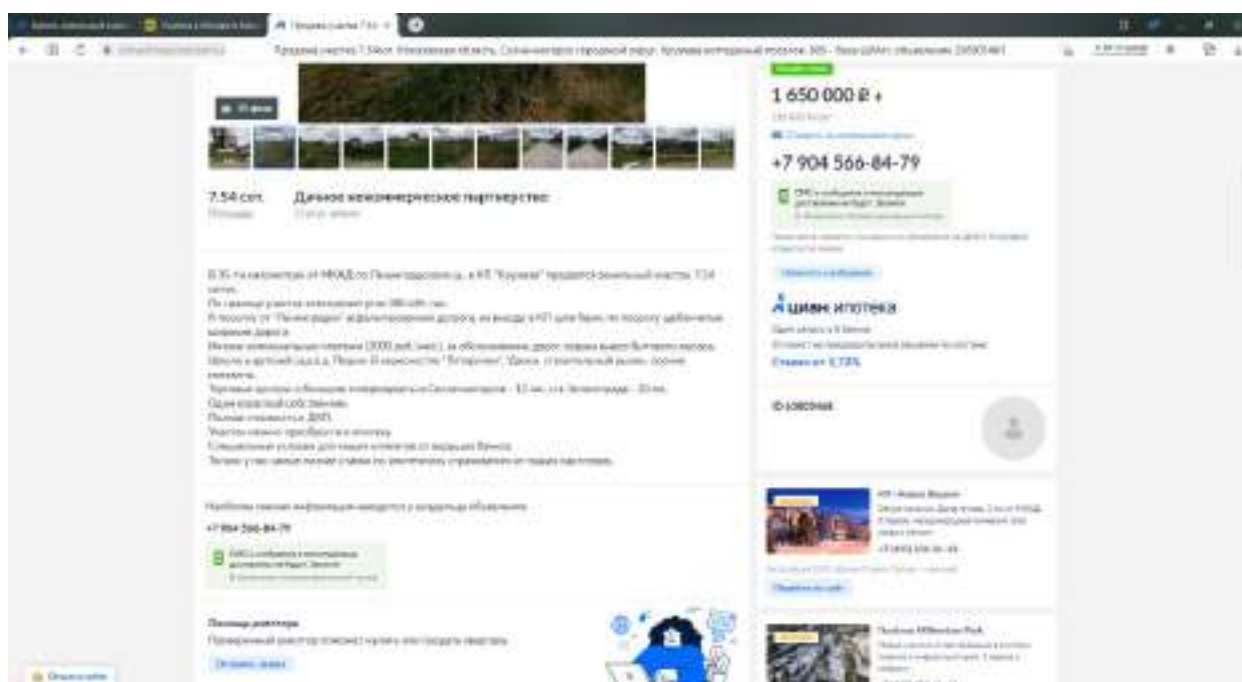
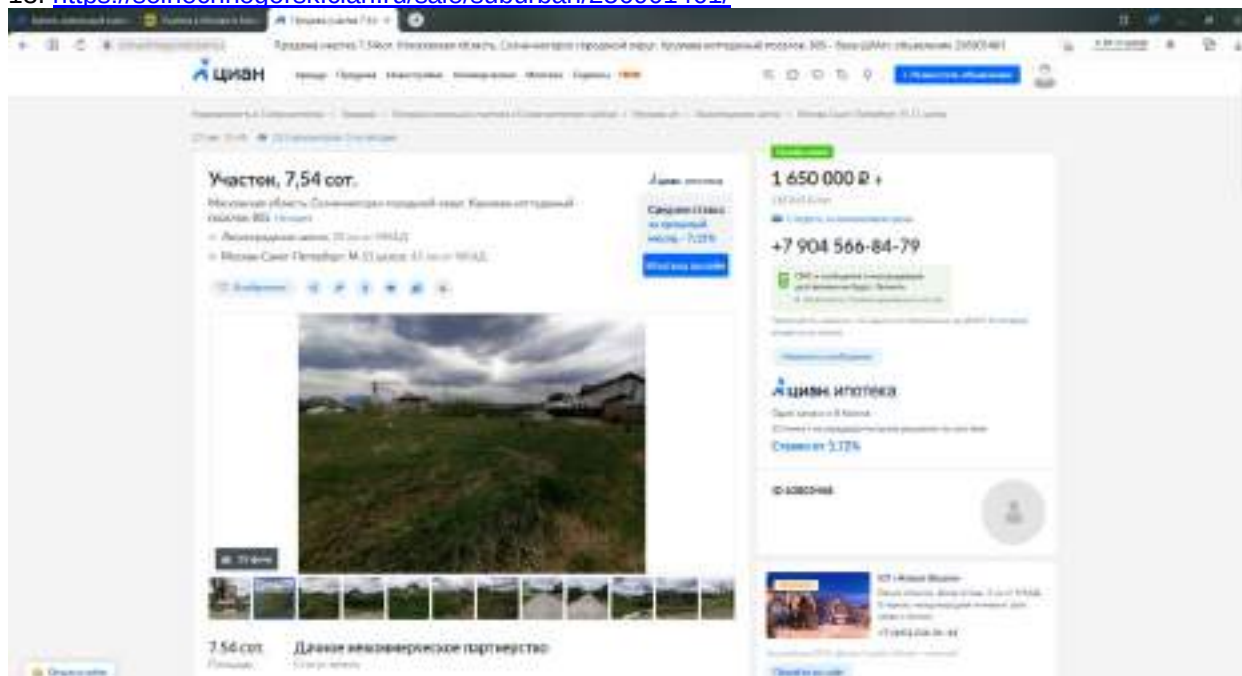


[illegible][illegible]

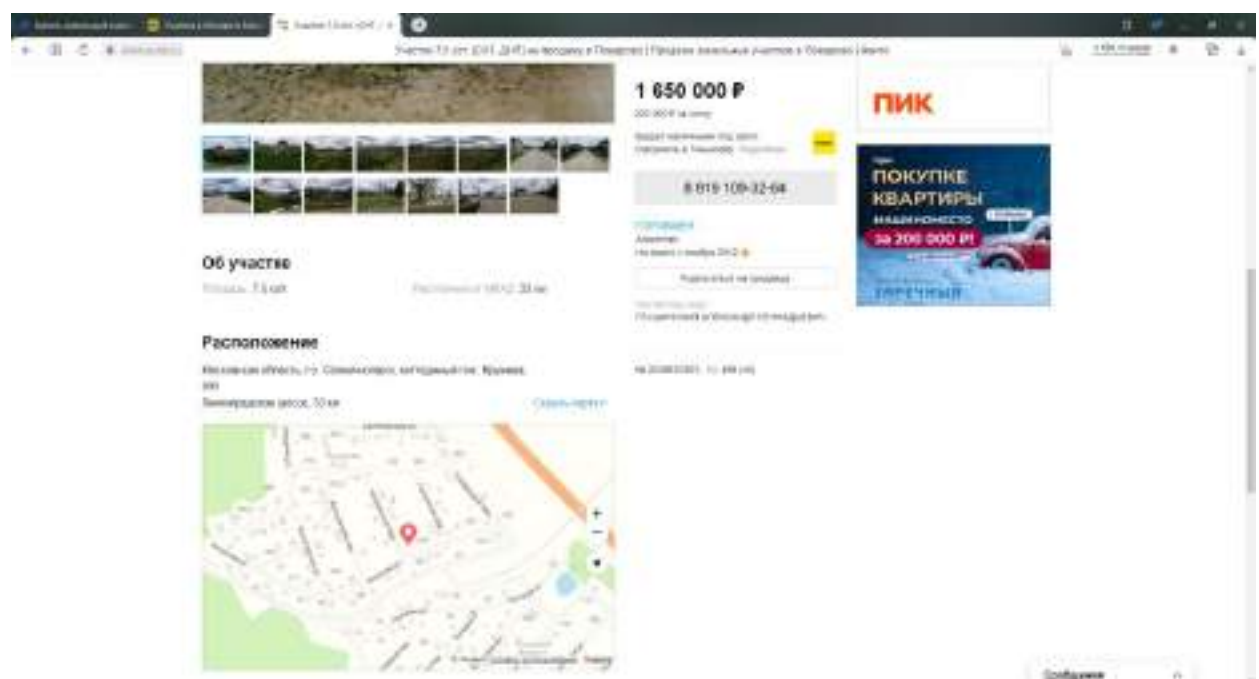
11. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/206319650/>

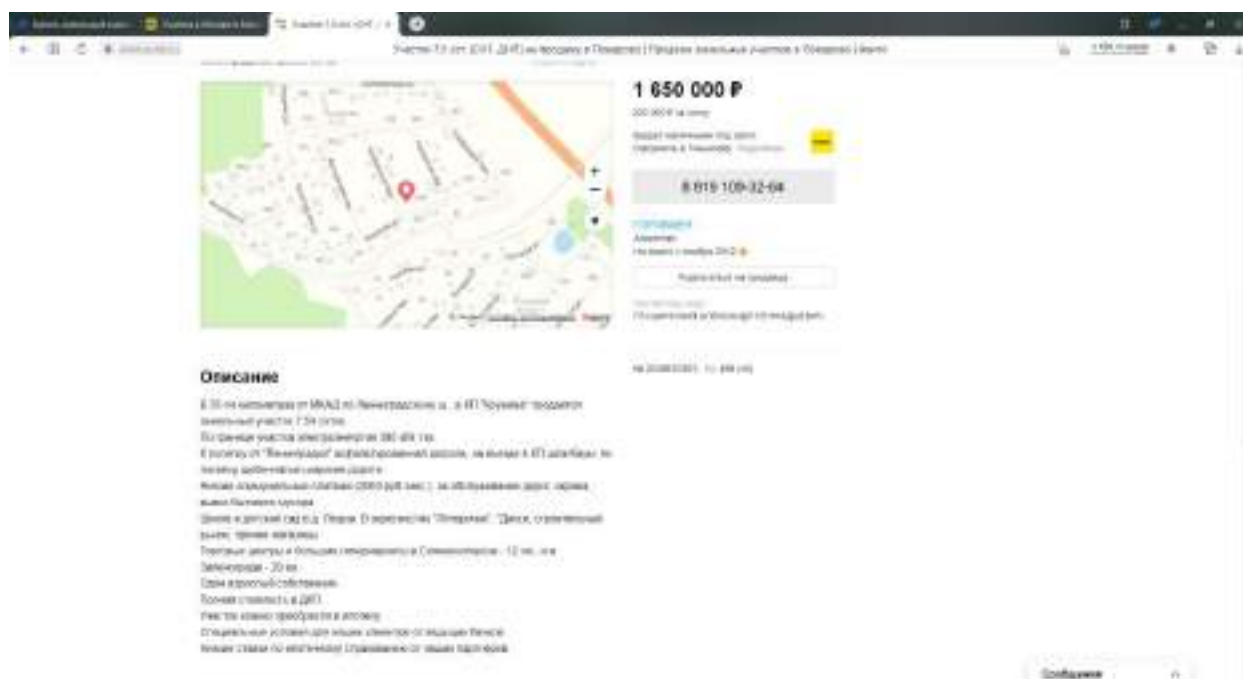


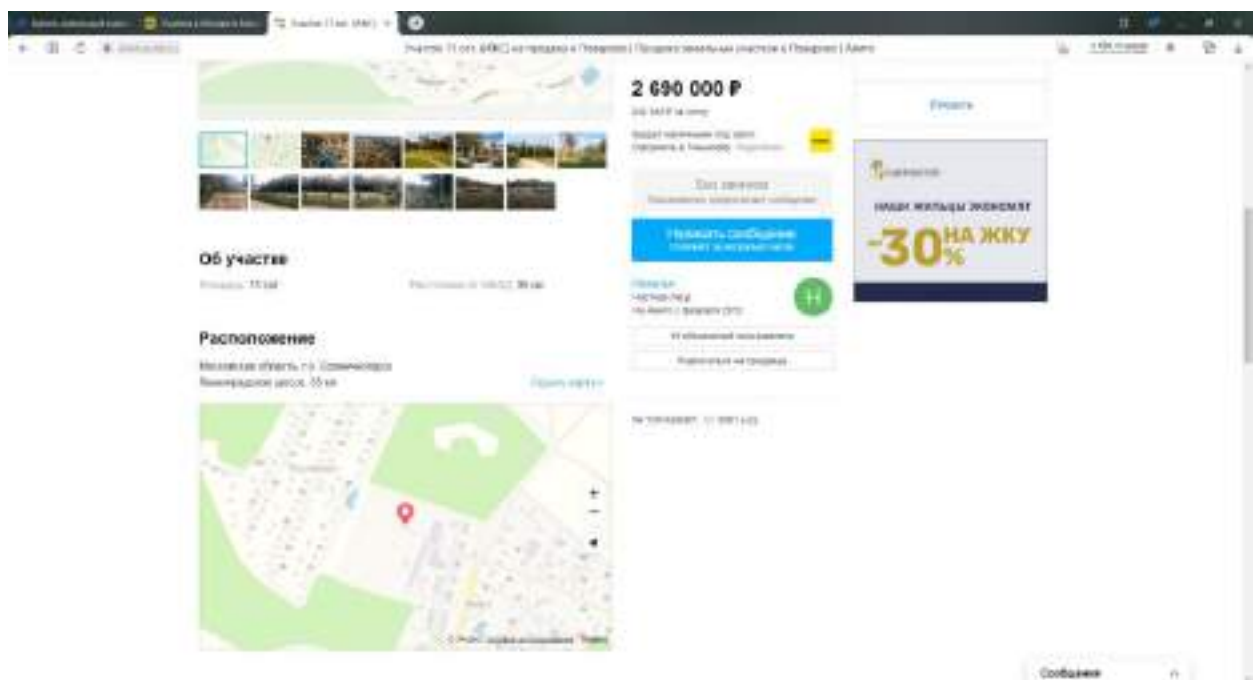
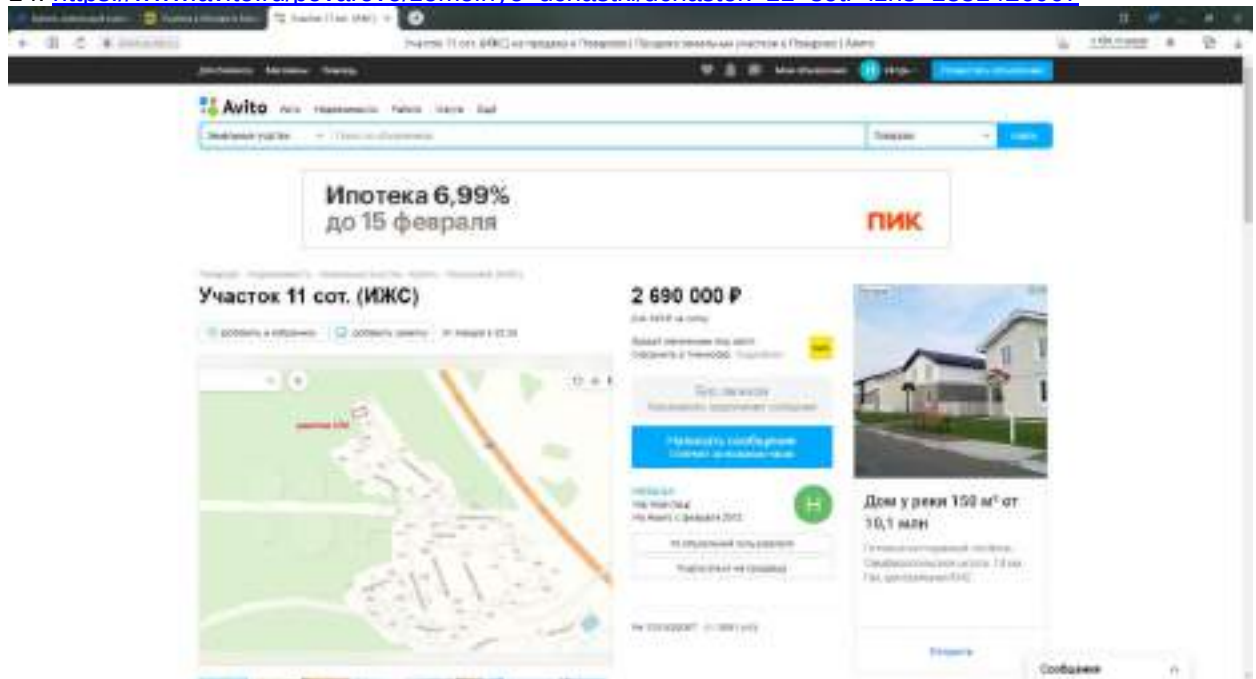
[illegible][illegible]

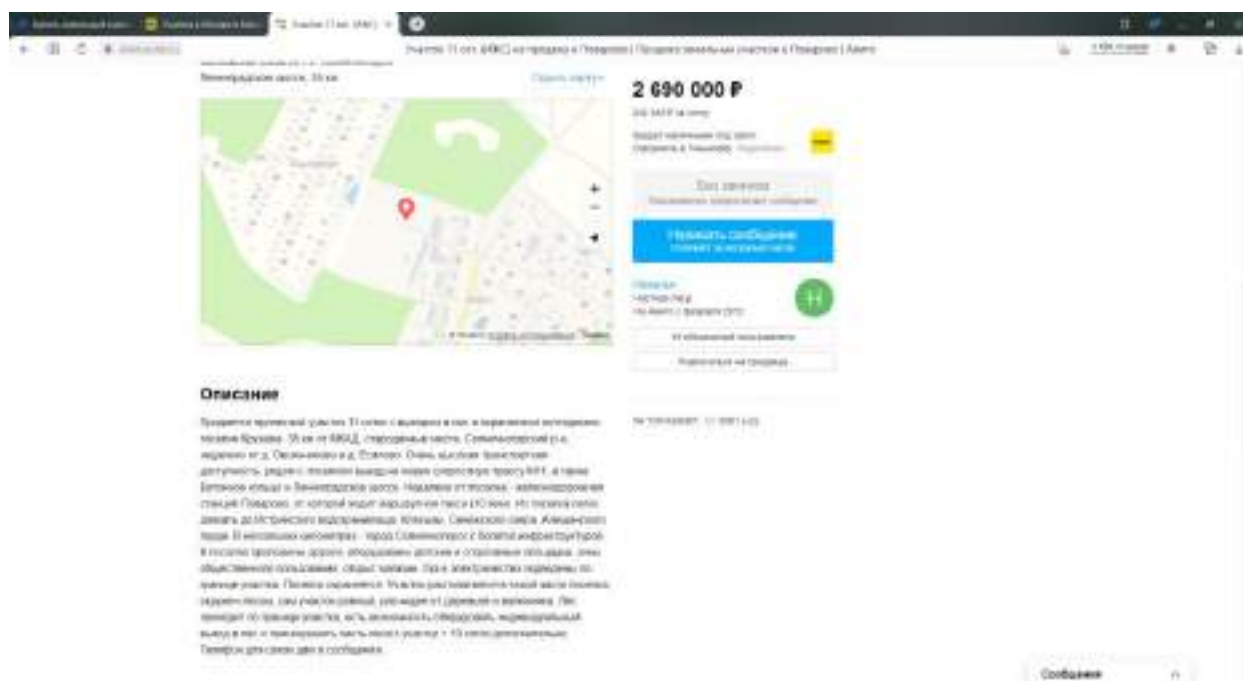
13. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/256901461/>

https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_snt_dnp_2239610301

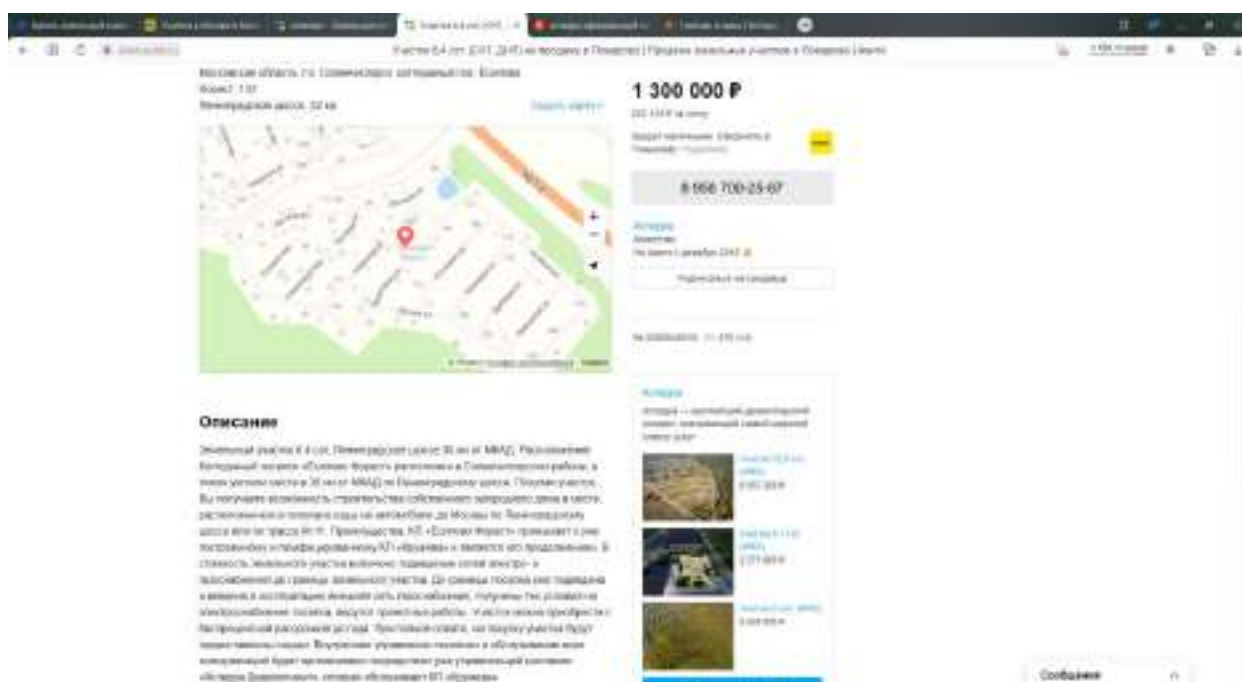
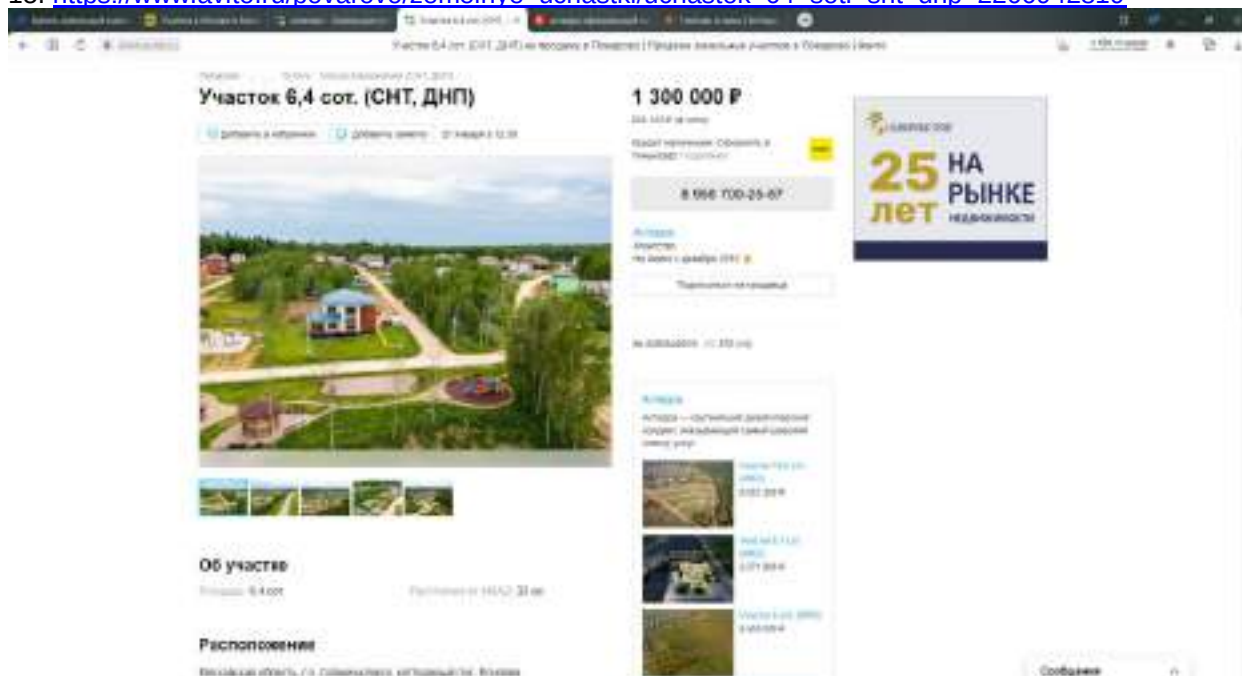




14. https://www.avito.ru/povarovozemelnyeuchastki/uchastok_11_sot._izhs_1331426067



15. https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._snt_dnp_2266942819



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

ФГИС ЕГРН			
Федеральный кадастровый реестр недвижимости			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
63/09/2020 № 99/2020/346099909			
Кадастровый номер:		50:09:0020328:413	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0020328	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.11.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пестовское, д. Овсянниково	
Площадь:		1462 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		4060555,46	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:09:0020328:46	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

ФГИС ЕГРН			
Федеральный кадастровый реестр недвижимости			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
63/09/2020 № 99/2020/346099909			
Кадастровый номер:		50:09:0020328:413	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:		для размещения строений	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лицах, владеющих объектом и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах 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 особо охраняемой природной территории, природного уголка, заповедия, заказника:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект освоения территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Листа 1

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

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
03.09.2020 № 09/2020/34609/009			
Кадастровый номер:		50:09:0020328:423	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии акта и (или) заключенного договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления изъятия участка в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома (жилищного комплекса) для личного дома (коммерческого использования)		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель государственной собственности на территории не разграничены:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельных споров о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус данных об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Подписчик выписки:		Менеджер Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Листа 2

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

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
03.09.2020 № 09/2020/34609/009			
Кадастровый номер:		50:09:0020328:423	
1. Правообладатель(ы) правообладателя(ей):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 50-50-01/002/2014-290 от 07.04.2014	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид		Доверительное управление, Московская область, Сокольнический район, с.п. Пашковское, д.Октябрьское, кад.№ 50:09:0020328:423. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 462 кв. м 27 кв. м	
дата государственной регистрации		07.04.2014	
номер государственной регистрации		50-50-01/002/2014-290	
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		с 07.04.2014 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент" (ИПН: 7718784153 "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153	
основание государственной регистрации		Правом доверительного управления Фондом закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре № 2271-1; Именем №1 в Приказе доверительного управления Фондом закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 07.04.2012, в реестре № 2271-1; Именем №4 в Приказе доверительного управления Фондом закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре № 2271-4;	

		Имущество №2 в Правилах доверительного управления Пенсионным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по Финансовым рынкам 09.08.2013, в реестре № 2271-3; Имущество №3 в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по Финансовым рынкам 09.03.2013, в реестре № 2271-3; Имущество №5 в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрирована службой Банка России по Финансовым рынкам от 08.12.2011 №2271-5
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Зачисление в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о наличии решений в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Привнесения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права для обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

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

М.П.

Рисунок 3

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

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № _____	Рисунок № _____	Всего листов рисунка № _____	Всего листов выписки _____
83.09.2010 № 09/2020/346/09/009			
Кадастровый номер:		50:09:0020329:423	

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

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

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
Лист общедоступной информации				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2.1	Всего разделов	Всего листов выписки
63.09.2020 № 00/2020/346089809				
Кадастровый номер:			50:09:0020328:423	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность (средняя квадратическая погрешность точек границы земельного участка, м)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509046.16	2165111.76	626003000000	0.2
2	509023	2165142.77	626003000000	0.2
3	508994.69	2165303.87	626003000000	0.2
4	509008.93	2165283.9	626003000000	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	
11. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости информации о наличии ограничений прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20

на № б/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1


**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
 "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
 РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**
Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
 саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0802

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 № 3199-16
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович
(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
 ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002
(Данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" лицом с профессиональной
 переподготовке 772403000782 от 11.02.2016
(Лицензия на осуществление образовательной деятельности № 5070173 от 11.02.2016)

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

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
 деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
 деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
 частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
 юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
 ральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО
Должность, удостоверяющая подпись
 Е.В. Петровская
(Подпись)

Москва










ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Протоколом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП: 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 301018104000000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой оценки 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 и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требование о возмещении причиненного ущерба предъявлено в Страховщику и Страховнику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной 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 началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут док. указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и срока, указанные п.5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховые возмещения не определяются в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расхода, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценок услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ
8. Взаимочисленные условия	8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, принимающую силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются соответствующими Правилами страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформляется О.И.Блановой.
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела
 страхования ответственности и связанных с ней рисков



М.П. О.А. Миронова
 На основании Доверенности № 02-П/А.22 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 ответственности оценщиков, утвержденных Правлением 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 эмиссией страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садомитовская наб., 23, ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО «Сбербанк г. Москва» к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования improper информации рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, влекущее признания страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • 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 вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым 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 исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда в настоящем Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения исключаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которые лишь, как право нарушено, произошло или должно будет произойти для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для 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. 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования принимает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Билиной.
8. Заключительные положения	
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭВЕРТОВАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

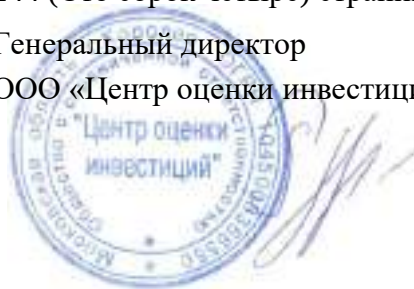
Страховщик:
ЦАО «САК «ЭВЕРТОВАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П.
По основанию Доверенности № 02-13/510-20-с от 26.12.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
144 (Сто сорок четыре) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.