

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/22-201
от 15 апреля 2022 года**

**Оценка справедливой стоимости земельного участка,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: для размещения объектов коммунального
хозяйства, общая площадь 3 900 кв. м, адрес (местонахождение)
объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая,
кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040405:500
(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»**

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:

15 апреля 2022 г.

Дата составления отчета:

15 апреля 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения.....	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	9
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	11
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	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	24
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	24
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	25
3.1. Общие положения	25
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	25
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок ..	25
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	48
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	51
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	56
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	76
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	78
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	78
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	80
5.1. Общие положения	80
5.2. Общие понятия оценки	80
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	80
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	87
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	89
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	89
6.1.1 Общие положения	89
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	117
6.3. Согласование результатов оценки	117
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	118
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	119
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	120
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	144

**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.**

«15» апреля 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 201 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 населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040405:500 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Оценка проведена по состоянию на 15 апреля 2022 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040405:500 (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:

19 550 000

**(Девятнадцать миллионов пятьсот пятьдесят тысяч)
рублей**

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



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

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 201 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 населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040405:500 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Отдельных частей объект оценки не имеет.

2. Характеристики объекта оценки и его составные части (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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка № МО-14/3В-93718 от 28.01.2014 года;
- копии Договора № 5 аренды земельного участка от 17.09.2012 года;
- 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 ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки. Учитываются обременения в виде договора аренды и прочие ограничения (обременения).

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **15.04.2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **15.04.2022 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для 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;
- 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;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- расчет стоимости объекта оценки проводится при условии отсутствия на нём объектов капитального строительства, если таковые имеются, т.е. оцениваемый земельный участок рассматривается как свободный (незастроенный);
- осмотр объекта оценки не проводится, т.к. 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 населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для размещения объектов коммунального хозяйства;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта оценки в соответствии с видом разрешенного использования не выявлено;
 - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемом земельном участке не произошло – электричество заведено на участок (подключено), остальных коммуникаций нет (по границе);
 - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как хорошее – дорога до самого участка, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

Кроме представленных в Задании на оценку допущений, в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

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

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	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 № 201 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	15 апреля 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-201

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 населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040405:500 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040405:500	не применяется	не использовался	19 500 000	19 500 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№ 99/2020/356784471 от 27.10.2020 года	копия
2	Кадастровый паспорт земельного участка	№ МО-14/ЗВ-93718 от 28 января 2014 года	копия
3	Договор аренды земельного участка	№ 5 от 17.09.2012 года	копия
4	Уведомление о возобновлении Договора аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012 г. на тех же условиях и на неопределенный срок	Исх. № б/н от 17 сентября 2015 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

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

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

Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

- (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (б) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете 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 населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040405:500(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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	50:15:0040405:500	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

1. Объект оценки имеет обременение в виде доверительного управления. В соответствии со статьей 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.

2. Объект оценки имеет ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного Договора аренды. Основные положения Договора аренды представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Основные положения Договора аренды

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор № 5 аренды земельного участка от 17.09.2012 г.
Арендодатель	Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая». В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2»
Период действия Договора аренды	с 17.09.2012 г. по 16.09.2015 г. (3 года)
Цель аренды	для строительства коммунально – хозяйственного склада
Ежемесячная арендная плата	5 850 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ

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

В связи с тем, что период действия Договора аренды истек 16.09.2015 г., то данный Договор аренды был возобновлен на тех же условиях и на неопределенный срок, что подтверждается Уведомлением о возобновлении Договора аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012 г. на тех же условиях и на неопределенный срок (Исх. ООО «Холмы-2» № б/н от 17 сентября 2015 г.), условия которого Арендодатель согласовал.

Ввиду того, что срок аренды Договора возобновлен на неопределенный срок, срок аренды оценщиком был определен на основании ст. 610 Гражданского кодекса РФ:

1. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.
2. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, **а при аренде недвижимого имущества за три месяца**. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Таким образом, в настоящем отчете срок аренды оцениваемого земельного участка определен в размере 3 месяца, так как это гарантированный срок аренды, в течение которого Арендатор может пользоваться арендуемым объектом недвижимости.

3. Также в Выписке из ЕГРН на оцениваемый земельный участок указаны следующие ограничения (обременения) права:

- весь участок - доступ представителей ООО «Вавилон» к блокированному зданию для его обслуживания и ремонта общих стен;
- 100 кв. м - охранный зона воздушной линии электропередач - Восточные электрические сети ОАО «Мосэнерго»;
- 500 кв.м - охранный зона воздушной линии электропередач - Восточные электрические сети ОАО «Мосэнерго»;
- 1490 кв.м - зона регулирования застройки памятника истории и культуры.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

1. 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 и ипотеки.

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. Учитывается обременение в виде аренды земельного участка и другие обременения, указанные в Выписке из ЕГРН на оцениваемый земельный участок.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

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

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

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

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

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

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

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

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

так как оцениваемый земельный участок является незастроенным (на 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.

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

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

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

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
1	50:15:0040405:500	земли населенных пунктов	для размещения объектов коммунального хозяйства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

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

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 веков. В данной зоне 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. Территория крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основным фактором является наличие высокого	III

	уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.д.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, кафе и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные «варталы». Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промазоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного предприятия. 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 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. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
1	50:15:0040405:500	Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая

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

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

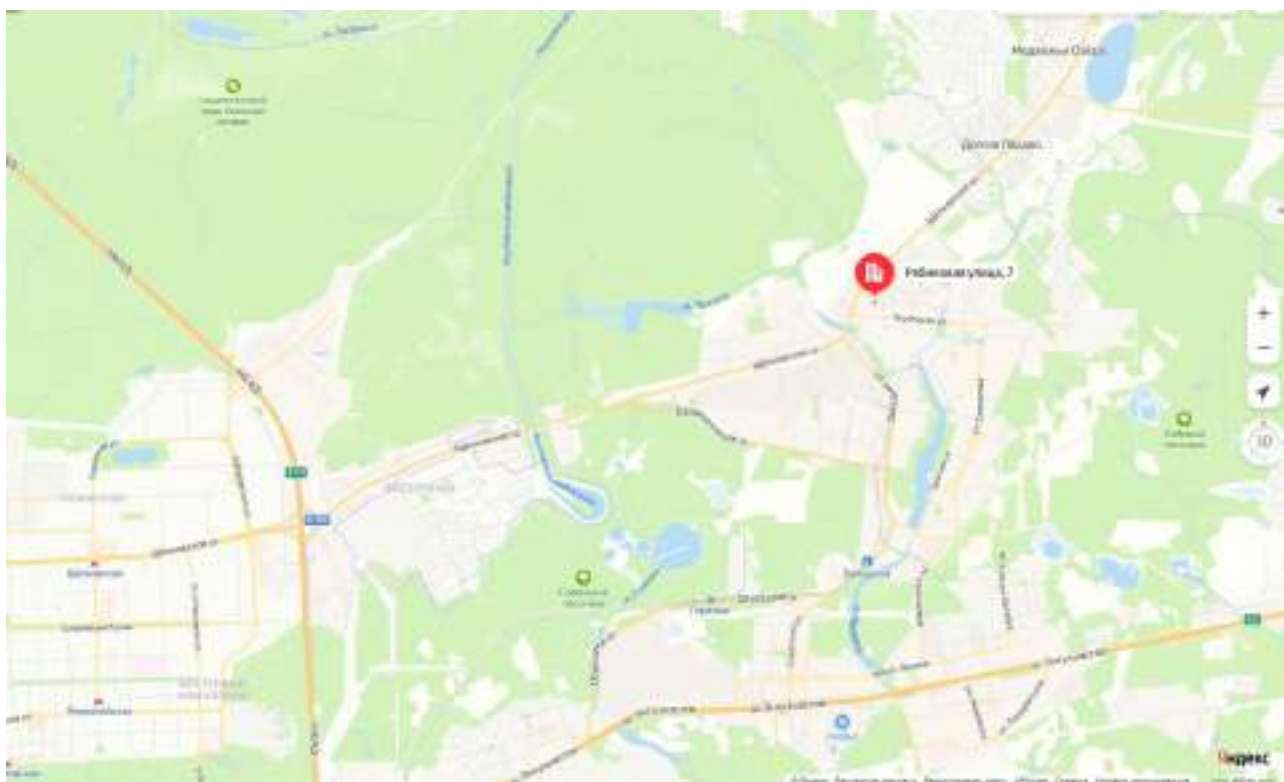


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

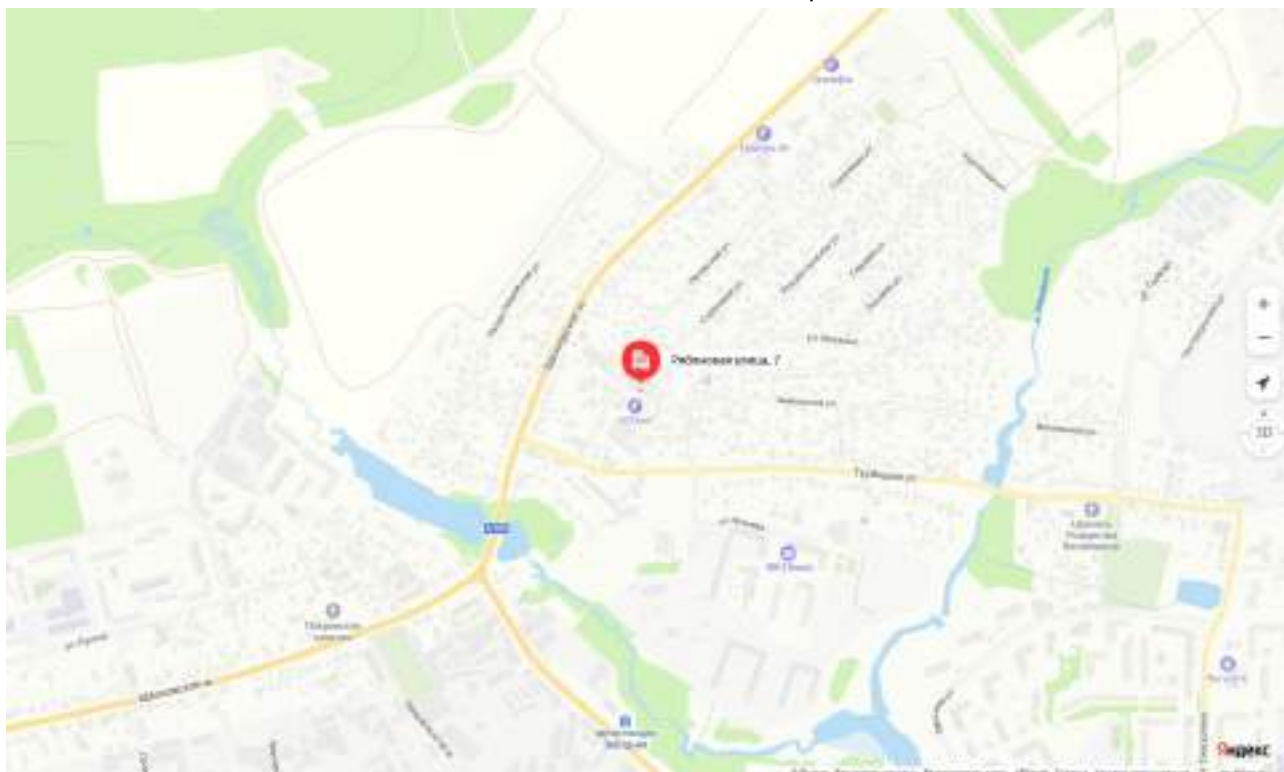


Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

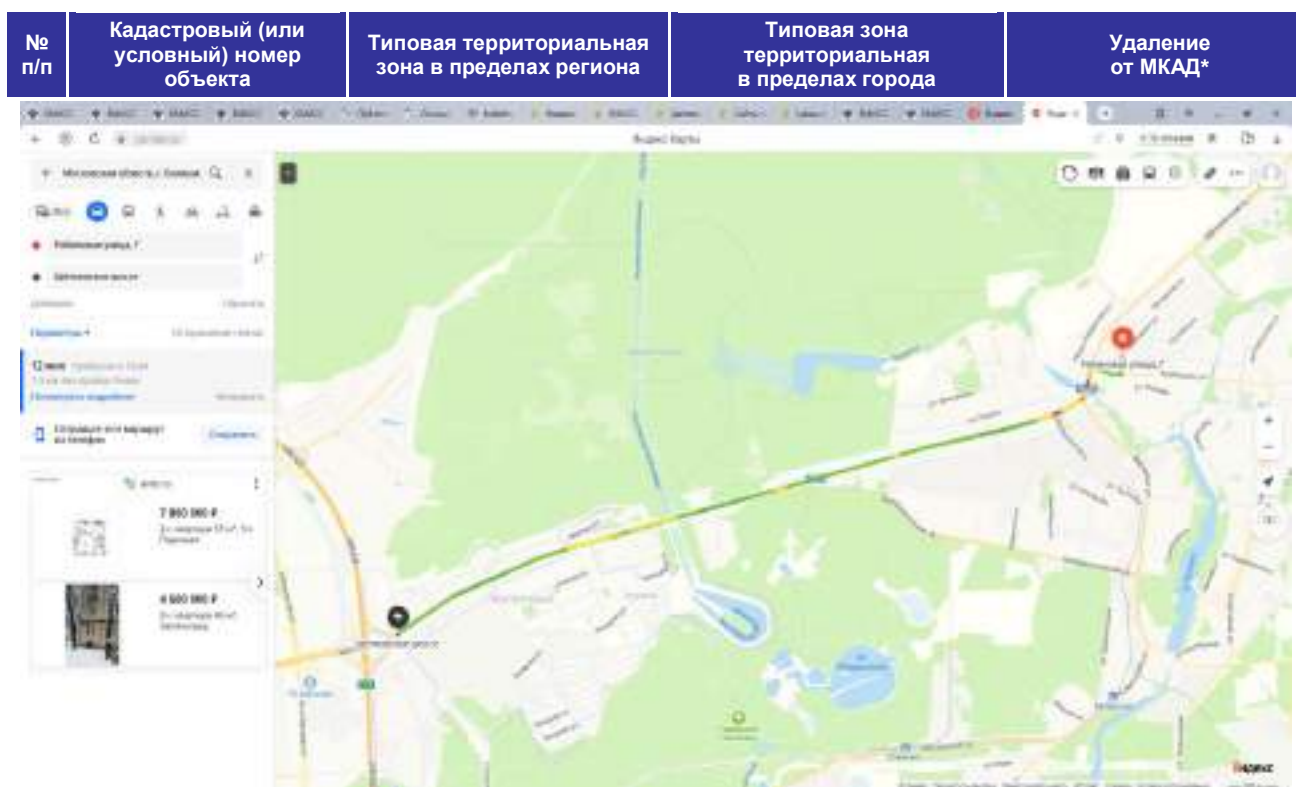
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
1	50:15:0040405:500	в пределах до 15 км от МКАД	ТЗ № 6	7 км по Щелковскому шоссе

Подтверждение информации



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

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

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

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

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

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

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

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0040405:500	3 900,0	3 900	электроснабжение, возможность подключения всех остальных коммуникаций (нет)	без сильных перепадов высот (ровный)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Описание кадастрового земельного участка Рисунок 3 Земельный участок Лист № _____ Раздел № _____ 27.10.2020 № 00:02:00/0040405:500 Кадастровый номер: 50:15:0040405:500 План (схема, фото) земельного участка Масштаб 1: данные отсутствуют Условные обозначения Государственный регистратор полное наименование должности М.П. Ф.И.О. ЕГРН инициалы, фамилия

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

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

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	50:15:0040405:500	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	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. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	50:15:0040405:500	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
1	50:15:0040405:500	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2021 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 11.

Таблица 11.
Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 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.	2021 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	104,6 (к январю – сентябрю 2020 г.)
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	115,1 (январь – сентябрь)
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	108,4
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	97,9	105,3
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	101,3	105,0
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	101,3	99,1
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	107,6 (к январю – сентябрю 2020 г.)
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	100,7	106,0
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	100,2	112,7
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	98,0	103,1
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	102,8 (к январю – ноябрю 2020 г.)
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	54 888 (январь – ноябрь)
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	5,8	4,8
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	96,8	107,3
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	85,2	117,6
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	436,6 (январь – ноябрь)

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.	2021 г.
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	273,3 (январь – ноябрь)
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	69,00

Источник: 1. <http://www.qks.ru> (https://qks.ru/bqd/regl/b21_01/Main.htm).

2. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>.

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%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%.

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

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

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

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

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

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

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало **сельское хозяйство** (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г.

сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

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

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

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

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

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

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

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соответ. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июл21	Июл21 / Июл19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	Июл21	Июл21	2020	2019
Экономическая активность												
ВВП	4,8	1,8	4,8	3,1	4,3	4,8	9,3	4,9	4,3	18,5	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-8,9	8,4	8,7	3,3	1,3	1,8	12,9	4,9	-4,0	-0,3	8,0	4,3
Строительство	8,8	8,7	8,4	9,8	8,4	10,8	9,7	1,7	3,7	18,8	2,9	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,8	8,4	2,1	3,1	4,3	8,5	23,8	-1,4	1,9
Платные услуги населению	17,6	8,2	14,8	2,1	11,8	1,8	18,5	15,1	18,8	52,4	-3,2	-14,8
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-4,7	17,8	-6,3	18,4	12,8	20,8	182,4	-4,0	-23,6
Грузооборот транспорта	8,3	8,3	6,1	2,3	2,8	1,8	3,7	9,7	6,8	18,1	0,5	-4,7
Инвестиции в основной капитал	7,8 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,8	-0,5
Промышленное производство	8,3	3,1	7,1	8,2	8,1	10,8	7,6	7,8	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	19,8	2,4	18,0	3,4	18,7	18,8	8,0	7,8	-7,0	-8,8
Обрабатывающее производство	8,8	6,4	8,2	8,7	4,3	14,2	8,1	5,3	3,8	18,8	6,7	1,3

Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0 ¹	5,0 ¹	-	-	-	-	3,4	0,8	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0 ¹	15,0 ¹	-	-	-	-	12,1	8,8	6,0	11,8	7,2	7,3	6,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	5,3	-	-	-	-	6,1	7,8	-2,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,6	0,4	-	-	-	-	6,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,8	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (5A)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,3	75,3	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв.21	II кв.21 / I кв.19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	сент.21	авг.21	июл.21	2020	2019
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	4,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,8	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,3	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (5A)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-18,7	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. (5A)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (5A)	-	-	98,7	-	98,8	-	98,6	98,8	98,5	98,8	98,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе (5A)	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,3	5,6	5,6	4,8
5A	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	4,3	5,5	-	-

Источник: Росстат, данные Министерства России

¹ Данные Минэкономразвития России.² 9 месяцев 2021 г.³ 11 месяцев 2021 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв.21	II кв.21 / I кв.19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	сент.21	авг.21	июл.21	2020
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	10,8	3,4	10,7	10,8	9,9	7,8	-7,8	-8,6
добыча угля	7,6	0,8	8,8	3,1	6,1	6,6	11,4	8,8	6,1	7,2	8,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-6,6	8,4	-2,3	6,1	-2,5	8,0	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	1,8	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,6	-4,2	-10,6	-19,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	95,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	30,4	42,6	44,4	54,7	40,5	21,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обработавшаяся продукция	6,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3
материальная промышленность	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,0	3,8	4,9	3,5	0,8	2,8
в т.ч.												
главные 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
материалы	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,3	13,4	11,7	2,6	6,9	1,5
добавочные изделия	1,9	6,3	-8,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
материальная промышленность	6,8	7,4	3,2	6,7	6,9	7,9	2,9	3,1	1,1	19,3	4,3	1,3
в т.ч.												
материальные изделия	7,8	17,9	2,2	17,0	4,4	23,9	-0,1	2,2	2,8	16,8	11,7	8,7
оборудование	3,0	8,3	-8,8	-1,8	-8,2	-2,8	2,6	1,3	-3,2	16,0	1,8	6,3
машины и изделия из них	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
леснообрабатывающий комплекс	0,7	10,3	0,3	13,7	8,7	15,3	11,3	0,9	6,6	14,9	2,3	1,8
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,8	3,9	6,6	8,6	2,8	6,9	16,8	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,0	10,5	17,4	12,1	18,4	10,3	8,9	9,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,0	17,2	11,7	18,2	23,2	21,8	11,8	16,6	8,3	-0,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	-3,6	-1,6	6,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	6,1	6,6	-6,6	-6,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Инд21	Инд21 / Инд19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	Инд21	Инд21	Инд21	2020
внешний комплекс	7,1	18,6	6,4	19,4	3,7	26,7	9,8	8,8	4,9	9,1	10,9	9,9
в т.ч.												
химическое сырье и химические продукты	6,0	13,7	5,1	16,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,1	6,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,6	6,6	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	0,4	-6,1	26,4	29,8
различные и пластмассовые изделия	7,7	54,4	3,5	16,6	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	-6,3
металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	3,5	9,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,9
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,6	9,8	5,6	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-3,7
каменные неметаллические изделия	5,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	9,2	-4,6	9,1	-0,8	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	16,6	6,2	32,6	7,7	3,8	3,9	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	6,3	6,4	6,6	9,3	16,4	26,7	9,8	-1,6	0,4	14,6	6,7	-6,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	13,6	24,7	16,6	32,3	25,4	59,2	3,0	19,6	16,6	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,6	0,0	-7,6	9,2	2,8	17,6	-7,8	-17,2	0,9	72,3	16,9	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-3,2	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	26,8	-0,5	-1,9	-1,8	16,6	4,8	9,9
в т.ч.												
автомобили	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 основные изделия	4,2	6,4	-6,9	9,1	9,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	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	7,9	7,9	8,2	-3,4
Восстановление, восстановление, утилизация отходов	15,6	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,9	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	Инд21	сен.21	авг.21	июл.21	Инд21	Инд21	2020	2019
Цена на нефть «Юрале» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,0	81,7	71,2	72,9	68,9	72,8	67,2	69,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	6,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,8	9,3
По рублевым валютным кредитам	7,8	7,6	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,6
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 год)	7,4	6,3	6,1	5,6	5,9	5,8	5,1	4,8	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % ГП с исключением валютной переоценки)											
Кредиты экономике	18,2	15,2	19,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Валютные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,6	26,6	27,7	26,0	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,9	18,9	16,2	13,7	7,6	12,9	20,9
Выдача валютных рублевых кредитов (в % ГП)	14,4	2,7	-4,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,9	-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. Февраль 2022 года.

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли.

В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности.

Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в

условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

Показатели промышленного производства представлены на рис. 6.

Показатели промышленного производства

в % к соответ. периоду предыдущего года	янв.22	янв.22 / янв.21	2021	I кв.21	дек. 21	нояб.21	окт. 21	III кв.21	II кв.21	I кв.21	2020
Промышленное производство	8,8	8,1	5,5	7,1	6,1	7,8	7,6	6,8	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых:	9,1	1,0	4,8	10,5	10,0	10,7	10,8	9,8	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	2,7	8,1	7,0	8,8	6,1	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	7,4	-1,7	2,7	8,4	8,1	8,6	8,6	7,8	-5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	2,2	0,2	0,9	3,2	3,1	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	7,5	-3,3	10,8	-10,8	-10,6	-18,7	8,1	13,9	55,6	3,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	27	14,8	17,8	39,4	44,4	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающее производство:	10,1	8,4	5,0	5,2	4,3	6,1	5,3	3,8	10,8	6,7	1,3
пищевая промышленность:	6,3	6,0	3,9	6,3	7,3	7,8	3,8	4,9	3,5	0,6	3,8
в т.ч.											
пищевые продукты	5,0	3,4	3,2	6,4	7,5	6,7	2,2	4,0	3,7	-6,7	3,1
напитки	16,9	22,2	6,6	13,5	9,3	18,2	13,4	11,7	2,8	6,8	1,8
табачные изделия	-5,1	3,3	1,9	-0,7	-3,7	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность:	4,0	5,5	6,0	2,2	0,8	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.											
текстильные изделия	5,7	16,9	7,5	2,2	4,4	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	2,2	1,6	3,0	-0,8	-6,2	2,8	1,3	-3,2	15,9	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	5,9	-5,2	11,4	10,6	12,7	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревобрабатывающий комплекс:	10,7	12,2	8,7	9,3	8,7	11,3	0,9	8,8	14,9	2,3	1,5
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	5,0	10,0	7,9	-4,8	3,5	8,8	2,8	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	12,9	17,6	9,2	10,5	12,1	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
беленность полиграфическая и копирование механической информации	18,8	-2,8	9,1	17,2	18,2	21,6	11,8	18,8	8,3	-6,8	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	9,2	0,9	3,5	8,7	7,5	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,8	-6,0
в % к соответ. периоду предыдущего года	янв.22	янв.22 / янв.21	2021	I кв.21	дек. 21	нояб.21	окт. 21	III кв.21	II кв.21	I кв.21	2020
химический комплекс:	4,8	25,6	7,1	6,4	3,7	5,8	8,9	4,0	9,1	10,9	9,9
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,6	12,8	8,0	5,1	4,3	5,5	5,5	4,3	4,9	5,7	7,3
лакокрасочные средства и лакокрасочные материалы	6,8	95,9	11,3	9,5	-0,1	5,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,8	19,9	7,7	3,5	4,6	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	13,2	18,5	7,5	9,7	7,7	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-6,3
металлургический комплекс:	17,6	13,4	2,0	3,3	5,5	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,9
в т.ч.											
металлургия	3,5	0,8	1,5	4,2	8,8	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,8	-2,7
литейные металлургические изделия	80,9	94,6	3,4	0,4	1,6	-4,8	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс:	15,8	20,3	9,7	4,7	6,2	7,7	3,8	3,0	26,1	12,7	2,4
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	19,3	32,3	7,9	11,4	12,1	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электроборудование	13,8	12,2	8,3	5,5	10,4	8,8	-1,8	0,6	14,0	6,7	-6,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	27,5	16,3	13,8	16,6	25,4	3,9	19,8	16,0	18,3	2,7	9,8
автомобильные, мотоциклы и мопеды	15,7	23,6	13,8	-7,5	2,8	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	9,7	13,5	7,8	-0,2	-7,6	-1,8	19,0	4,6	19,2	22,2	6,7
прочие производства	13,9	5,4	2,2	-4,8	-8,7	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	-4,8	9,9
в т.ч.											
машины	3,3	21,9	14,1	-2,5	-5,4	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие литейные изделия	15,3	15,5	4,2	-0,9	8,2	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	16,0	-0,6	-0,7	-6,9	-11,8	0,8	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,0	9,8	6,8	4,5	1,9	4,9	8,5	7,8	7,9	8,8	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,4	14,3	15,8	8,9	9,6	10,1	7,5	13,7	29,5	12,4	3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/98212ef5940ba3c52182796c7ad0efc9/20220225.pdf>)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам февраля 2022 года (данные за март 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам февраля 2022 года представлены в табл. 12.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам февраля 2022 года

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.

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 за январь 2022 г., январь 2022 г. к январю 2021 г., январь 2022 г. к декабрю 2021 г., январь 2021 г. к январю 2020 г., январь 2021 г. к декабрю 2020 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области»%20е%20январе-феврале%202022%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.

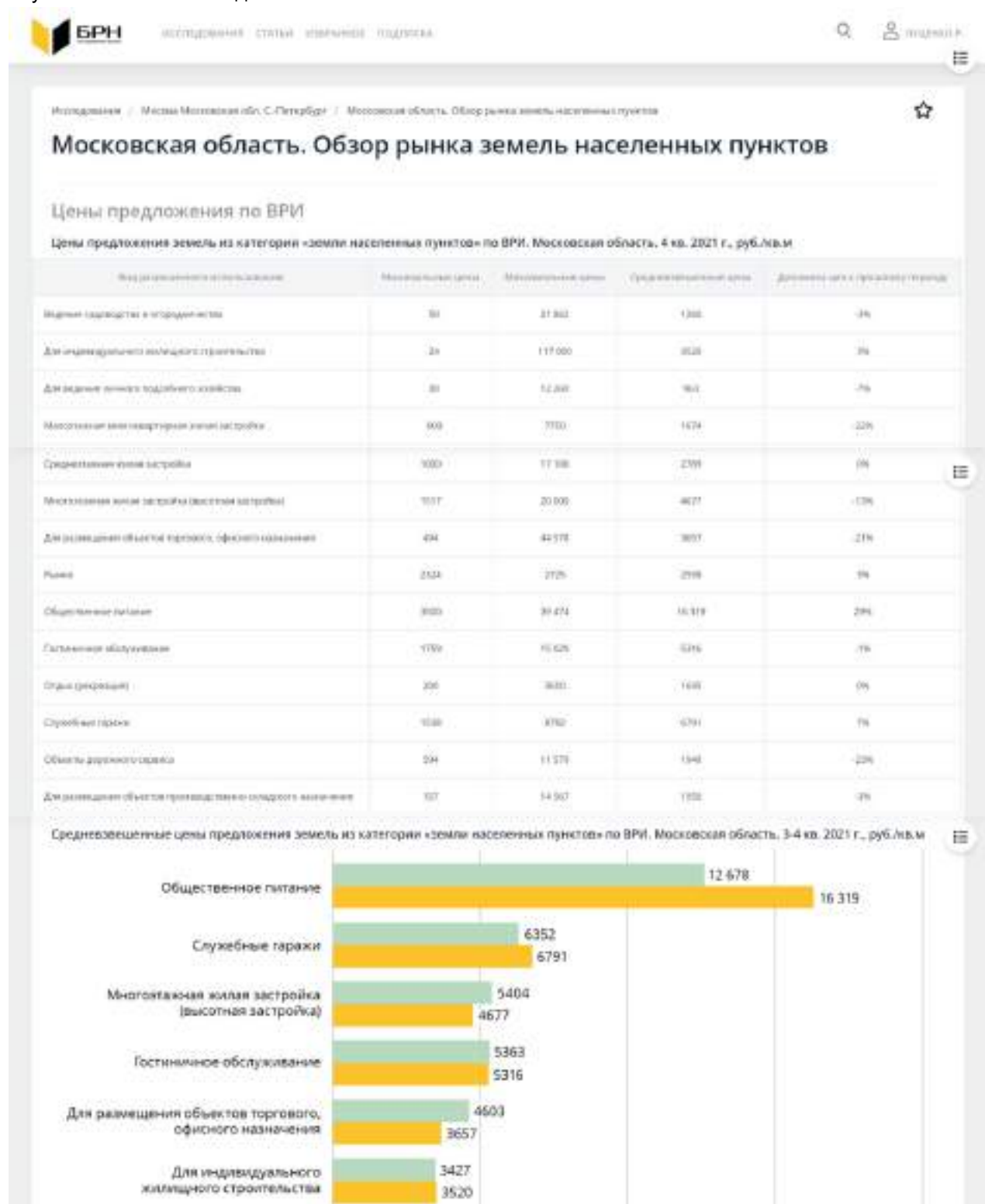
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

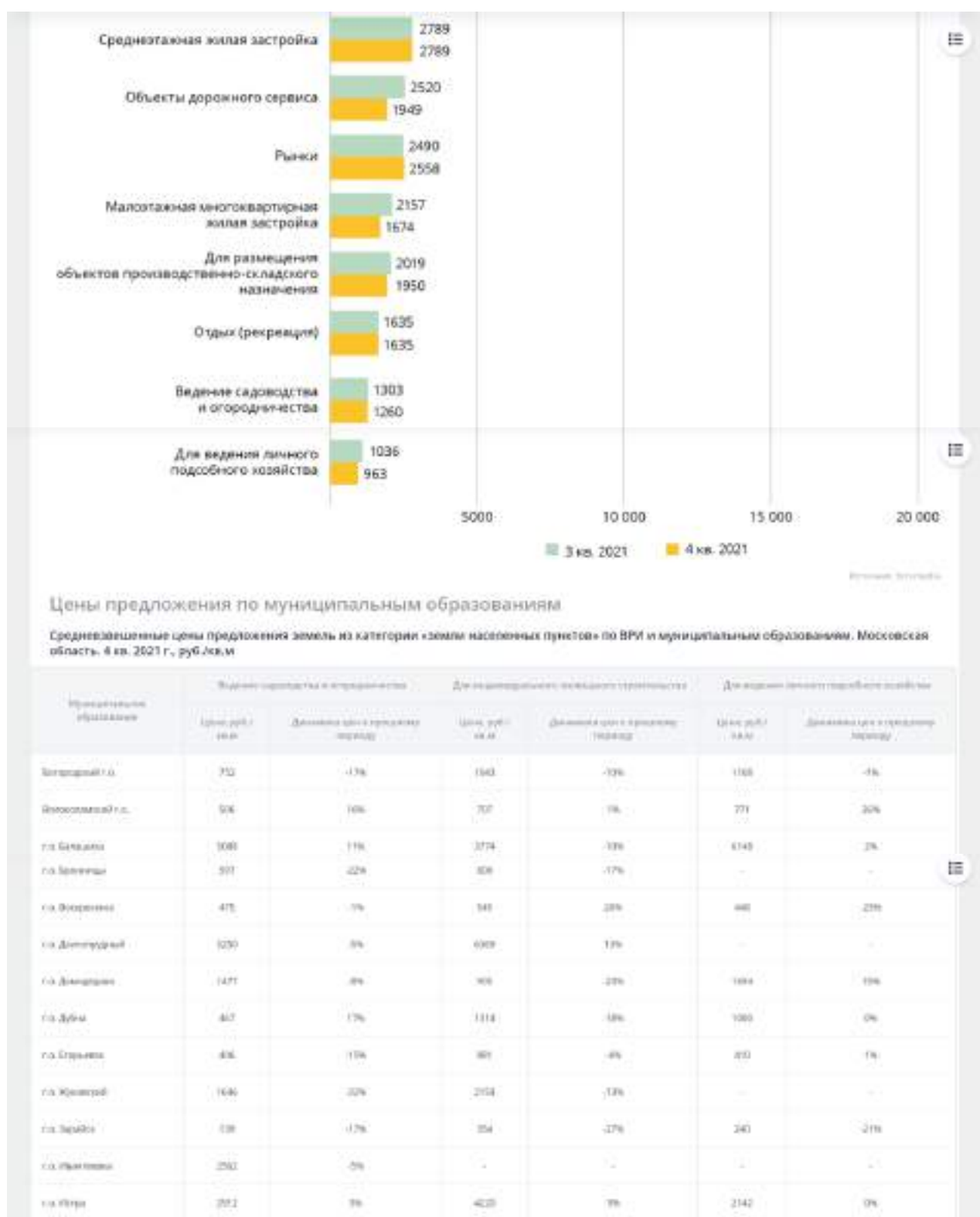
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает 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 IV квартала 2021 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition5104.html>.

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





Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Ведомство государственной и муниципальной статистики		Для государственных нужд федерального стратегического назначения		Для государственных нужд субъектов Российской Федерации	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в периодичности (год)	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в периодичности (год)	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в периодичности (год)
г.о. Балашиха	915	-4%	389	-4%	363	29%
г.о. Бронки	616	-20%	525	-1%	498	10%
г.о. Волоколамск	4130	8%	4957	23%	-	-
г.о. Истринский	-	-	4967	-5%	-	-
г.о. Красноармейск	862	20%	-	-	-	-
г.о. Красногорск	1062	2%	9927	8%	6345	24%
г.о. Лобня	1459	8%	2906	-11%	2313	81% ¹
г.о. Люберецкий	-	-	1767	-12%	-	-
г.о. Мытищинский	-	-	88	-3%	392	-27%
г.о. Рузский	-	-	710	28%	342	4%
г.о. Щаповский	1188	2%	3838	12%	-	-
г.о. Электросталь	9122	20%	3008	-7%	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Ведомство государственной и муниципальной статистики		Для государственных нужд федерального стратегического назначения		Для государственных нужд субъектов Российской Федерации	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в периодичности (год)	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в периодичности (год)	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в периодичности (год)
г.о. Митяевский	9030	16%	6977	16%	4221	1%
г.о. Озёрский	271	3%	291	8%	467	4%
г.о. Павловский Посад	458	-17%	1826	1%	521	-14%
г.о. Подольский	8962	20%	3758	14%	3493	4%
г.о. Протвинский	393	-17%	293	-18%	773	0%
г.о. Пушкинский	881	-18%	461	28%	219	60%
г.о. Сергиево-Посадский	116	20%	349	28%	271	60%
г.о. Серпуховский	348	20%	49%	-3%	552	-18%
г.о. Солнечногорский	1365	2%	2626	28%	1786	20%
г.о. Ступинский	919	14%	1468	2%	586	4%
г.о. Фрязинский	4272	-4%	1287	-12%	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Ведомство государственной и муниципальной статистики		Для государственных нужд федерального стратегического назначения		Для государственных нужд субъектов Российской Федерации	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в периодичности (год)	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в периодичности (год)	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в периодичности (год)
г.о. Шаховской	439	-8%	11400	17%	3467	84%
г.о. Черноголовский	-	-	679	23%	880	-62% ¹
г.о. Чеховский	664	17%	1415	18%	970	1%
г.о. Щербининский	178	7%	168	-24%	206	68%
г.о. Щаповский	948	17%	261	1%	216	4%
г.о. Щербининский	838	14%	938	27%	1361	7%
г.о. Электростальский	611	8%	766	27%	-	-

г.п. Звенигород	723	10%	923	4%	—	—
Дзержинский г.п.	486	19%	1124	8%	772	3%
МТЗ Власов	—	—	1800	4%	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Веденье-Сараевский район		Д/П городское поселение «Железнодорожная станция»		Д/П городское поселение «Подольск-Заводской»	
	цена, руб./кв.м	динамический прирост за период	цена, руб./кв.м	динамический прирост за период	цена, руб./кв.м	динамический прирост за период
Железнодорожный г.п.	535	10%	629	16%	307	23,0%
Ленинский г.п.	402	12%	1609	23%	2009	25%
Московский г.п.	301	28%	326	2%	401	3%
Наро-Фоминский г.п.	835	11%	1174	13%	1214	13%
Одоевский г.п.	2677	24%	11425	8%	1473	4%
Средне-Зуевский г.п.	313	11%	642	13%	425	15%
Тушинский г.п.	9520	8%	2964	8%	2393	4%
Химкинский г.п.	635	23%	986	27%	1003	13%
Язский г.п.	630	4%	750	23%	873	2%
Сергиево-Посадский г.п.	428	3%	955	11%	685	10%
Талдомский г.п.	305	23%	557	13%	279	3%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Многоквартирные жилые застройка		Среднеточечная застройка		Индивидуальная застройка (высотная застройка)	
	цена, руб./кв.м	динамический прирост за период	цена, руб./кв.м	динамический прирост за период	цена, руб./кв.м	динамический прирост за период
Воскресенский г.п.	1544	3%	—	—	—	—
Воскресенский г.п.	—	—	100	0%	—	—
г.п. Вязьма	—	—	—	—	12700	23%
г.п. Вязьма	—	—	—	—	—	—
г.п. Волоколамск	—	—	—	—	—	—
г.п. Волоколамск	—	—	—	—	—	—
г.п. Дмитровский	—	—	—	—	—	—
г.п. Дмитровский	1701	3%	—	—	1517	4%
г.п. Дубна	—	—	—	—	—	—
г.п. Егорьевск	—	—	—	—	—	—
г.п. Железнодорожный	—	—	—	—	—	—
г.п. Зарайск	—	—	—	—	—	—
г.п. Шаховской	—	—	—	—	2500	1%
г.п. Истрин	1735	14%	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Многоквартирные жилые застройка		Среднеточечная застройка		Индивидуальная застройка (высотная застройка)	
	цена, руб./кв.м	динамический прирост за период	цена, руб./кв.м	динамический прирост за период	цена, руб./кв.м	динамический прирост за период
г.п. Кашира	—	—	—	—	—	—
г.п. Кашира	—	—	—	—	—	—

г.о. Королёв	—	—	—	—	—	—
г.о. Котельники	—	—	—	—	—	—
г.о. Красноармейск	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	3629	306,3	—	—	—	—
г.о. Кубинка	—	—	—	—	—	—
г.о. Лосино-Петровский	—	—	—	—	—	—
г.о. Люблино	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецы	—	—	—	—	—	—
г.о. Мытищи	—	—	—	—	—	—
г.о. Наро-Фоминск	—	—	—	—	—	—
г.о. Одинцово	—	—	—	—	—	—
г.о. Подольск	825	96	—	—	—	—
г.о. Протвино	—	—	—	—	—	—
г.о. Пушкино	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиев-Посад	—	—	—	—	—	—
г.о. Солнечногорск	1190	276	—	—	5569	0%
г.о. Ступино	—	—	—	—	—	—
г.о. Троицк	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Минимальная рыночная стоимость участка		Средневзвешенная рыночная стоимость участка		Максимальная рыночная стоимость участка (застроенный участок)	
	Цена, руб./кв.м	Доля рынка от предложения территории	Цена, руб./кв.м	Доля рынка от предложения территории	Цена, руб./кв.м	Доля рынка от предложения территории
г.о. Москва	1196	276	—	—	—	—
г.о. Ореол	—	—	—	—	—	—
г.о. Павловский Посад	—	—	—	—	—	—
г.о. Подольск	825	96	—	—	—	—
г.о. Протвино	—	—	—	—	—	—
г.о. Пушкино	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиев-Посад	—	—	—	—	—	—
г.о. Солнечногорск	1190	276	—	—	5569	0%
г.о. Ступино	—	—	—	—	—	—
г.о. Троицк	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Минимальная рыночная стоимость участка		Средневзвешенная рыночная стоимость участка		Максимальная рыночная стоимость участка (застроенный участок)	
	Цена, руб./кв.м	Доля рынка от предложения территории	Цена, руб./кв.м	Доля рынка от предложения территории	Цена, руб./кв.м	Доля рынка от предложения территории
г.о. Балашиха	—	—	11108	96	1705	14%
г.о. Черноголовка	—	—	—	—	—	—
г.о. Чехов	—	—	—	—	—	—
г.о. Щелково	—	—	—	—	—	—
г.о. Щербинка	—	—	—	—	—	—
г.о. Целиноград	—	—	—	—	—	—
г.о. Электроград	—	—	—	—	—	—
г.о. Электрогорск	—	—	—	—	—	—
Дмитровский г.о.	1275	36	—	—	—	—
ЗАТО Восток	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Муниципальное образование: жилая застройка		Крестьянское хозяйство		Муниципальное образование: жилая застройка			
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду		
Молоковский г.п.	—	—	—	—	—	—		
Ленинский г.п.	4223	33%	—	—	4345	19%		
Младовский г.п.	—	—	—	—	—	—		
Наро-Фоминский г.п.	1817	3%	—	—	—	—		
Одоевский г.п.	4795	-19%	—	—	14 750	0%		
Орехово-Зуевский г.п.	—	—	—	—	4000	0%		
Пушкинский г.п.	3990	3%	—	—	20 000	0%		
Раменский г.п.	—	—	—	—	5773	51%		
Росовский г.п.	—	—	—	—	—	—		
Сергиево-Посадский г.п.	—	—	—	—	—	—		
Талдомский г.п.	—	—	—	—	—	—		
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, общественного питания		Рынок		Общественное питание		Размещение объектов размещения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду
Воскресенский г.п.	7737	37%	—	—	—	—	—	—
Железнодорожный г.п.	3808	31% ¹	—	—	—	—	—	—
г.п. Звениковский	11 528	1%	—	—	—	—	—	—
г.п. Истринский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Дзержинский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Дзержинский	3813	25%	—	—	—	—	3118	0%
г.п. Дубинский	1062	18%	—	—	—	—	—	—
г.п. Егорьевский	15 230	-1%	—	—	—	—	—	—
г.п. Жуковский	28 830	76% ²	—	—	—	—	—	—
г.п. Истринский	5403	35% ³	—	—	4075	на	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, общественного питания		Рынок		Общественное питание		Размещение объектов размещения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду
г.п. Истринский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Клин	2813	-19%	—	—	—	—	—	—
г.п. Котельнический	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Красногорский	18 270	11%	—	—	—	—	—	—
г.п. Лотошинский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Пустынский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Раменский	4262	18%	—	—	—	—	—	—

г.о. Мытищи	4833	98%	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	1507	-82% [1]	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	3873	-19%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./ка.м

Муниципальное образование	для размещения объектов торговли, объектов бытового назначения		Рекреация		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./ка.м	Доля цены к рыночному периоду	Цена, руб./ка.м	Доля цены к рыночному периоду	Цена, руб./ка.м	Доля цены к рыночному периоду	Цена, руб./ка.м	Доля цены к рыночному периоду
г.о. Сергиев	8134	3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	3454	37%	3725	0%	2509	8%	-	-
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Талдом	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	2163	4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховской	3413	8%	-	-	-	-	-	-
Дзержинский г.о.	3364	-6%	-	-	-	-	2014	0%
Коломенский г.о.	5540	-18%	-	-	-	-	-	-
Лосино-Станиславский г.о.	5232	-15%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./ка.м

Муниципальное образование	для размещения объектов торговли, объектов бытового назначения		Рекреация		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./ка.м	Доля цены к рыночному периоду	Цена, руб./ка.м	Доля цены к рыночному периоду	Цена, руб./ка.м	Доля цены к рыночному периоду	Цена, руб./ка.м	Доля цены к рыночному периоду
Мондышевский г.о.	1245	-3%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1288	9%	-	-	-	-	-	-
Орехово-Зуевский г.о.	11 402	-18%	-	-	39 434	3%	15 619	0%
Орехово-Зуевский г.о.	4000	12%	-	-	-	-	-	-
Пущинский г.о.	6515	10%	-	-	-	-	-	-
Раменский г.о.	1433	9%	-	-	-	-	-	-
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	4358	3%	2124	0%	-	-	-	-
Талдомский г.о.	1235	-32%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./ка.м

Муниципальное образование	Отдых (дачный)		Сельскохозяйственные		Объекты размещения скотомогильника		для размещения объектов торговли, объектов бытового назначения	
	Цена, руб./ка.м	Доля цены к рыночному периоду	Цена, руб./ка.м	Доля цены к рыночному периоду	Цена, руб./ка.м	Доля цены к рыночному периоду	Цена, руб./ка.м	Доля цены к рыночному периоду
Воскресенский г.о.	-	-	-	-	787	8%	2128	88% [1]
Воскресенский г.о.	2458	3%	-	-	-	-	498	-15%
г.о. Ваткинское	1304	3%	7047	0%	-	-	4025	-11%
г.о. Давыдовское	-	-	1139	0%	-	-	373	-2%
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-	888	0%
г.о. Дзержинский	3838	3%	-	-	2736	24%	1885	-14%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-

г.п. Егорьевск	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Жуковский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Мытищи	—	—	—	—	—	—	3239	0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Итого (предложение)		Средний район		Область городского округа		Для размещения объектов промышленности на территории населенных пунктов	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с предложением территории	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с предложением территории	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с предложением территории	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с предложением территории
г.п. Кашира	—	—	—	—	—	—	802	0%
г.п. Коломна	—	—	—	—	—	—	348	18%
г.п. Котельники	—	—	—	—	—	—	11 308	0%
г.п. Красногорск	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Лотошино	—	—	—	—	—	—	280	43%
г.п. Люберецы	—	—	—	—	—	—	400	0%
г.п. Люберцы	—	—	—	—	—	—	2708	27%
г.п. Мытищи	1167	0%	—	—	—	—	3114	31%(1)
г.п. Павловский Посад	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Подольск	—	—	3782	0%	—	—	3038	0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Итого (предложение)		Средний район		Область городского округа		Для размещения объектов промышленности на территории населенных пунктов	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с предложением территории	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с предложением территории	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с предложением территории	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с предложением территории
г.п. Орехово	405	0%	—	—	—	—	325	2%
г.п. Солнечногорск	—	—	—	—	1802	18%	1542	13%
г.п. Ступино	—	—	—	—	—	—	526	5%
г.п. Химки	—	—	—	—	—	—	9095	5%
г.п. Чехов	—	—	—	—	—	—	313	10%
г.п. Щербинка	—	—	—	—	6333	4%	1071	28%
Дзержинский г.о.	—	—	—	—	—	—	1858	12%
Можайский г.о.	—	—	—	—	—	—	524	0%
Раменский г.о.	3858	1%	—	—	5885	0%	3771	10%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Итого (предложение)		Средний район		Область городского округа		Для размещения объектов промышленности на территории населенных пунктов	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с предложением территории	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с предложением территории	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с предложением территории	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с предложением территории
Мондышевский г.о.	—	—	—	—	—	—	342	2%
Наро-Фоминский г.о.	—	—	—	—	—	—	9803	5%
Одоевский г.о.	—	—	6364	0%	—	—	6081	34%
Орехово-Зуевский г.о.	—	—	—	—	—	—	894	42%(1)
Пушкинский г.о.	—	—	—	—	11 378	0%	3383	7%

Рязанский г.о.	—	—	2780	3%	—	—	1470	27%
Рязанский г.	1000	0%	—	—	0000	0%	1200	0%
Саратовская обл.	300	0%	—	—	—	—	—	—
Татарский г.о.	—	—	—	—	—	—	—	—

Цены предложения по диапазонам площадей								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Диапазон площадей, кв.м	Водные объекты, в том числе водохранилища		Для индивидуальной жилищной застройки		Для ведения сельского хозяйства земель			
	Цена, руб./кв.м	Диагностика цены в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Диагностика цены в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Диагностика цены в процентном соотношении		
≤ 5	2706	20%	4384	—%	2375	—%		
> 5 и ≤ 10	1403	4%	1714	—0%	1307	—0%		
> 10 и ≤ 15	1106	2%	1807	—1%	007	—0%		
> 15 и ≤ 20	1206	—3%	4200	—1%	316	—0%		
> 20 и ≤ 50	3512	17%	11001	—1%	874	—0%		
> 50 и ≤ 100	5007	42%	16304	12%	669	—1%		
> 100 и ≤ 300	487	0%	6602	12%	877	—7%		
> 300 и ≤ 700	888	0%	2001	—4%	62	—20%		
> 700 и ≤ 1000	625	20%	3143	0%	—	—		
> 1000	1211	0%	1212	14%	3607	0%		

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Диапазон площадей, кв.м	Многоэтапная многоквартирная застройка		Среднеточечная застройка		Многоэтапная одноэтапная застройка			
	Цена, руб./кв.м	Диагностика цены в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Диагностика цены в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Диагностика цены в процентном соотношении		
≤ 5	1543	0%	—	—	—	—		
> 5 и ≤ 10	3607	19%	—	—	—	—		
> 10 и ≤ 15	3641	0%	—	—	—	—		
> 15 и ≤ 20	5479	14%	—	—	11200	0%		
> 20 и ≤ 50	3009	—20%	17190	0%	—	—		
> 50 и ≤ 100	—	—	—	—	18386	4%		
> 100 и ≤ 300	349	—20%	—	—	8100	7%		
> 300 и ≤ 700	1217	40% ⁽¹⁾	1000	0%	6000	—3%		
> 700 и ≤ 1000	2006	49% ⁽²⁾	—	—	—	—		
> 1000	1530	18%	—	—	4002	—2%		

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Диапазон площадей, кв.м	Для размещения объектов торговли, объектов обслуживания		Рынки		Общественные здания		Государственные учреждения	
	Цена, руб./кв.м	Диагностика цены в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Диагностика цены в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Диагностика цены в процентном соотношении	Цена, руб./кв.м	Диагностика цены в процентном соотношении
≤ 5	10080	—1%	—	—	—	—	—	—
> 5 и ≤ 10	11000	27%	—	—	4075	0%	—	—
> 10 и ≤ 20	5182	—12%	—	—	—	—	2140	40% ⁽¹⁾
> 20 и ≤ 30	6206	4%	1324	0%	18034	51% ⁽²⁾	8083	0%

< 30 ≤ 50	4340	11%	3725	0%	—	—	—	—
< 30 ≤ 100	8762	17%	—	—	—	—	1150	0%
< 100 ≤ 200	7134	1%	—	—	—	—	—	—
< 200 ≤ 400	3615	23%	—	—	—	—	—	—
< 400 ≤ 1000	2175	21%	—	—	—	—	—	—
< 1000	1321	50%	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРУ и деловым площадям. Московская область. 4 кв 2021 г., руб./кв.м

Деловые площадки, кв.м	Одн. (рекреацион)		Средний рынок		Объекты рыночного спроса		Для размещения объектов на территории городов и поселков	
	Цена, руб./кв.м	Доля рынка, %	Цена, руб./кв.м	Доля рынка, %	Цена, руб./кв.м	Доля рынка, %	Цена, руб./кв.м	Доля рынка, %
45	—	—	—	—	7540	0%	—	—
< 5 ≤ 10	8000	1%	—	—	6091	10%	2881	0%
< 10 ≤ 15	—	—	—	—	3322	10%	3234	0%
< 15 ≤ 20	—	—	3750	0%	4751	18%	4131	0%
< 20 ≤ 30	—	—	—	—	3620	70%	2368	27%
< 30 ≤ 50	—	—	—	—	6337	0%	3934	1%
< 50 ≤ 100	—	—	—	—	—	—	—	—
< 100 ≤ 200	1133	0%	4838	0%	8344	0%	1179	27%
< 200 ≤ 400	300	0%	—	—	—	—	1207	21%
< 400 ≤ 1000	—	—	1647	1%	—	—	2374	0%
< 1000	1764	0%	—	—	545	0%	1413	0%

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition5104.html>

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2022 года

Получено: Федеральное агентство недвижимости «Статриелт» (публикация 01.04.2022)

Типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов

Имя рынка: Статриелт на основе аналитики рыночных данных за период с 01.04.2022

№	Объекты, типы недвижимости	Время экспозиции	Время экспозиции	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам		
					А	Б	В
					группа	группа	группа
1	Земельный участок населенного пункта для размещения в границах дачного массива объектов индивидуального жилищного строительства	2	16	6	5	7	8
2	Земельный участок населенного пункта для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, в том числе участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	7	13	7	6	8	9
3	Земельный участок категории «земли населенных пунктов», предназначенный для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, в том числе участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства и объектов индивидуального жилищного строительства	6	18	10	6	11	12
4	Земельный участок категории «земли населенных пунктов», предназначенный для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, в том числе участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства и объектов индивидуального жилищного строительства	5	23	11	10	15	16

Примечания:

- Сроки продажи определяются по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции на сайте «Статриелт».
- Сроки экспозиции в земельных участках и в массивах определяются по данным «Статриелт».
- По данным «Статриелт» и по данным «Статриелт».

01.04.2022

[illegible]

Рис. 7. Срок экспозиции для земельных участков

Экспозиция Московская Область - Исследование рынка недвижимости



Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков коммерческого назначения под промышленное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2021 г.

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков коммерческого назначения под производственно – складские цели в Московской области, представленные в издании «Сборник рыночных корректировок СРК - 2022, 2022г.» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, представлены на рис. 9.

Таблица 71. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.									
		2022 март	2021 март	2020 март	2019 март	2018 март	2017 март	2016 ноябр	2016 Май	2015	2014
№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.									
1	Под данное строительство										
	Московская область	2...3	2...3	5...8	5...7	4...6	3...5	4...6	4...9		3...7
	Тульская область	3...4	3...5	6...10	6...8	6...7			5...11		5...9
2	Под офисные и торговые цели										
	Москва	3,1...4,5	3...5	4...6	3...6	2...5	2...4	2...4	2...5		1...3
	Московская область (торговые цели)	4,3...5	4...5	3...6	3...5	4...5	5...6	6...8	6...9		4...8
3	Под производственно-складские цели										
	Москва	2,6...4,5	3...5	3...6	4...7	4...6	4...7	4...6	4...8		2...5
	Московская область	4,1...5,5	4...6	4...7	5...9	5...8	6...10	7...10	8...12		6...10

Источник: «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Рис. 9. Сроки экспозиции на рынке земельных участков коммерческого назначения под производственно – складские цели в Московской области

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемому объекту, по данным разных источников, составляет от 4,1 до 8 мес.

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

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные 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. Таким образом выявляется рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший

² <https://statrilt.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.pdf>

научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», готов к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР и захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании Запада покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая максимальную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными, за исключением периодов мировых кризисов: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет избыточную импортозависимость и санкционное блокирование Западом, в России начались изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения. Принимаются меры по уменьшению зависимости финансовой системы страны от доллара США и постепенного перехода внешней торговли на оплату за рубли, что укрепит финансовую систему России. Вывоз капитала и ресурсов снизится, увеличатся внутренние инвестиции, импортозамещение ускорится, отраслевая структура сбалансируется высокой долей производственных секторов.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.);
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%);
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживаемой денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

2. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.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. Решетников поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета.

Источник: 1. <https://www.kommersant.ru/doc/4275910>

По данным Росстата, в январе 2022 года инфляция ускорилась до 8,7% против 8,4% по итогам декабря 2021 года. Это значение - рекордное за последние шесть лет с учетом того, что цель ЦБ по темпам роста цен - 4%. Сильнее всего в начале 2022 года подорожали продовольственные товары - на 11%. По состоянию на 4 февраля годовая инфляция достигла 8,8%.

Среди препятствий для замедления инфляции - нормализация производственных и логистических цепочек, дефицит трудовых ресурсов, а также структурные изменения на рынке труда в результате влияния пандемии.

Кроме того, усилились краткосрочные проинфляционные риски, связанные с волатильностью на глобальных финансовых рынках, в том числе под влиянием различных геополитических событий.

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта оценки.

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. 13.

Таблица 13.

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.

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

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

Кроме указанных в табл. 13 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. 14.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
-------------------------	---------------------

Вид использования и (или) зонирование:
категория объекта

разрешенное использование объекта

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Подана в печать по состоянию на сентябрь 2020 г., обложка на декабрь 2020 г.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям и соответствия Земельный индекс РФ (10)	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления изделий промышленным способом, а также тяжелой и легкой, нефтехимической, стратегической, пищевой промышленности, энергетика, связь, радиоды Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозок людей или грузов либо перевозимых грузов	5.0-7.0, 3.1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное

Наименование показателя	Значение показателя
<i>местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.</i>	
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах региона	рассматривался сектор Московской области от Щелковского до Егорьевского шоссе (Щелковское, Носовихинское, Горьковское, Новорязанское, Егорьевское шоссе Московской области), ценовая зона не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	не локализовалось
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок

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. 14 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – 22. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Вид права
Объект 1	земли населенных пунктов	под размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и заготовок	собственность
Объект 2	земли населенных пунктов	размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности (складской комплекс)	собственность
Объект 3	земли населенных пунктов	для размещения зданий материально-технического снабжения (складская база металлоизделий)	долгосрочная аренда
Объект 4	земли населенных пунктов	размещение производственно-складского комплекса (производство мебели) с объектом торговли и общественного питания	собственность
Объект 5	земли населенных пунктов	под размещение промышленных объектов	собственность
Объект 6	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности,	для размещения промышленных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	собственность

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Вид права
	земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Объект 7	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	собственность
Объект 8	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для строительства промышленных объектов	собственность
Объект 9	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания, торговли, общественного питания, складского хозяйства, офисов, стоянок автотранспорта	собственность
Объект 10	земли населенных пунктов	производственная деятельность	собственность
Объект 11	земли населенных пунктов	обслуживание автотранспорта, магазины, рынки, общественное питание, бытовое обслуживание	собственность
Объект 12	земли населенных пунктов	склады	собственность
Объект 13	земли населенных пунктов	под производственный центр	собственность
Объект 14	земли населенных пунктов	под склады, производственную деятельность, гостиничное обслуживание, объекты торговли и обслуживание автотранспорта	собственность
Объект 15	земли населенных пунктов	для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	собственность
Объект 16	земли населенных пунктов	для производственного центра	собственность
Объект 17	земли населенных пунктов	для строительства складских помещений и офисного здания	собственность

Источник: 1. Анализ Оценщика

Выбор всех объектов анализа с категорией объекта: земли населенных пунктов и земли промышленности с различными видами разрешенного использования, указанными в таблице выше, обусловлено тем, что в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, данное сочетание категорий и видов разрешенного использования, в соответствии с данными представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальном местоположении. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, классифицируется как «земельные участки под индустриальную застройку».

Подтверждение информации представлено ниже:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальном местоположении. Таблица 5. Версия по состоянию на сентябрь 2020 г., обновлена на декабрь 2020 г.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям и соответствия Земельный кодекс РФ (10)	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления изделий промышленным способом, а также тяжелой и легкой, нефтехимической, стратегической, пищевой промышленности, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи энергии Коммунальное обслуживание	5.0-7.0, 3.1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Щелковский район, Огудневский с.о., вблизи дер. Воря-Богородское
Объект 2	Московская область, Ногинский район рядом с Старая Купавна
Объект 3	Московская область, Ногинский район, городское поселение Старая Купавна, промышленно-коммунальная зона
Объект 4	Московская область, г. Раменское, ул. 100-й Свирской дивизии
Объект 5	Московская область, г. Дзержинский, ул. Энергетиков, владение 42
Объект 6	Московская область, Ногинский район рядом с Старая Купавна
Объект 7	Московская область, Люберецкий район рядом с Мотяково
Объект 8	Московская область, Ногинский район рядом с Старая Купавна
Объект 9	Московская область, г. Балашиха, ул. Дорофеева, 1 А
Объект 10	Московская область, г.о. Балашиха, д. Дятловка
Объект 11	Московская область, Раменский городской округ, 20262 квартал
Объект 12	Московская область, Раменский городской округ, д. Малышево
Объект 13	Московская область, р-н Щелковский, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Медвежье Озера
Объект 14	Московская область, Щелково, мкр. Щелково-12, ул. 2-я Пятилетка
Объект 15	Московская область, г. Раменское, 1-й км автодороги ММК-Раменское
Объект 16	Московская область, Щелково городской округ, д. Моносеево
Объект 17	Московская область, Люберцы городской округ, Малаховка рп, ш. Касимовское, 3Мс3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

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	Щелковское ш. 33 км от МКАД
Объект 2	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 39 км от МКАД
Объект 3	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 27 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 30 км от МКАД
Объект 5	до 15 км от МКАД	не определялась	16-й км МКАД, съезд в сторону области
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 22 км от МКАД
Объект 7	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 20 км от МКАД
Объект 8	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 19 км от МКАД
Объект 9	до 15 км от МКАД	не определялась	пересечение МКАД и шоссе Энтузиастов (съезд в сторону области)
Объект 10	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 16 км от МКАД
Объект 11	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 30 км от МКАД
Объект 12	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 49 км от МКАД
Объект 13	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 11 км от МКАД
Объект 14	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 18 км от МКАД
Объект 15	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 48 км от МКАД
Объект 16	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 20 км от МКАД
Объект 17	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 15 км от МКАД

* - значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявлений или с использованием сервиса «Яндекс.Карты», путем построения маршрута на автомобиле от местоположения объектов анализа до пересечения соответствующего шоссе с МКАД.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	252 787	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	30 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	15 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	29 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	11 619	электричество, вода	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	210 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 7	10 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	210 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	111 850	электричество	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	247 900	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	20 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	206 564	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	10 840	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	188 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	104 527	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	1 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 17	5 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

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 21.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	в наличии	нет	нет
Объект 2	в наличии	нет	нет
Объект 3	в наличии	рядом ж/д ветка	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	примыкает к МКАД	нет
Объект 6	в наличии	первая линия Горьковского шоссе	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет
Объект 8	в наличии	первая линия Горьковского шоссе	нет
Объект 9	в наличии	примыкает к МКАД	нет
Объект 10	в наличии	нет	нет
Объект 11	в наличии	нет	нет
Объект 12	в наличии	нет	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет
Объект 15	в наличии	нет	нет
Объект 16	в наличии	нет	нет
Объект 17	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	337 500 000	1 335
Объект 2	55 000 000	1 833
Объект 3	27 000 000	1 800
Объект 4	75 000 000	2 586
Объект 5	98 000 000	8 434
Объект 6	500 000 000	2 381
Объект 7	25 000 000	2 500
Объект 8	567 000 000	2 700
Объект 9	838 278 000	7 495
Объект 10	798 238 000	3 220
Объект 11	55 000 000	2 750
Объект 12	200 000 000	968
Объект 13	59 900 000	5 526
Объект 14	595 960 000	3 170
Объект 15	99 796 525	955
Объект 16	3 000 000	3 000
Объект 17	26 800 000	5 360
	мин	955
	макс	8 434
	среднее	3 295
	медиана	2 700
	стандартное отклонение	2 167

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 955 руб./кв. м до 8 434 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась 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.

Показатель ликвидности	Градация сроков экспозиции				
	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.:

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

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, долгосрочная аренда	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Условия финансирования	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора не возможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	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.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов, земли промышленности			
- разрешенное использование объекта	для размещения объектов коммунального хозяйства	представлено в табл. 15			
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	земельные участки под индустриальную застройку	земельные участки под индустриальную застройку	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая	представлен в табл. 16	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах области	«в пределах до 15 км от МКАД»	«до 15 км от МКАД»; «от 16 до 30 км от МКАД»; «от 31 до 50 км от МКАД»; «свыше 51 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	7	от 0 до 49	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	3 900	от 1 000 до 252 787	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение, возможность подключения всех остальных	представлено в табл. 18	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору

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
	коммуникаций (нет)			сопоставимых объектов возможно	необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот (ровный)	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в табл. 18	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	представлены в табл. 19	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Наличие 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	представлено в табл. 21	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 24 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

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

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 17 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,88);
- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,33).

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

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

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

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

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

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 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 2. Физические характеристики объектов. Передаваемые имущественные права. Сводные значения по городам России, и границы доверительных интервалов

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под промышленную застройку		
Отношение удельной цены земельного участка под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 0,87
Земельные участки под административную застройку		
Отношение удельной цены земельного участка под административную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,74 0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,66	0,65 0,67
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75 0,78

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объектов. Передаваемые имущественные права. Сводные значения по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 15 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88 0,90
Земельные участки под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности		
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78 0,81
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83 0,87
Земельные участки под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности		
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76 0,79
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,80 0,80
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,74 0,77

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объектов. 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

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под промышленную застройку	12,1%	10,4% - 13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,6% - 11,5%
3. Земельные участки сепарационного назначения	16,4%	13,4% - 19,3%
4.1. Земельные участки под МРОС	9,7%	8,6% - 12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,2% - 12,8%
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 индивидуальную застройку			
№	Наименование городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с населением более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	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% - 15,3%
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. Полное
проектирование на июль 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по
категориям городов**

Таблица 102

Скидки на цены предложений на активном рынке. 3. 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- Петербурга)	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%	12,6%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
проектирование на июль 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 МЖС				
№	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- Петербурга)	10,6%	7,3%	13,9%
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	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. Полное
проектирование на июль 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 розничной торговли				
№	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- Петербурга)	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%	10,9%	17,6%
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. Полное
проектирование на июль 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по
категориям городов**

Таблица 103

Скидки на цены предложений на активном рынке. 3. Земельные участки с рекреационным назначением				
№	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- Петербурга)	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	14,8%	9,8%	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. Полное
проектирование на июль 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- Петербурга)	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	8,8%	4,7%	11,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,4%	5,1%	11,6%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
проектирование на июль 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- Петербурга)	10,6%	7,6%	14,2%
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	11,7%	7,7%	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	10,5%	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)

Справочник: недвижимость в Москве. 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 значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5% - 14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6% - 12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,6% - 18,7%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,2%	11,4% - 13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4% - 12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,3%	14,5% - 17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1% - 15,3%

Справочник: недвижимость в Москве. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

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

Справочник: недвижимость в Москве. 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)	11,5%	8,6% - 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%

Справочник: недвижимость в Москве. 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% - 15,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,3%	9,8% - 16,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,9% - 15,6%

Справочник: недвижимость в Москве. 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	17,5%	13,0% - 22,2%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,4%	11,8% - 19,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,8%	12,3% - 19,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,8%	11,7% - 19,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	13,0% - 21,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0% - 20,2%

Справочник: недвижимость в Москве. 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	11,5%	8,1% - 14,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,6%	6,6% - 12,6%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 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	15,0%	11,7%	18,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	11,6%	17,1%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 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%	16,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	10,3%	14,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	9,3%	16,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,1%	9,7%	16,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,8%	14,8%

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 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	Продажа
Московская область в марте 2022 г.	4-7% (5,5%)	5-10% (7,5%)	5-8% (6,5%)	10-12% (11%)	6-10% (8%)	9-13% (11%)	6-9% (7,5%)	10-14% (12%)	10-13% (11,5%)
г. Москва в марте 2022 г.	3-4% (3,5%)	6-8% (7%)	4-6% (5%)	9-11% (10%)	6-7% (6,5%)	9-12% (10,5%)	5-7% (6%)	8-14% (11%)	10-12% (11%)

Подтверждение информации



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ВО ГОРОДАХ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5,4 (0,1)	1,1 (0)	1,4 (0,0)	4,8 (1,1)	1,4 (0,0)	1,8 (0)	4,1 (0)	4,1 (0,7)	6-11 (8,5)
Екатеринбург	2,4 (0)	6,1 (0,0)	4,8 (0)	8,9 (1,1)	1,4 (0,0)	1,1 (0)	3,4 (0,1)	8,1 (0)	8-13 (9)
Красноярск	4,4 (0)	4,1 (0,0)	1,1 (0)	8-13 (0)	1,4 (0,0)	4-10 (0)	3-6 (0,1)	9-13 (11)	9-13 (10)
Москва	3,4 (0,1)	6,8 (1)	4,8 (0)	8,11 (0,0)	4,7 (0,0)	4,11 (0,0)	3,7 (0)	4,11 (11)	10-13 (11)
Новосибирск	3,4 (0)	4,4 (0)	4,4 (0)	5,13 (0,0)	3,4 (0,0)	4,1 (0,0)	4,1 (0,0)	4,1 (0,0)	8-13 (10,5)
Рязань-Земля	2,7 (0)	4,4 (0)	4,1 (0,0)	8-13 (0,0)	1,4 (0)	1,1 (0)	3,4 (0,1)	8,1 (0,1)	11-13 (11,5)
С.-Петербург	3,4 (0,1)	6,8 (0)	4,8 (0,0)	8,11 (0,0)	4,7 (0,0)	4,11 (0,0)	3,7 (0)	4,11 (11)	10-13 (10,5)
Среднее по крупным городам	3,4	6,8	4,8	8,6	4,8	4,3	3,7	4,3	10,6
Средние города									
Владивосток	3,4 (0,1)	6,8 (1)	4,8 (0)	8,11 (0,0)	4,7 (0)	4,11 (0)	3,7 (0)	4,11 (11)	10-13 (11)
Омск	2,4 (0)	6,1 (0)	4,8 (0,0)	8-13 (0)	1,4 (0,0)	1,1 (0)	3,4 (0,1)	8,1 (0)	8-13 (11,5)
Самара	4,4 (0,1)	4,1 (0,1)	1,1 (0)	8-13 (0)	1,4 (0,0)	4-10 (0)	3-6 (0,1)	9-13 (11)	9-13 (10)
Сургут	3,4 (0)	4,4 (0,0)	4,4 (0)	5,13 (0,0)	3,4 (0,0)	4,1 (0,0)	4,1 (0,0)	4,1 (0,0)	8-13 (10,5)
Тамбов	2,4 (0,1)	6,1 (0,0)	4,8 (0,0)	8-13 (0,0)	1,4 (0,0)	1,1 (0)	3,4 (0,1)	8,1 (0)	8-13 (11,5)
Уфа	3,4 (0)	6,8 (0,0)	4,8 (0)	8,11 (0)	4,7 (0)	4,11 (0)	3,7 (0)	4,11 (11)	10-13 (10)
Среднее по средним городам	3,4	6,8	4,8	8,9	4,8	4,3	3,7	4,3	10,6
Малые города и населенные пункты									
Мурманск	4,7 (0,1)	5,13 (0,1)	1,4 (0,0)	8-13 (0)	1,4 (0,0)	1,1 (0)	3,4 (0,1)	8,1 (0)	11-13 (11,5)
Примечание: В скобках указаны средние значения.									
По данным населенной России города РФ: малые города – с населением от 10 до 49 тысяч человек; средние – от 50 до 99 тысяч человек; крупные – от 100 тысяч человек и более.									

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таблица 29.

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. 30.

Таблица 30.

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. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.			Максимальные коэффициенты					
Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов			Таблица 34					
Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	Таблица 35					
Под индустриальную застройку			Таблица 36					
Областной центр	1,00	1,00	I	II	III	IV	V	
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,80	I	II	III	IV	V	
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69	I	II	III	IV	V	
Районы с сельскохозяйственной землей	0,60	0,57	I	II	III	IV	V	
Прочие населенные пункты	0,49	0,48	I	II	III	IV	V	
Под офисно-торговую застройку			Таблица 37					
Областной центр	1,00	1,00	Таблица 38					
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,79	I	II	III	IV	V	
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70	I	II	III	IV	V	
Районы с сельскохозяйственной землей	0,61	0,58	I	II	III	IV	V	
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	I	II	III	IV	V	
Под жилье застройку			Таблица 39					
Областной центр	1,00	1,00	Таблица 40					
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,80	I	II	III	IV	V	
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70	I	II	III	IV	V	
Районы с сельскохозяйственной землей	0,61	0,58	I	II	III	IV	V	
Прочие населенные пункты	0,49	0,48	I	II	III	IV	V	

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. 31.

Таблица 31.

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. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.			Максимальные коэффициенты					
Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов			Таблица 41					
Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	Таблица 42					
Под индустриальную застройку			Таблица 43					
Центр города	1,00	1,00	I	II	III	IV	V	VI
Центры деловой активности	0,60	0,55	I	II	III	IV	V	VI
Зоны деловой активности	0,50	0,49	I	II	III	IV	V	VI
Районы с развитой промышленностью	0,40	0,39	I	II	III	IV	V	VI
Многоквартирные жилые застройки	0,30	0,29	I	II	III	IV	V	VI
Под офисно-торговую застройку			Таблица 44					
Центр города	1,00	1,00	Таблица 45					
Центры деловой активности	0,60	0,57	I	II	III	IV	V	VI
Зоны деловой активности	0,50	0,49	I	II	III	IV	V	VI
Районы с развитой промышленностью	0,40	0,39	I	II	III	IV	V	VI
Многоквартирные жилые застройки	0,30	0,29	I	II	III	IV	V	VI
Под жилье застройку			Таблица 46					
Центр города	1,00	1,00	Таблица 47					
Центры деловой активности	0,60	0,58	I	II	III	IV	V	VI
Зоны деловой активности	0,50	0,49	I	II	III	IV	V	VI
Районы с развитой промышленностью	0,40	0,39	I	II	III	IV	V	VI
Многоквартирные жилые застройки	0,30	0,29	I	II	III	IV	V	VI

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; категория земель; вид разрешенного использования; рельеф объекта; форма объекта.

Общая площадь объекта

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценки 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. 32.

Таблица 32.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ²		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,73	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,43	1,54
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,11	1,23	1,30
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,11	1,20
	10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,07
	>20000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-деловую застройку и объекты размещения (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<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	1,06	1,20	1,26
	6000-10000	0,70	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-20000	0,60	0,73	0,83	0,90	1,00	1,05
	>20000	0,55	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,24	1,42	1,58	1,76	1,86
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,10	1,17	1,17
	6000-10000	0,63	0,76	0,85	1,00	1,05	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00	1,00

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

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

Таблица 38

Земельные участки. Санкт-Петербург		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,17	1,39	1,40	1,49	1,49
	1500-3000	0,80	1,00	1,11	1,20	1,24	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах с населением менее 1 млн.		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,23	1,35	1,55	1,61	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32	1,32
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,85	0,96	1,00	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с населением более 1 млн.		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,22	1,35	1,55	1,62	1,62
	1500-3000	0,85	1,00	1,14	1,27	1,33	1,33
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,85	0,96	1,00	1,00

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,17	1,35	1,42	1,47	1,47
	1500-3000	0,80	1,00	1,11	1,21	1,25	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

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

Таблица 36

Земельные участки в Москве		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,27	1,47	1,47	1,47	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,20	1,24	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

Таблица 37

Земельные участки в Московской области		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,73	1,73
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,43	1,43
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,11	1,23	1,23
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,11	1,11
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,00

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

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

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах с населением менее 1 млн.		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,23	1,40	1,55	1,63	1,63
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33	1,33
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах с населением более 1 млн.		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
общий	<1500	1,00	1,22	1,35	1,55	1,62	1,62
	1500-3000	0,85	1,00	1,14	1,27	1,33	1,33
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,85	0,96	1,00	1,00

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

Table 43

Substrate, g/l		Time, days				
		1900	1900	2000	2000	2000
		1900	2000	2000	2000	2000
Substrate	1900	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	1900-2000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	2000-2000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	2000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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

Таблица 44

Variables	Number of cases				
	<1000	1000-5000	5000-10000	10000-50000	>50000
Age	1000	1000	1000	1000	1000
Gender	1000	1000	1000	1000	1000
Marital status	1000	1000	1000	1000	1000
Education	1000	1000	1000	1000	1000
Income	1000	1000	1000	1000	1000
Assets	1000	1000	1000	1000	1000
Liabilities	1000	1000	1000	1000	1000
Net worth	1000	1000	1000	1000	1000

Table 45

Parameters	Effect on the output of the model				
	1000	1500	2000	3000	4000
1000	1.00	1.15	1.24	1.47	1.58
1500	0.74	1.00	1.12	1.20	1.28
2000	0.59	0.84	1.00	1.10	1.18
3000	0.38	0.61	0.82	1.00	1.04
4000	0.30	0.50	0.70	0.90	1.00

Наличие коммуникаций

1. 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.

Таблица 33.

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

Значения корректировок, усредненные по

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
50 EAST LEXINGTON AVENUE
NEW YORK, N.Y. 10017-2453

[illegible]

Таблица 40 (продолжение)

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дополнительный показатель	
Отношение доли чистой стоимости активов к стоимости членов МЛС, образованных из представителей органов государственной власти, к доле чистых активов в уставном, но не балансовом, капитале компании	1,00	1,10	1,20
Отношение доли чистой стоимости активов к стоимости членов МЛС, образованных из представителей органов государственной власти, к доле чистых активов в уставном, но не балансовом, капитале компании	1,25	1,20	1,00
Отношение доли чистой стоимости активов к стоимости членов МЛС, образованных из представителей органов государственной власти, к доле чистых активов в уставном, но не балансовом, капитале компании	1,12	1,00	1,21
Отношение доли чистой стоимости активов к стоимости членов МЛС, образованных из представителей органов государственной власти, к доле чистых активов в уставном, но не балансовом, капитале компании	1,10	1,14	1,23
Отношение доли чистой стоимости активов к стоимости членов МЛС, образованных из представителей органов государственной власти, к доле чистых активов в уставном, но не балансовом, капитале компании	1,10	1,15	1,24
Отношение доли чистой стоимости активов к стоимости членов МЛС, образованных из представителей органов государственной власти, к доле чистых активов в уставном, но не балансовом, капитале компании	1,10	1,13	1,24

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
применение с 01 октября 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты рекреации	1,22	1,18 - 1,26
Отношение удаленной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроэнергией, к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,22	1,18 - 1,26
Отношение удаленной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,10	1,12 - 1,10
Отношение удаленной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,19	1,17 - 1,21
Отношение удаленной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,20 - 1,27
Отношение удаленной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,15	1,12 - 1,18

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
применение с 01 октября 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты рекреации	1,22	1,18 - 1,26
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,24	1,19 - 1,41
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,08 - 1,34
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,19	1,07 - 1,32
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,03 - 1,43
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,22	1,10 - 1,37

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
применение с 01 октября 2020 г.Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области

Таблица 53

Коммуникация	Денеж									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	В, К, Т, Г, Кооп	В, К, Т, Г, Э, Кооп	В, К, Т, Г, Э, Кооп	В, К, Т, Г, Э, Кооп	В, К, Т, Г, Э, Кооп
Отсутствует	0%	-10%	-18%	-17%	-17%	-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Э	10%	0%	-4%	-2%	-18%	-17%	-18%	-18%	-18%	-18%
Г	20%	4%	0%	2%	-15%	-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
В, К, Т, Кооп	20%	2%	2%	0%	-17%	-19%	-17%	-17%	-17%	-17%
Э, Г	40%	20%	10%	10%	0%	2%	2%	2%	2%	2%
В, К, Т, Кооп	40%	20%	10%	10%	0%	2%	2%	2%	2%	2%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	74%	40%	40%	40%	20%	23%	18%	0%	0%	0%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
применение с 01 октября 2020 г.Значения корректировок, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
г. Москва и Московская область	1,18	1,07 - 1,29
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,18	1,08 - 1,28
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,08 - 1,34
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,18	1,06 - 1,20
г. Санкт-Петербург и Ленинградская область	1,23	1,06 - 1,44
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,20	1,08 - 1,34
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,08 - 1,34
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,20	1,08 - 1,34

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
применение с 01 октября 2020 г.В таблицах 52 - 55 приведен расчет корректировок на
наличие коммуникаций для различных составов
коммуникаций на оценяемых участках и объектах
анализа по различным категориям городов.Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в Москве и
Московской области

Таблица 52

Коммуникация	Денеж									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	В, К, Т, Г, Кооп	В, К, Т, Г, Э, Кооп	В, К, Т, Г, Э, Кооп	В, К, Т, Г, Э, Кооп	В, К, Т, Г, Э, Кооп
Отсутствует	0%	-10%	-18%	-17%	-17%	-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Э	10%	0%	-4%	-2%	-18%	-17%	-18%	-18%	-18%	-18%
Г	20%	4%	0%	2%	-15%	-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
В, К, Т, Кооп	20%	2%	2%	0%	-17%	-19%	-17%	-17%	-17%	-17%
Э, Г	40%	20%	10%	10%	0%	2%	2%	2%	2%	2%
В, К, Т, Кооп	40%	20%	10%	10%	0%	2%	2%	2%	2%	2%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	74%	40%	40%	40%	20%	23%	18%	0%	0%	0%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
применение с 01 октября 2020 г.Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в регионах городов
миллионников

Таблица 54

Коммуникация	Денеж									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	В, К, Т, Г, Кооп	В, К, Т, Г, Э, Кооп	В, К, Т, Г, Э, Кооп	В, К, Т, Г, Э, Кооп	В, К, Т, Г, Э, Кооп
Отсутствует	0%	-10%	-18%	-17%	-17%	-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Э	10%	0%	-4%	-2%	-18%	-17%	-18%	-18%	-18%	-18%
Г	20%	4%	0%	2%	-15%	-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
В, К, Т, Кооп	20%	2%	2%	0%	-17%	-19%	-17%	-17%	-17%	-17%
Э, Г	40%	20%	10%	10%	0%	2%	2%	2%	2%	2%
В, К, Т, Кооп	40%	20%	10%	10%	0%	2%	2%	2%	2%	2%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	74%	40%	40%	40%	20%	23%	18%	0%	0%	0%

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 2. Оценка
корректировки на наличие коммуникаций для объектов

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

Таблица 54

Коммунальные услуги	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-13%	-16%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Э	16%	0%	-1%	-5%	-17%	-16%	-16%	-16%	-16%
Г	13%	1%	0%	-5%	-16%	-15%	-15%	-15%	-15%
В, К, Т, Комм	16%	5%	5%	0%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Э, Г	30%	17%	16%	10%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
Э, В, К, Т, Комм	30%	16%	15%	10%	5%	0%	-5%	-5%	-5%
Э, В, К, Т, Г, Комм	30%	16%	15%	10%	5%	5%	0%	-5%	-5%
Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	30%	16%	15%	10%	5%	5%	5%	0%	-5%

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

В табл. 34 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 34.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под му- нicipalную застройку	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-13%	-14%	-14%	-23%	-23%	-23%	-23%	-23%
Э	13%	0%	-1%	-6%	-14%	-14%	-14%	-14%	-14%
Г	14%	1%	0%	-6%	-14%	-14%	-14%	-14%	-14%
В, К, Т, Комм	14%	6%	6%	0%	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%
Э, Г	23%	14%	14%	9%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
Э, В, К, Т, Комм	23%	14%	14%	9%	5%	0%	-5%	-5%	-5%
Э, В, К, Т, Г, Комм	23%	14%	14%	9%	5%	5%	0%	-5%	-5%
Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	23%	14%	14%	9%	5%	5%	5%	0%	-5%

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

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 2. Оценка
корректировки на наличие коммуникаций для объектов

Таблица 60¹⁷

Под му- нicipalную застройку	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-16%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Э	14%	0%	-1%	-6%	-13%	-13%	-13%	-13%	-13%
Г	13%	1%	0%	-6%	-13%	-13%	-13%	-13%	-13%
В, К, Т, Комм	16%	6%	6%	0%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Э, Г	25%	13%	13%	10%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
Э, В, К, Т, Комм	25%	13%	13%	10%	5%	0%	-5%	-5%	-5%
Э, В, К, Т, Г, Комм	25%	13%	13%	10%	5%	5%	0%	-5%	-5%
Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	25%	13%	13%	10%	5%	5%	5%	0%	-5%

Таблица 61

Под ММО	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-12%	-12%	-12%	-27%	-27%	-27%	-27%	-27%
Э	12%	0%	0%	-6%	-19%	-19%	-19%	-19%	-19%
Г	12%	0%	0%	-6%	-19%	-19%	-19%	-19%	-19%
В, К, Т, Комм	12%	6%	6%	0%	-19%	-19%	-19%	-19%	-19%
Э, Г	27%	19%	19%	19%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
Э, В, К, Т, Комм	27%	19%	19%	19%	5%	0%	-5%	-5%	-5%
Э, В, К, Т, Г, Комм	27%	19%	19%	19%	5%	5%	0%	-5%	-5%
Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	27%	19%	19%	19%	5%	5%	5%	0%	-5%

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

Сравнительная оценка деятельности 2020. Инновационный № 3. Оценка
представлена состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 64¹⁸

Под-объекты проектирования	Детали							
	Ступеньчат	Э	Е	В, К, Т	Э, Г	Э, В, К, Т, Г	В, К, Т, Г	Э, В, К, Т, Г
Ступеньчат	6%	18%	17%	40%	30%	34%	35%	35%
Э	18%	8%	17%	8%	17%	10%	12%	38%
Е	35%	7%	8%	8%	10%	8%	18%	34%
В, К, Т, Г	11%	8%	7%	0%	22%	15%	3%	38%
Э, Г	42%	26%	18%	38%	0%	8%	8%	18%
Э, В, К, Т, Г	32%	17%	18%	18%	7%	0%	7%	17%
В, В, К, Т, Г	34%	12%	17%	23%	8%	7%	8%	18%
Э, Г, В, К, Т, Г	58%	54%	32%	42%	18%	20%	18%	8%

Flow indicator for perspective	Percent									
	Overweight per	9	7	6, 5, 4, 3, 2, 1, 0	9	7	6, 5, 4, 3, 2, 1, 0	6, 5, 4, 3, 2, 1, 0	6, 5, 4, 3, 2, 1, 0	6, 5, 4, 3, 2, 1, 0
Overweight per	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
9	11%	0%	1%	9%	10%	10%	11%	11%	10%	10%
7	11%	1%	0%	8%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
6, 5, 4, 3, 2, 1, 0	10%	0%	0%	8%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
9	11%	0%	1%	9%	10%	10%	11%	11%	10%	10%
7	11%	1%	0%	8%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
6, 5, 4, 3, 2, 1, 0	10%	0%	0%	8%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
9	11%	0%	1%	9%	10%	10%	11%	11%	10%	10%
7	11%	1%	0%	8%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
6, 5, 4, 3, 2, 1, 0	10%	0%	0%	8%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
9	11%	0%	1%	9%	10%	10%	11%	11%	10%	10%
7	11%	1%	0%	8%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
6, 5, 4, 3, 2, 1, 0	10%	0%	0%	8%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

⁴ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроны; Г – гелий; В – водород; К – калий; Т – тантал; Гол – золото; Голл – голландский гол.

2. Исследования, представленные на сайте <https://statrielt.ru>, приведены в табл. 35.

Таблица 35.

Поправки на коммуникации земельных участков

[illegible]

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. 36.

Таблица 36.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.
Значения коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объектами торгово-застройочной застройки	1,24	1,20	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торгово-застройочной застройки с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъёмным рельефом (заболоченность, озёра и т.д.)			
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,12	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъёмным рельефом (заболоченность, озёра и т.д.)			
Земельные участки под объектами рекреации	1,24	1,20	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под объектами рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъёмным рельефом (заболоченность, озёра и т.д.)			
Земельные участки под объектами производственного назначения	1,14	1,10	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объектами производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъёмным рельефом (заболоченность, озёра и т.д.)			

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под объектами торгово-застройочной застройки	1,25	1,14	1,39
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торгово-застройочной застройки с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъёмным рельефом (заболоченность, озёра и т.д.)			
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,06	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъёмным рельефом (заболоченность, озёра и т.д.)			
Земельные участки под объектами рекреации	1,24	1,12	1,35
Отношение удельной цены земельных участков под объектами рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъёмным рельефом (заболоченность, озёра и т.д.)			
Земельные участки под объектами производственного назначения	1,14	1,05	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под объектами производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъёмным рельефом (заболоченность, озёра 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	1,00	1,39
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08	1,32
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07	1,33
4	города с населением менее 1 млн. чел. все	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. 37).

Таблица 37.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные 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 пересеченным рельефом местности;	0,73	0,96	0,85
	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	6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования			
	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,22	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,31	1,19

Подтверждение информации

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2022 года

Результат: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (зубилова) 01.04.2022 г.

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что рынок, имеющий незначительную роль в формировании, или участии в формировании условий качества, или с другими недостатками при наличии указанных характеристик, предлагается на рынке дешевле остальных.

Итого расчеты StatRiel.ru по всем доступным рыночным данным за отчетный квартал:

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства**.			1,00
2	Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; Земельные участки с уклоном местности более 20 %; Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,22	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,31	1,19

* - 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://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-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. 38.

Таблица 38.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,95	0,85	0,97
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	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	0,92	0,91	0,93

Средние значения и интервалы в 2006. Земельные участки. Часть 1
Территориальное деление России по численности населения и коэффициенту по состоянию на сентябрь, 2006 г.
Источник: данные Росстата по состоянию на сентябрь, 2006 г.

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов

Таблица 111

Отношение удельной цены земельных участков под промышленную 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	0,84	0,80	0,90
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80	0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,75	0,84

Таблица 112

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,86	0,93
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87	0,95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,82	0,80	0,87

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие

коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 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 (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,20	1,23
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,22	1,28

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,24	1,19	1,29
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,15	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14	1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	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. 40.

Таблица 40.

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов*

Таблица 119

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

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

Справочник оценки недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Период времени по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов*

Таблица 120

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

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

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта 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 от 4,1 до 8 месяцев.

6. Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса.

8. 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта оценки.

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.

Оцениваемый земельный участок оценивается при допущении, что на нём отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для размещения объектов коммунального хозяйства».

2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для размещения объектов коммунального хозяйства».

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, рассматриваемый земельный участок имеет категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения объектов коммунального хозяйства.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «для размещения объектов коммунального хозяйства», 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 для размещения объектов коммунального хозяйства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 41.

Таблица 41.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с размещением объектов коммунального хозяйства	Деятельность, не связанная с размещением объектов коммунального хозяйства
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 размещения объектов коммунального хозяйства).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

В рамках 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 неустралимыми. Экономический износ, как правило, является неустралимым. При этом износ является устранимым, если затраты на

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве 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. 42.

Таблица 42.

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)	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод выделения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемый земельный участок оценивается при допущении, что он является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемый земельный участок оценивается при допущении, что он является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок сдан в аренду, что подтверждается Договором аренды и другими документами. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельного участка в аренду, с учетом дохода от его продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
Метод капитализации земельной ренты	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод капитализации земельной ренты) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод остатка) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным 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)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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.

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае **метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

Введение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. 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.

Наличие договора аренды земельного участка позволяет рассматривать только один вариант использования этого земельного участка – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объекта (земельного участка) по рыночной стоимости (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

Обоснование периода прогнозирования.

В связи с тем, что период действия Договора аренды истек 16.09.2015 г. то данный Договор аренды был возобновлен на тех же условиях и на неопределенный срок, что подтверждается Уведомлением о возобновлении Договора аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012 г. на тех же условиях и на неопределенный срок (Исх. ООО «Холмы-2» № б/н от 17 сентября 2015 г.), условия которого Арендодатель согласовал.

Ввиду того, что срок аренды Договора возобновлен на неопределенный срок, срок аренды оценщиком был определен на основании ст. 610 Гражданского кодекса РФ:

1. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.
2. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а **при аренде недвижимого имущества за три месяца**. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Таким образом, в настоящем отчете срок аренды оцениваемого земельного участка определен в размере 3 месяца (0,25 года), так как это гарантированный срок аренды, в течении которого Арендатор может пользоваться арендуемым объектом недвижимости.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток дохода в течение периода прогнозирования.

Способность оцениваемого земельного участка приносить доход в течение периода прогнозирования определяется Договором аренды.

Дополнительно к анализу возможности объекта (объектов) оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- величины и временной структуры доходов от использования земельного участка;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения дохода от использования земельного участка.

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемого земельного участка. Значение данного показателя составляет 5 850 руб. в месяц без НДС, НДС на облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ (п. 2.1. Договора № 5 аренды земельного участка от 17.09.2012 г.).

В настоящем Отчете в качестве операционных расходов, которые несет собственник объекта (объектов) оценки, рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком оценки, размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

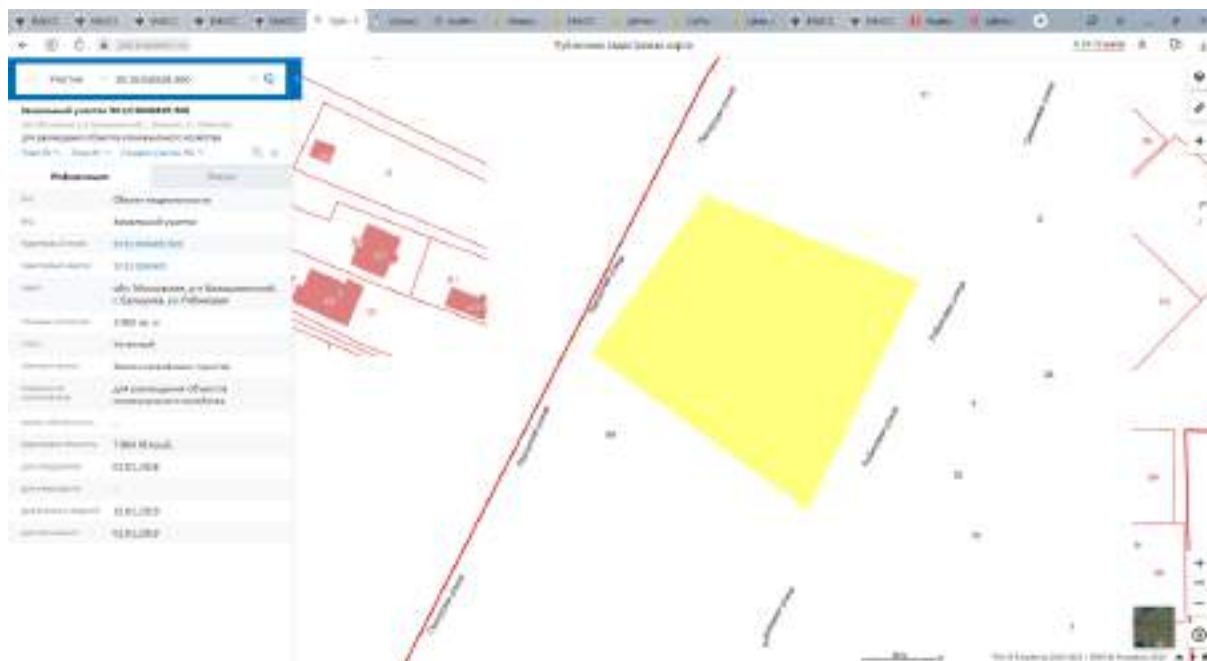
$$C_{\text{налог}} = \frac{1,5\% * C_{\text{кад.}}}{12},$$

где:

1,5 - ставка годового земельного налога;

12 - количество месяцев в году;

$C_{кад.}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значение данного показателя определялось на основе данных, представленных на публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru/#!/search/55.83832211223687,37.95066636590952/19/@2y1wxyqax>) и приведена ниже:



Источник: 1.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.838322112239695.37.95066636591144/19/@2y1wxyqax?text=50%3A15%3A040405%3A500&type=1&opened=50%3A15%3A40405%3A500>

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый №	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.
1	50:15:040405:500	1,5	7 804 914	9 756

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельного участка определен как разность между доходами (ежемесячной арендной ставки) и ежемесячными операционными расходами.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый №	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:040405:500	5 850	9 756	-3 906

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохранит способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельных участков по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен ниже.

Для расчета постпрогнозной стоимости объекта (объектов) оценки необходимо определить стоимость оцениваемого земельного участка без учета обременения в виде аренды.

Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

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

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

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

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

оцениваемой.

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

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

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 15 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 14 настоящего Отчета.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

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

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

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

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

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

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

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

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

Такая характеристика местоположения, как типовая зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась. Данная характеристика также учтена в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

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

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

Формирование модели ценообразования

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на передаваемые имущественные права.

Поправка на передаваемые имущественные права.

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 под индустриальную застройку, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,87	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,74	0,79	0,77

Источник: 1«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Оценивается право собственности, поэтому к объекту-аналогу № 3, по которому предлагается продажа прав долгосрочной аренды, применялась корректировка в размере $(1 / 0,85 - 1) * 100\% = +18\%$.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на передаваемые имущественные права, представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на передаваемые имущественные права

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Вид права	Поправка на вид права, %	Цена объекта-аналога после поправки на вид права, руб.	Категория	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Коммуникации	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Иные характеристики
Объект 1	337 500 000	собственность	0	337 500 000	земли населенных пунктов	33	252 787	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 2	55 000 000	собственность	0	55 000 000	земли населенных пунктов	39	30 000	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 3	27 000 000	долгосрочная аренда	18	31 860 000	земли населенных пунктов	27	15 000	нет (по границе)	рядом ж/д ветка	н/д
Объект 4	75 000 000	собственность	0	75 000 000	земли населенных пунктов	30	29 000	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 5	98 000 000	собственность	0	98 000 000	земли населенных пунктов	0	11 619	электричество, вода	примыкает к МКАД	н/д
Объект 6	500 000 000	собственность	0	500 000 000	земли промышленнос ти	22	210 000	нет (по границе)	первая линия Горьковского шоссе	н/д
Объект 7	25 000 000	собственность	0	25 000 000	земли промышленнос ти	20	10 000	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 8	567 000 000	собственность	0	567 000 000	земли промышленнос ти	19	210 000	нет (по границе)	первая линия Горьковского шоссе	н/д
Объект 9	838 278 000	собственность	0	838 278 000	земли промышленнос ти	0	111 850	электричество	примыкает к МКАД	участок обременен ЛЭП и газопроводом
Объект 10	798 238 000	собственность	0	798 238 000	земли населенных пунктов	16	247 900	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 11	55 000 000	собственность	0	55 000 000	земли населенных пунктов	30	20 000	нет (по границе)	нет	н/д

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Вид права	Поправка на вид права, %	Цена объекта-аналога после поправки на вид права, руб.	Категория	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Коммуникации	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Иные характеристики
Объект 12	200 000 000	собственность	0	200 000 000	земли населенных пунктов	49	206 564	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 13	59 900 000	собственность	0	59 900 000	земли населенных пунктов	11	10 840	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 14	595 960 000	собственность	0	595 960 000	земли населенных пунктов	18	188 000	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 15	99 796 525	собственность	0	99 796 525	земли населенных пунктов	48	104 527	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 16	3 000 000	собственность	0	3 000 000	земли населенных пунктов	20	1 000	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 17	26 800 000	собственность	0	26 800 000	земли населенных пунктов	15	5 000	нет (по границе)	нет	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Вторым этапом формирования модели ценообразования является корректировка удельной цены объектов-аналогов на условия рынка (в части скидки к ценам предложений). Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

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

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

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

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 значений, представленных в табл. 47.

Таблица 47.

**Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка
(в части скидки к ценам предложений)**

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.	Среднее значение при продаже земельных участков в Московской области	11,5

Подтверждение информации

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
-------	----------	-----------------------------	-------------



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

Населенный пункт	Жилие		Торговая		Офисная		Производственно-складские		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-13 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	3-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (8)	3-6 (3,5)	8-13 (10)	8-12 (10)
Красноярск	3-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	3-6 (5,5)	8-13 (11)	8-12 (10)
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-12 (10)	5-7 (6,5)	9-12 (10,5)	3-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	3-4 (3)	4-6 (5)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	3-6 (5,5)	8-11 (9,5)	3-7 (5,5)	8-13 (10,5)	8-12 (10,5)
Омск	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	3-7 (6)	7-11 (9)	3-6 (6,5)	8-13 (11)	11-12 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-6 (5,5)	7-10 (8,5)	3-8 (6,5)	8-12 (10,5)	3-6 (7,5)	8-13 (11)	8-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	3,4	6,0	5,1	8,0	5,8	9,3	6,1	10,8	10,4
Средние города									
Владивосток	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (6)	8-10 (9)	3-7 (6)	8-12 (10)	8-14 (11)
Омск	3-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (5,5)	9-11 (10)	3-5 (4)	8-11 (9,5)	3-7 (6)	8-12 (10,5)	8-14 (11,5)
Самарская	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	8-12 (10)	-	8-11 (9,5)	-	8-12 (10,5)	10-14 (12)
Саратов	3-5 (4)	5-8 (6,5)	3-5 (4,5)	8-10 (9)	3-7 (5,5)	8-10 (9)	3-6 (5,5)	8-12 (10,5)	10-12 (11)
Томск	3-8 (4,5)	3-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	3-8 (6,5)	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Тюмень	3-5 (4)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	8-12 (10)	3-9 (7,5)	10-14 (12)	10-12 (11)
Среднее по средним городам	3,9	6,8	5,2	9,0	5,4	9,4	6,3	10,7	11,4
Небольшой город и населенный пункт									
Московская область	4-7 (5,5)	5-10 (7,5)	3-8 (6,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-13 (11,5)

Примечание: В скобках указаны средние значения.
По данным государственной службы кадастра РФ: кадастровый оценщик при определении цены собственности учитывает в первую очередь, а не только,

Примечание: В скобках указаны средние значения.

По данным экспертной оценки рынка недвижимости в различных городах РФ значения скидок при продаже при отсутствии данных в источнике и в табл. 9.

- 2 Данные, представленные на аналитическом портале www.statrelt.ru

Значение при продаже земельных участков из состава земель населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки в городах группы А

7

- 3 Данные, представленные на аналитическом портале www.statrelt.ru

Значение при продаже земельных участков из состава земель земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения в городах группы А

12

Подтверждение информации

Источник. 1. Анализ Оценщика. 2. Расчеты Оценщика.

- для земельных участков с категорий: земли населенных пунктов: среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 11,5% и значению при продаже земельных участков из состава земель земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки в городах группы А в размере (минус) 7, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя;
- для земельных участков с категорий: земли промышленности: среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 11,5% и значению при продаже земельных участков из состава земель земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения в городах группы А в размере (минус) 12, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

страница 98

Таблица 48.

**Характеристики объектов - аналогов после применения поправки
на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)**

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Категория	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Коммуникации	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Иные характеристики
Объект 1	337 500 000	земли населенных пунктов	-9,30	306 112 500	33	252 787	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 2	55 000 000	земли населенных пунктов	-9,30	49 885 000	39	30 000	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 3	31 860 000	земли населенных пунктов	-9,30	28 897 020	27	15 000	нет (по границе)	рядом ж/д ветка	н/д
Объект 4	75 000 000	земли населенных пунктов	-9,30	68 025 000	30	29 000	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 5	98 000 000	земли населенных пунктов	-9,30	88 886 000	0	11 619	электричество, вода	примыкает к МКАД	н/д
Объект 6	500 000 000	земли промышленности	-11,80	441 000 000	22	210 000	нет (по границе)	первая линия Горьковского шоссе	н/д
Объект 7	25 000 000	земли промышленности	-11,80	22 050 000	20	10 000	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 8	567 000 000	земли промышленности	-11,80	500 094 000	19	210 000	нет (по границе)	первая линия Горьковского шоссе	н/д
Объект 9	838 278 000	земли промышленности	-11,80	739 361 196	0	111 850	электричество	примыкает к МКАД	участок обременен ЛЭП и газопроводом
Объект 10	798 238 000	земли населенных пунктов	-9,30	724 001 866	16	247 900	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 11	55 000 000	земли населенных пунктов	-9,30	49 885 000	30	20 000	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 12	200 000 000	земли населенных пунктов	-9,30	181 400 000	49	206 564	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 13	59 900 000	земли населенных пунктов	-9,30	54 329 300	11	10 840	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 14	595 960 000	земли населенных пунктов	-9,30	540 535 720	18	188 000	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 15	99 796 525	земли населенных пунктов	-9,30	90 515 448	48	104 527	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 16	3 000 000	земли населенных пунктов	-9,30	2 721 000	20	1 000	нет (по границе)	нет	н/д
Объект 17	26 800 000	земли населенных пунктов	-9,30	24 307 600	15	5 000	нет (по границе)	нет	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Следующим этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие коммуникаций.

Поправка на наличие коммуникаций.

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

Вышеуказанные исследования представлены на сайте <https://statirelt.ru> (табл.49).

Таблица 49.

Поправки на коммуникации земельных участков

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,18	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>.

На оцениваемом земельном участке имеется электроснабжение. К аналогам, не имеющим электроснабжения, применялась корректировка в размере +12%, а к аналогу № 5, с заведенными на участок электричеством и водоснабжением, применялась поправка в размере (с учетом округлений):

$$(1,12 / (1,12 * 1,08) - 1) * 100\% = -7\%.$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

**Характеристики объектов - аналогов после применения поправки
на наличие коммуникаций**

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Коммуникации	Поправка на наличие коммуникаций, %	Цена объекта-аналога после поправки на наличие коммуникаций, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Иные характеристики
Объект 1	306 112 500	нет (по границе)	12	342 846 000	33	252 787	нет	н/д
Объект 2	49 885 000	нет (по границе)	12	55 871 200	39	30 000	нет	н/д
Объект 3	28 897 020	нет (по границе)	12	32 364 662	27	15 000	рядом ж/д ветка	н/д
Объект 4	68 025 000	нет (по границе)	12	76 188 000	30	29 000	нет	н/д
Объект 5	88 886 000	электричество, вода	-7	82 663 980	0	11 619	примыкает к МКАД	н/д
Объект 6	441 000 000	нет (по границе)	12	493 920 000	22	210 000	первая линия Горьковского шоссе	н/д
Объект 7	22 050 000	нет (по границе)	12	24 696 000	20	10 000	нет	н/д
Объект 8	500 094 000	нет (по границе)	12	560 105 280	19	210 000	первая линия Горьковского шоссе	н/д
Объект 9	739 361 196	электричество	0	739 361 196	0	111 850	примыкает к МКАД	участок обременен ЛЭП и газопроводом
Объект 10	724 001 866	нет (по границе)	12	810 882 090	16	247 900	нет	н/д
Объект 11	49 885 000	нет (по границе)	12	55 871 200	30	20 000	нет	н/д
Объект 12	181 400 000	нет (по границе)	12	203 168 000	49	206 564	нет	н/д
Объект 13	54 329 300	нет (по границе)	12	60 848 816	11	10 840	нет	н/д
Объект 14	540 535 720	нет (по границе)	12	605 400 006	18	188 000	нет	н/д
Объект 15	90 515 448	нет (по границе)	12	101 377 302	48	104 527	нет	н/д
Объект 16	2 721 000	нет (по границе)	12	3 047 520	20	1 000	нет	н/д
Объект 17	24 307 600	нет (по границе)	12	27 224 512	15	5 000	нет	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Следующим этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на другие характеристики, повышающие стоимость объектов.

Поправка на другие характеристики, повышающие стоимость объектов.

Одной из характеристик, повышающей стоимость объектов (земельных участков), является примыкание к шоссе. Это связано с тем, что, часть объектов-аналогов непосредственно примыкают к шоссе, в отличие от оцениваемого объекта, который к шоссе не примыкает.

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

Данные об изменении цен в зависимости от примыкания к шоссе, представлены в табл. 51.

Данные об изменении цен в зависимости от примыкания к шоссе


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

K - значение коэффициента, представленного в табл. 51.

$$\Pi = (0,93 - 1) * 100\% = -7\%.$$

Ещё одной характеристикой, повышающей стоимость объектов (земельных участков), является наличие ж/д ветки на участке или в непосредственной близости к нему. Это связано с тем, что, объект-аналог № 3 расположен рядом с ж/ж веткой, что отмечено в тексте объявления при описании объекта, в отличие от оцениваемого объекта, который данного «улучшения» не имеет.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия ж/д ветки, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия ж/д ветки

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года

Источник: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (на 01.04.2022 г.)

Исследование рынка земельных участков позволяет, что зависимость рыночной стоимости земельной площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных назначений приводит к различиям в предельной рыночной цене и, в итоге, к установлению разных уровней цен. Принимая во внимание не только от изменения и разрабатываемого использования земельный участок, "Благоустройство" участка означает наличие права собственности или владения участком, позволяющим получить земельный участок благоустройства.

Корректировка определяется соотношением, представленным в таблице коэффициентов

Нормы расчета. Статистика на основе актуальной рыночной информации за последние кварталы

№	Закономерности изменения рыночной стоимости, влияющие на изменение цены (наименование, без учета поправки)	Поправка (коэффициент)	Вариант (коэффициент)	Скорректированное значение
1	На благоустройство территории и дорожную инфраструктуру не оказывающее влияние			1,00
2	При наличии фактора, влияющего на стоимость благоустройства			
3	Обеспечение подъездной автомобильной дорогой общего пользования к территории земельного участка (с учетом от существующей автомобильной дороги)	1,08	1,21	1,34
4	Обеспечение подъездной автомобильной дорогой общего пользования к территории земельного участка (с учетом от существующей автомобильной дороги)	1,01	1,05	1,06
5	Обеспечение подъездной автомобильной дорогой общего пользования к территории земельного участка (с учетом от существующей автомобильной дороги)	1,04	1,24	1,32
6	Обеспечение подъездной автомобильной дорогой общего пользования к территории земельного участка (с учетом от существующей автомобильной дороги)	1,08	1,25	1,37
7	Обеспечение подъездной автомобильной дорогой общего пользования к территории земельного участка (с учетом от существующей автомобильной дороги)	1,05	1,10	1,17
8	Обеспечение подъездной автомобильной дорогой общего пользования к территории земельного участка (с учетом от существующей автомобильной дороги)	1,08	1,04	1,02

При рассмотрении аргументации и обоснования контраргументов сторон сделки размер корректировки может быть определен по формуле в пределах минимальной границы и максимальной границы в зависимости от качества, назначения, состояния, назначения объектов благоустройства.

Источник: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022q/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2759-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-04-2022-goda>

Формула для расчета значения данной поправки, имеет следующий вид:

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

где:

K - значение коэффициента, представленного в табл. 52.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для объекта-аналога № 3, который расположен рядом с ж/д веткой, составит:

$$P = \left(\frac{1}{1,13} - 1 \right) * 100\% = -12\%.$$

Значение данной поправки для объектов-аналогов, которые данного улучшения не имеют, как и оцениваемый объект, составит 0%.

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на другие характеристики, повышающие стоимость объектов

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки на наличие коммуникаций, руб.	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объектов, %	Цена объекта-аналога после поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Иные характеристики
Объект 1	342 846 000	нет	0	342 846 000	33	252 787	н/д
Объект 2	55 871 200	нет	0	55 871 200	39	30 000	н/д
Объект 3	32 364 662	рядом ж/д ветка	-12	28 480 903	27	15 000	н/д
Объект 4	76 188 000	нет	0	76 188 000	30	29 000	н/д
Объект 5	82 663 980	примыкает к МКАД	-7	76 877 501	0	11 619	н/д
Объект 6	493 920 000	первая линия Горьковского шоссе	-7	459 345 600	22	210 000	н/д
Объект 7	24 696 000	нет	0	24 696 000	20	10 000	н/д
Объект 8	560 105 280	первая линия Горьковского шоссе	-7	520 897 910	19	210 000	н/д
Объект 9	739 361 196	примыкает к МКАД	-7	687 605 912	0	111 850	участок обременен ЛЭП и газопроводом
Объект 10	810 882 090	нет	0	810 882 090	16	247 900	н/д
Объект 11	55 871 200	нет	0	55 871 200	30	20 000	н/д
Объект 12	203 168 000	нет	0	203 168 000	49	206 564	н/д

Источники: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Данные об изменении цен в зависимости от наличия недостатков, представлены в табл. 54.

Keywords: *Supervisors' planning, mental health, organizational commitment, turnover intentions*

В ходе анализа рынка выявлены участки, выделены, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уровнем влажности, или с другим недостатком при остальных выделенных характеристиках, предлагается на рынок продавать с учетом

Вместе с работами **ОриФейн** на рынок активно выходят другие производители электроники

* - Зона действия притягивания начальных факторов, т.е. для каждого фактора необходимо принимать свой коэффициент

*** Для упрощения выкладки формы, формы, которые являются разновидностями, принятыми для этой территориальной зоны, объектам капитального строительства и/или объектам инфраструктуры, расположенным в границах территории не выносятся, представляются в виде контура.

Как правило, при анализе формирования земель лесного назначения выделяется земельный ресурс большой площади и становится очевидным, что лесостепь, при этом, почти полностью территориально исключена из системы лесов и хозяйственного регулирования и в процессе формирования границ образуются значительные участки, не включенные в эту категорию земель. Вспомогательный анализ по территории Удмуртской Республики показал, что земельный ресурс лесного назначения составляет 28% от общей территории (34%), из которых 6-10 % – сельскохозяйственных (10-25%) земель (более 20%) или лесостепных, значительные участки являются непродуктивной флоры или не в состоянии, что обуславливают меньшую пригодность таких земель для использования по назначению и, следовательно, меньшую динамику продуктивности и ценности.

Формула для расчета значения данной поправки имеет следующий вид:

страница 103

Значение данной поправки для объекта-аналога № 9, который имеет недостатки (ограничения) по его использованию, как и оцениваемый объект, составит 0%.

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие иных характеристик, в части наличия обременения

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки на наличие факторов повышающих стоимость объектов, руб.	Иные характеристики	Поправка на иные характеристики, %	Цена объекта-аналога после поправки на иные характеристики, руб.	Удельная цена объекта-аналога руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	342 846 000	н/д	-4	329 132 160	1 302	33	252 787
Объект 2	55 871 200	н/д	-4	53 636 352	1 788	39	30 000
Объект 3	28 480 903	н/д	-4	27 341 667	1 823	27	15 000
Объект 4	76 188 000	н/д	-4	73 140 480	2 522	30	29 000
Объект 5	76 877 501	н/д	-4	73 802 401	6 352	0	11 619
Объект 6	459 345 600	н/д	-4	440 971 776	2 100	22	210 000
Объект 7	24 696 000	н/д	-4	23 708 160	2 371	20	10 000
Объект 8	520 897 910	н/д	-4	500 061 994	2 381	19	210 000
Объект 9	687 605 912	участок обременен ЛЭП и газопроводом	0	687 605 912	6 148	0	111 850
Объект 10	810 882 090	н/д	-4	778 446 806	3 140	16	247 900
Объект 11	55 871 200	н/д	-4	53 636 352	2 682	30	20 000
Объект 12	203 168 000	н/д	-4	195 041 280	944	49	206 564
Объект 13	60 848 816	н/д	-4	58 414 863	5 389	11	10 840
Объект 14	605 400 006	н/д	-4	581 184 006	3 091	18	188 000
Объект 15	101 377 302	н/д	-4	97 322 210	931	48	104 527
Объект 16	3 047 520	н/д	-4	2 925 619	2 926	20	1 000
Объект 17	27 224 512	н/д	-4	26 135 532	5 227	15	5 000

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

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

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,88
Площадь	-0,33

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что основной характеристикой, влияющей на цену продажи рассматриваемых объектов, является:

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,88);

Количественную характеристику «площадь объекта» целесообразно рассматривать в качестве дополнительной характеристики, влияющей на цену продажи объекта, т.к. для данной

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

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

характеристики отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,33).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 57.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов оценщик использовал логарифм площади.

Таблица 57.

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

Объект-аналог	Характеристика объекта			
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 1	33	252 787	12,4403	1 302
Объект 2	39	30 000	10,3090	1 788
Объект 3	27	15 000	9,6158	1 823
Объект 4	30	29 000	10,2751	2 522
Объект 5	0	11 619	9,3604	6 352
Объект 6	22	210 000	12,2549	2 100
Объект 7	20	10 000	9,2103	2 371
Объект 8	19	210 000	12,2549	2 381
Объект 9	0	111 850	11,6249	6 148
Объект 10	16	247 900	12,4208	3 140
Объект 11	30	20 000	9,9035	2 682
Объект 12	49	206 564	12,2384	944
Объект 13	11	10 840	9,2910	5 389
Объект 14	18	188 000	12,1442	3 091
Объект 15	48	104 527	11,5572	931
Объект 16	20	1 000	6,9078	2 926
Объект 17	15	5 000	8,5172	5 227

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

- удаление объекта от МКАД;
- логарифм площади объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 10.

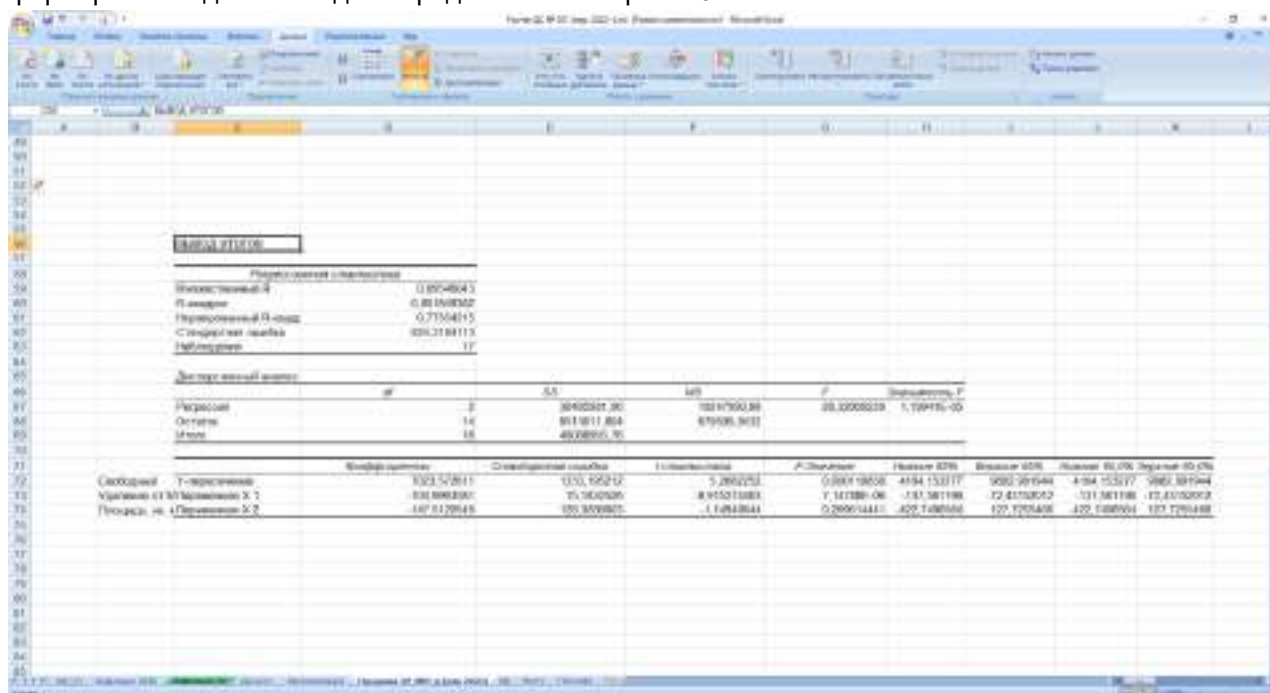


Рис. 10. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,8). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = 7023,57261 - 104,996358 \cdot R - 147,512054 \cdot \ln(S_{об.}),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м/

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

R - удаление от МКАД - 7 км, что соответствует фактическим данным;

S - площадь объекта (объектов) – 3 900 кв. м, что соответствует данным, представленным в Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки без учета обременения в виде аренды, с учетом округлений, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, без учета обременений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:040405:500	7	3 900	5 069

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость объекта (объектов) оценки, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} \cdot C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, без учета обременения в виде аренды, с учетом округлений, представлены в табл. 58.

Таблица 58.

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

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:040405:500	3 900	5 069	19 769 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{\text{капит}} = R_f + \Pi_{\text{риск инв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед}},$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{риск инв.}}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$ - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед}}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям определяется на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций, определяемых на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации.

В связи с тем, что 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года, после чего 24 февраля началась специальная операция в Донбассе, произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

В результате этого на сайте ЦБ РФ (http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.01.2021&UniDbQuery.To=25.02.2022) данные о значениях бескупонной доходности государственных облигаций опубликованы до 25.02.2022 г.

Кроме того 28.02.2022 г. ЦБ РФ принял решение об увеличении ключевой ставки Банка России с 9,5% до 20%.

11.04.2022 г. ЦБ РФ принял решение о снижении ключевой ставки Банка России с 20% до 17%.

В период с 26.02.2022 г. и по 21.03.2022 г. данные о значениях бескупонной доходности государственных облигаций не публиковались.

Банк России принял решение 21 марта 2022 года возобновить торги в секции фондового рынка Московской Биржи облигациями федерального займа Российской Федерации. Для обеспечения сбалансированной ликвидности на рынке ценных бумаг и предотвращения избыточной волатильности Банк России принял решение осуществлять покупку облигаций федерального займа Российской Федерации в объемах, необходимых для ограничения рисков для финансовой стабильности. Покупки будут осуществляться в течение времени, которое потребуется для завершения подстройки цен финансовых инструментов к новым условиям.

Для нейтрализации влияния этих покупок на денежно-кредитную политику Банк России намерен впоследствии реализовать приобретенный в результате этих операций портфель ценных бумаг. Решение о сроках и графике продажи данного портфеля будет принято позднее с учетом фактической обстановки на финансовых рынках (<http://www.cbr.ru/press/event/?id=12763>).

В связи с указанным выше, с 21.03.2022 г. ЦБ РФ начал публиковать данные о значениях бескупонной доходности государственных облигаций (http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.01.2021&UniDbQuery.To=28.03.2022), но, как показывает анализ этих данных, значения бескупонной доходности государственных облигаций значительно ниже, чем ключевая ставка Банка России.

Также проведенный оценщиком анализ данных о значениях бескупонной доходности государственных облигаций до 28.02.2022 г. показал, что эти значения несколько превышают (больше) значение действующей на тот период ключевой ставки Банка России.

В связи с тем, что период между возобновленными 21.03.2022 г. торгами в секции фондового рынка Московской Биржи облигациями федерального займа Российской Федерации, при действующей ключевой ставке Банка России в 17%, и датой оценки, существенно мал (нет устойчивой сформированной статистики о значениях бескупонной доходности государственных облигаций при действующей ключевой ставке Банка России в 17%), оценщик принял решение рассчитать (спрогнозировать) значение ставки бескупонной доходности государственных облигаций при действующей ставке Банка России в размере 17% на основе ретроспективных данных соотношения между значениями ставок бескупонной доходности государственных облигаций и действующей на тот момент ключевой ставки Банка России. Данный подход обозначен в «Методических разъяснениях по определению стоимости в условиях высокой неопределенности внешних факторов» (<https://srososvet.ru/press/news/040322-2/>).

Кроме того, произошло много событий, оказывающих влияние на долговые бумаги:

- повышение ключевой ставки;
- понижение суверенных рейтингов;
- ускорение проинфляционных процессов;
- запрет на торги на российском рынке нерезидентам;
- запрет на короткие продажи;
- введение выкупа бумаг со стороны Банка России.

Источник: 1. <https://quote.rbc.ru/news/article/62388f799a794773da0f206f>.

Таким образом, период с начала возобновления торгов (21.03.2022 г.) в секции фондового рынка Московской Биржи облигациями федерального займа Российской Федерации можно охарактеризовать как «период в условиях высокой неопределенности внешних факторов».

В связи с тем, что значения бескупонной доходности государственных облигаций публиковались для разных сроков погашения (от 0,25 до 30 лет), в дальнейших расчетах оценщик будет использовать значения для 0,25 года, т.к. срок до окончания действия Договора аренды объекта оценки составляет 3 мес. (0,25 года).

Ретроспективные данные о ключевой ставке Банка России и значениях бескупонной доходности государственных облигаций приведены в табл. 59.

Таблица 59.

Ретроспективные данные о ключевой ставке Банка России и значениях бескупонной доходности государственных облигаций

Дата	Значение ключевой ставки Банка России, %	Значение бескупонной доходности государственных облигаций, %
		Срок погашения 0,25 года
28.02.2022	20	нет данных
25.02.2022	9,5	13,77
24.02.2022	9,5	16,88
22.02.2022	9,5	11,46
21.02.2022	9,5	11,15
18.02.2022	9,5	10,18
17.02.2022	9,5	10,11
16.02.2022	9,5	10,01
15.02.2022	9,5	10,07
14.02.2022	9,5	10,31
11.02.2022	8,5	10,15
10.02.2022	8,5	9,78
09.02.2022	8,5	9,76
08.02.2022	8,5	9,73
07.02.2022	8,5	9,69
04.02.2022	8,5	9,67
03.02.2022	8,5	9,65
02.02.2022	8,5	9,64
01.02.2022	8,5	9,73
31.01.2022	8,5	9,7
28.01.2022	8,5	9,74
27.01.2022	8,5	9,79
26.01.2022	8,5	9,9
25.01.2022	8,5	9,99
24.01.2022	8,5	9,98
21.01.2022	8,5	9,79
20.01.2022	8,5	9,63
19.01.2022	8,5	9,55
18.01.2022	8,5	9,59
17.01.2022	8,5	9,44
14.01.2022	8,5	9,25
13.01.2022	8,5	8,98
12.01.2022	8,5	8,52
11.01.2022	8,5	8,42
10.01.2022	8,5	8,1

Дата	Значение ключевой ставки Банка России, %	Значение бескупонной доходности государственных облигаций, %
		Срок погашения 0,25 года
06.01.2022	8,5	7,71
05.01.2022	8,5	7,48
04.01.2022	8,5	7,44
03.01.2022	8,5	7,37
30.12.2021	8,5	7,4
29.12.2021	8,5	7,52
28.12.2021	8,5	7,45
27.12.2021	8,5	7,39
24.12.2021	8,5	7,3
23.12.2021	8,5	7,34
22.12.2021	8,5	7,42
21.12.2021	8,5	7,56
20.12.2021	8,5	7,52
17.12.2021	8,5	7,54
16.12.2021	7,5	7,77
15.12.2021	7,5	7,8
14.12.2021	7,5	8,01
13.12.2021	7,5	7,85
10.12.2021	7,5	7,99
09.12.2021	7,5	7,98
08.12.2021	7,5	8,14
07.12.2021	7,5	8,26
06.12.2021	7,5	8,2
03.12.2021	7,5	7,94
02.12.2021	7,5	8,03
01.12.2021	7,5	7,78
30.11.2021	7,5	7,86
29.11.2021	7,5	7,81
26.11.2021	7,5	8,08
25.11.2021	7,5	8,04
24.11.2021	7,5	8,29
23.11.2021	7,5	8,47
22.11.2021	7,5	8,22
19.11.2021	7,5	8,09
18.11.2021	7,5	8,05
17.11.2021	7,5	7,88
16.11.2021	7,5	7,88
15.11.2021	7,5	7,66
12.11.2021	7,5	7,68
11.11.2021	7,5	7,8
10.11.2021	7,5	7,76
09.11.2021	7,5	7,61
08.11.2021	7,5	7,54
05.11.2021	7,5	7,37
03.11.2021	7,5	7,48
02.11.2021	7,5	7,51
01.11.2021	7,5	7,54
29.10.2021	7,5	7,46
28.10.2021	7,5	7,45
27.10.2021	7,5	7,3
26.10.2021	7,5	7,43
25.10.2021	7,5	7,29
22.10.2021	6,75	7,19
21.10.2021	6,75	7,12
20.10.2021	6,75	7,17

Дата	Значение ключевой ставки Банка России, %	Значение бескупонной доходности государственных облигаций, %
		Срок погашения 0,25 года
19.10.2021	6,75	7,13
18.10.2021	6,75	7,14
15.10.2021	6,75	7,11
14.10.2021	6,75	7,12
13.10.2021	6,75	7,13
12.10.2021	6,75	7,14
11.10.2021	6,75	7,14
08.10.2021	6,75	7,09
07.10.2021	6,75	7,11
06.10.2021	6,75	7,1
05.10.2021	6,75	7,21
04.10.2021	6,75	7,17
01.10.2021	6,75	7,09
30.09.2021	6,75	7,12
29.09.2021	6,75	7,09
28.09.2021	6,75	7,07
27.09.2021	6,75	7,1
24.09.2021	6,75	7,1
23.09.2021	6,75	7,07
22.09.2021	6,75	6,96
21.09.2021	6,75	6,99
20.09.2021	6,75	6,96
17.09.2021	6,75	6,88
16.09.2021	6,75	6,89
15.09.2021	6,75	6,83
14.09.2021	6,75	6,79
13.09.2021	6,75	6,81
10.09.2021	6,5	6,75
09.09.2021	6,5	6,83
08.09.2021	6,5	6,76
07.09.2021	6,5	6,69
06.09.2021	6,5	6,58
03.09.2021	6,5	6,58
02.09.2021	6,5	6,58
01.09.2021	6,5	6,45
31.08.2021	6,5	6,44
30.08.2021	6,5	6,4
27.08.2021	6,5	6,44
26.08.2021	6,5	6,45
25.08.2021	6,5	6,39
24.08.2021	6,5	6,43
23.08.2021	6,5	6,42
20.08.2021	6,5	6,45
19.08.2021	6,5	6,45
18.08.2021	6,5	6,49
17.08.2021	6,5	6,55
16.08.2021	6,5	6,54
13.08.2021	6,5	6,48
12.08.2021	6,5	6,49
11.08.2021	6,5	6,51
10.08.2021	6,5	6,5
09.08.2021	6,5	6,5
06.08.2021	6,5	6,49
05.08.2021	6,5	6,49
04.08.2021	6,5	6,5

Дата	Значение ключевой ставки Банка России, %	Значение бескупонной доходности государственных облигаций, %
		Срок погашения 0,25 года
03.08.2021	6,5	6,47
02.08.2021	6,5	6,48
30.07.2021	6,5	6,49
29.07.2021	6,5	6,43
28.07.2021	6,5	6,39
27.07.2021	6,5	6,46
26.07.2021	6,5	6,35
23.07.2021	5,5	6,35
22.07.2021	5,5	6,21
21.07.2021	5,5	6,25
20.07.2021	5,5	6,23
19.07.2021	5,5	6,17
16.07.2021	5,5	6,18
15.07.2021	5,5	6,14
14.07.2021	5,5	6,09
13.07.2021	5,5	6,06
12.07.2021	5,5	6,09
09.07.2021	5,5	5,93
08.07.2021	5,5	5,91
07.07.2021	5,5	5,86
06.07.2021	5,5	5,83
05.07.2021	5,5	5,87
02.07.2021	5,5	5,78
01.07.2021	5,5	5,71
30.06.2021	5,5	5,77
29.06.2021	5,5	5,78
28.06.2021	5,5	5,78
25.06.2021	5,5	5,73
24.06.2021	5,5	5,73
23.06.2021	5,5	5,75
22.06.2021	5,5	5,75
21.06.2021	5,5	5,77
18.06.2021	5,5	5,77
17.06.2021	5,5	5,82
16.06.2021	5,5	5,83
15.06.2021	5,5	5,93

Источник: 1. <http://www.cbr.ru> 2. Анализ Оценщика.

Далее были рассчитаны медианные значения бескупонной доходности государственных облигаций в период действия каждого значения ключевой ставки Банка России.

Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности государственных облигаций в период действия каждого значения ключевой ставки Банка России приведены в табл. 60.

Таблица 60.

Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности государственных облигаций в период действия каждого значения ключевой ставки Банка России

Значение ключевой ставки Банка России, %	Медианные значения бескупонной доходности государственных облигаций, %
	Срок погашения 0,25 года
9,5	10,31
8,5	9,44
7,5	7,83
6,75	7,10
6,5	6,49
5,5	5,86

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

На основе представленных данных была построена зависимость (модель) между значениями ключевой ставки Банка России и рассчитанными значениями бескупонной доходности государственных облигаций для срока, сопоставимым с оставшимся сроком аренды оцениваемого

объекта.

В результате полученных расчетов, была получена модель, имеющая следующий вид:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 1,1848 * R - 0,8998 ;$$

где:

R - значение ключевой ставки Банка России, %.

Таким образом, рассчитанное значение бескупонной доходности государственных облигаций со сроком, сопоставимым с оставшимся сроком аренды оцениваемого объекта, при действующей ключевой ставки банка России в размере 17%, составит:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 1,1848 * 17 - 0,8998 = 19,24\%$$

Значение полученной процентной ставки бескупонной доходности государственных облигаций рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

В связи с тем, что период проведения оценки и дальнейший период классифицируются как «период в условиях высокой неопределенности внешних факторов», то оценщик принял решение для определения годовой инфляции в России использовать данные, опубликованные на сайте <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii> и представленные в табл. 61.

Таблица 61.

Прогноз инфляции в таблице по годам

ПРОГНОЗ ИНФЛЯЦИИ НА 2022, 2023-2026 ГОДЫ

28.02.2022 Прогноз инфляции в России от экспертов АПЭКОН.

В 2021 году прогнозируемый уровень инфляции в России составил 8,4% за год с относительно комфортных 4,91% в 2020 году. Ранее, например, инфляция в 2019 году была еще ниже - всего 3% - уровень инфляции в 2016 году составил 4,3%, в 2017 году достиг был уровня 2,5%, против 5,2% в 2016 году. В 2015 году инфляция составила двузначное число - 12,9%, в 2014 году - 11,3%, 6,3% в 2013 году, 6,0% в 2012 году, 6,1% в 2011 году и 6,8% в 2010 и 2009 годах, 13,3% в 2008.

Прогноз инфляции в таблице по годам:

Год	Прогноз	Макс.	Мин.
2022	27,0%	32,00%	22,00%
2023	21,5%	26,00%	16,00%
2024	16,0%	18,50%	13,50%
2025	16,0%	17,50%	12,50%
2026	13,0%	15,50%	10,50%

Прогноз инфляции на 2022 год - 27,0%. Максимальный прогнозируемый уровень: 32,0%. Минимальный уровень: 22,0%.
 Прогноз инфляции на 2023 год - 21,5%. Максимальный прогнозируемый уровень: 26%. Минимальный уровень: 16%.
 Прогноз инфляции на 2024 год - 16%. Максимальный прогнозируемый уровень: 18,5%. Минимальный уровень: 13,5%.
 Прогноз инфляции на 2025 год - 16%. Максимальный прогнозируемый уровень: 17,5%. Минимальный уровень: 12,5%.
 Прогноз инфляции на 2026 год - 13%. Максимальный прогнозируемый уровень: 15,5%. Минимальный уровень: 10,5%.

Источник: 1. <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>.

Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

$$g = \prod_{i=1}^n (I_{ср.год})^{1/n} ,$$

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

$I_{ср.год}$ - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 62.

Таблица 62.

Данные по перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период на основании инфляции потребительских цен

№ периода	Период	Значение (прогнозное значение) инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции
1	2022	127,800	1,278
2	2023	121,000	1,21
3	2024	116,000	1,16
4	2025	115,000	1,15
5	2026	113,000	1,13
Среднее значение выборки			1,1844

Источник: 1. www.economy.gov.ru.

Среднегодовое прогнозируемое значение годовой инфляции в РФ за период 2022-2026 г.г. составляет

18,44%.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_{ГКО-ОФЗ_{скор.}} = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

$R_{ГКО-ОФЗ_{скор.}}$ - скорректированное значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям (безрисковой ставки);

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям по состоянию на дату оценки.

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение ставки бескупонной доходности для оцениваемых земельных участков составит:

$$R_{ГКО-ОФЗ_{скор.}} = \frac{1 + 19,24 / 100}{1 + 18,44 / 100} - 1 = 0,0068, \text{ что соответствует } 0,68\%$$

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 0,68%.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 63.

Таблица 63.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный							1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный								1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1						
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	1	1	1	0	0	1	1	0	0
Взвешенный итог		9	2	3	4	0	0	7	8	0	0
Сумма							33				
Количество факторов							14				
Средневзвешенное значение балла							2,36				
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)							2,36				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$r_{ликв} = \frac{R * n}{12},$$

где:

$r_{ликв}$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Согласно данным, представленным в разд. 3.2.1 настоящего Отчета, срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 4,1 до 8 мес.

В рамках настоящего отчета использовалось среднее значение указанного диапазона в размере 6,05 мес.

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объекта равного 6,05 мес., для оцениваемого земельного участка, составит:

$$r_{ликв} = \frac{0,68\% * 6,05}{12} = 0,34\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$П_{ликв} = \left(\frac{r_{ликв} / 100}{1 - r_{ликв} / 100} \right) * 100,$$

где:

$r_{ликв}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит

$$П_{ликв} = \left(\frac{0,34 / 100}{1 - 0,34 / 100} \right) * 100 = 0,34\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премия (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5%.

Ввиду того, что оцениваемый земельный участок сдан в аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды. В сложившейся ситуации (существенно маленький срок аренды объекта) значение данного риска экспертно оценивается на уровне 1%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Результаты расчета ставки дисконтирования	
Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	0,68
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	2,360
Премия за низкую ликвидность	0,34
Премия за инвестиционный менеджмент	1
Годовая ставка дисконтирования	4,38
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,36

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее базовая расчетная зависимость для расчета стоимости объекта (объектов) оценки имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$ может быть

представлена зависимостью вида $\frac{1-(1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3y} = (A - OP) * \frac{1-(1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3y}}{(1+r)^T},$$

где:

A - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

C'_{3y} - стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договоров аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1+r)^T},$$

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельных участков, мес.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемого земельного участка после окончания Договора аренды, составит:

$$D = \frac{1}{(1 + 0,36 / 100)^3} = 0,9893$$

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода

Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:15:0040405:500	19 769 000	-3 906	3	0,36	-11 634	0,9893	19 557 571	19 545 937	19 550 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040405:500 (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:

19 550 000 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 населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040405:500 (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:

19 550 000

**(Девятнадцать миллионов пятьсот пятьдесят тысяч)
рублей**

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

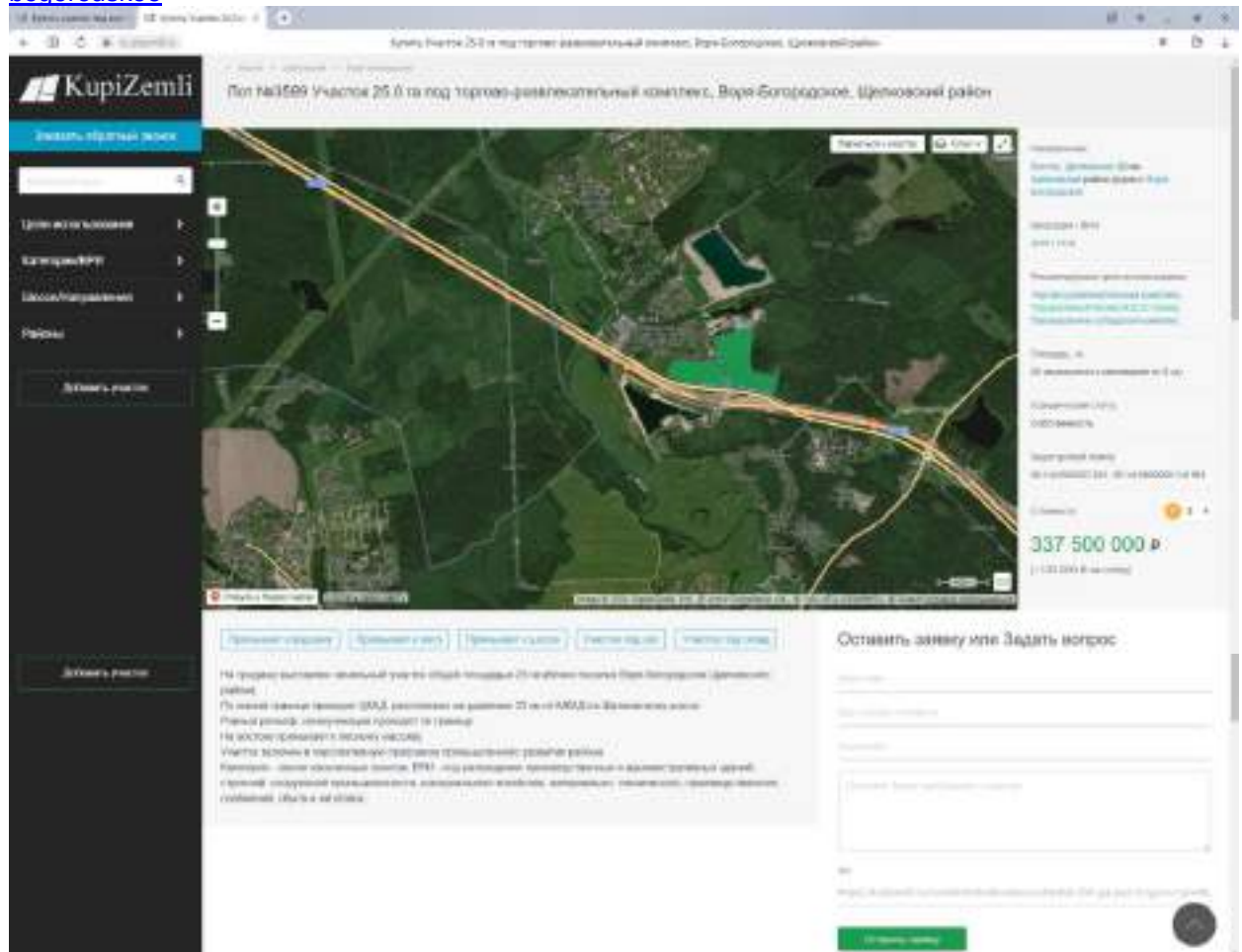
1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией 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 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

1. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-250-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-vorya-bogorodskoe>



2. <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.04569231480111,38.1738130283377/16/@2y1wsyxt?text=50%3A14%3A0020327%3A251&type=1&opened=50%3A14%3A20327%3A251>



[illegible]

2. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-30-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-staraya-kupavna>

The screenshot displays the KupiZemli website interface. The main header shows the site name and navigation links. The central part features a satellite map of a land plot in Staraya Kupavna, Moscow region. To the right of the map, there is a sidebar with details about the plot, including its location, area, and price. The price is listed as 55,000,000 rubles. Below the map, there is a section with text describing the plot and its potential for industrial or warehouse use. At the bottom right, there is a form for leaving a comment or asking a question.

КупиЗемли

Поиск объектов

Участок 30 га под промышленно-складской комплекс, Старая Купавна, Ногинский район

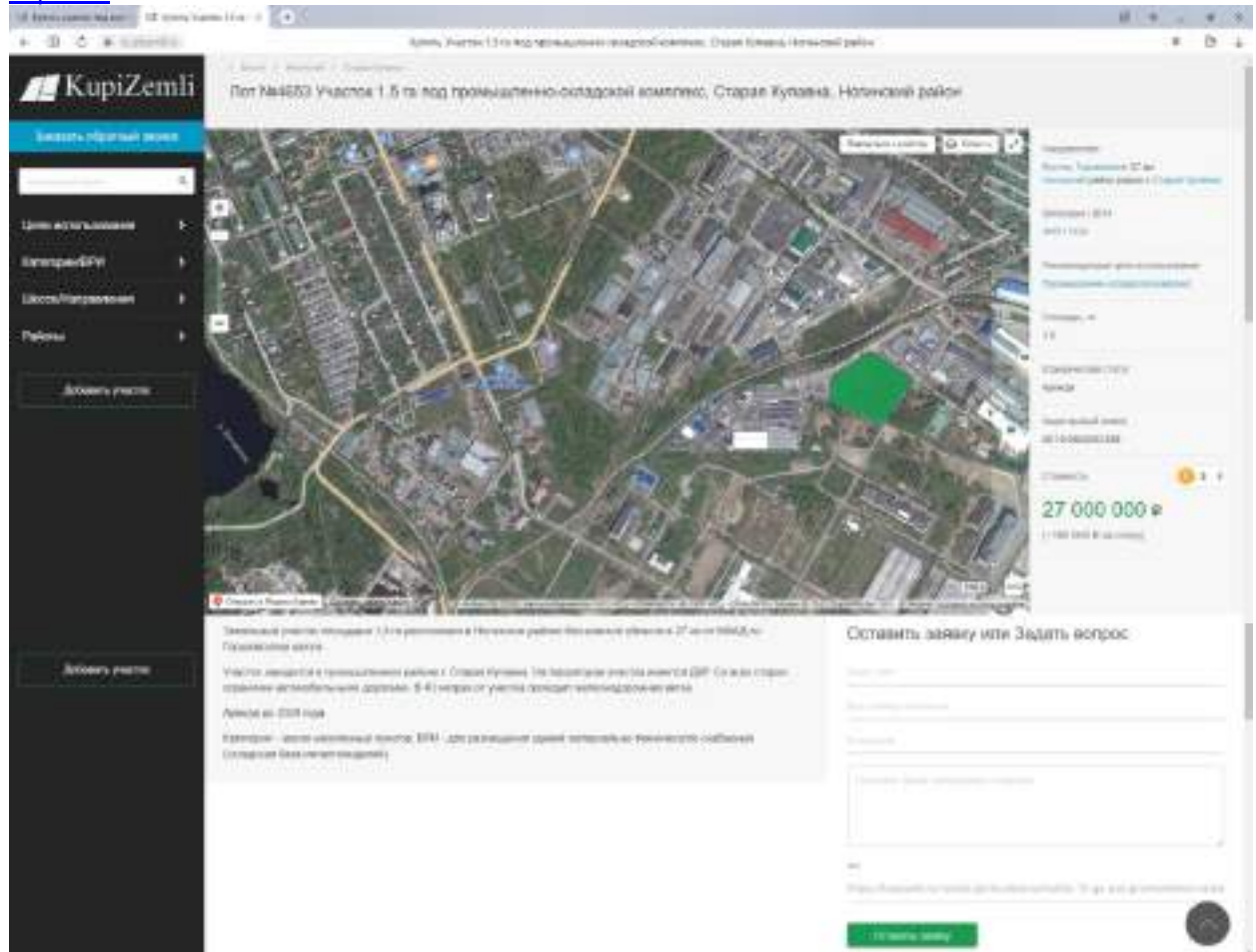
Площадь: 30 га

Цена: 55 000 000 руб.

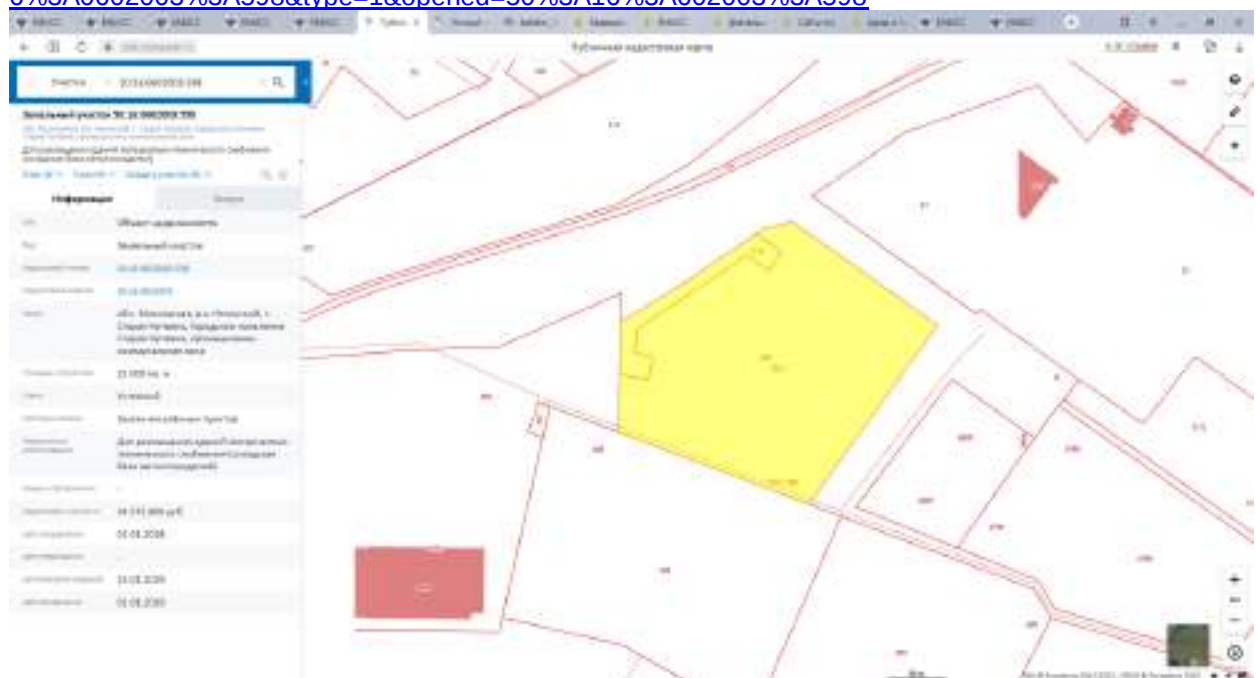
Оформить заказ

Оставить заявку или задать вопрос

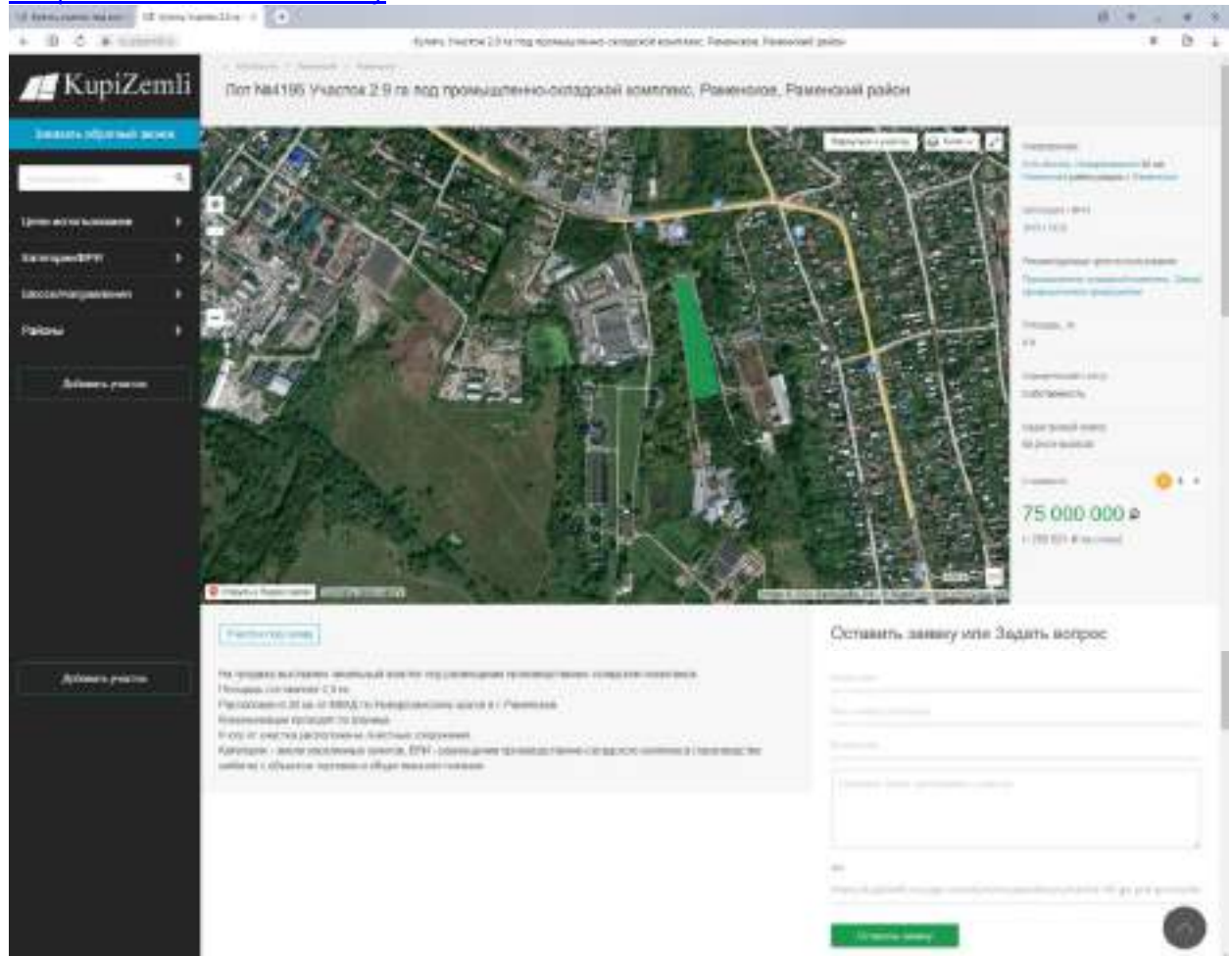
3. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-15-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-staraya-kupavna>



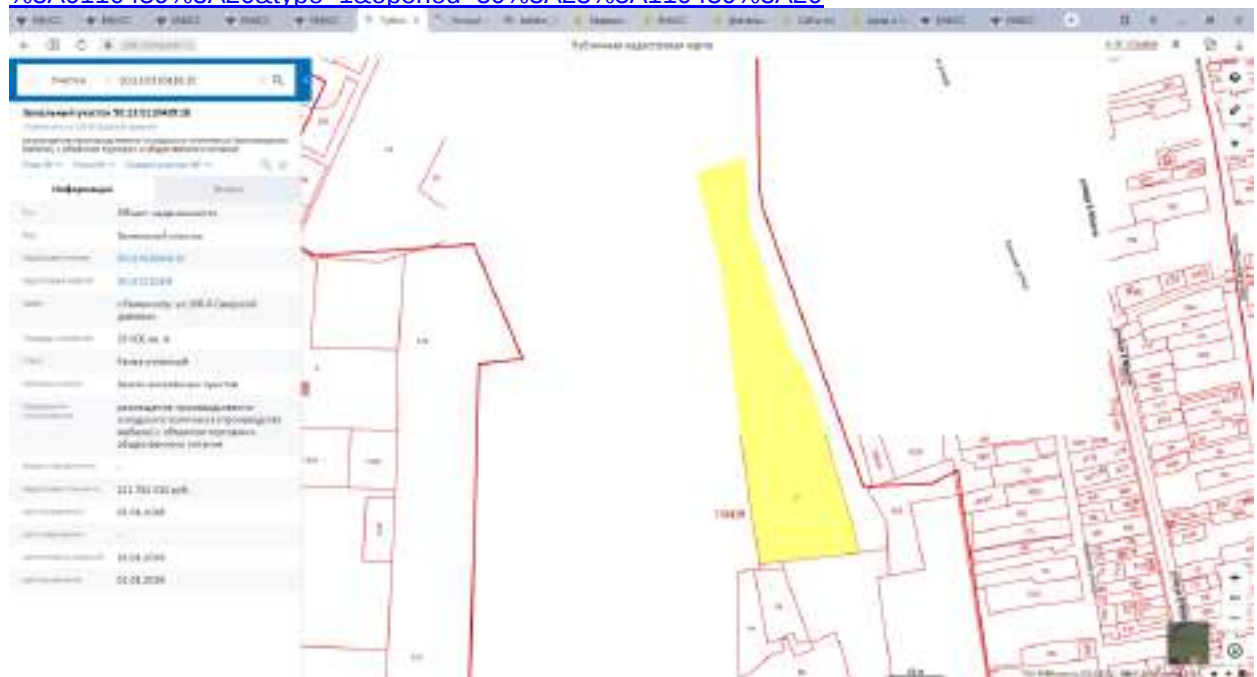
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.798697107176025.38.19747243846689/18/@2y1wxyqax?text=50%3A16%3A0602003%3A598&type=1&opened=50%3A16%3A0602003%3A598>

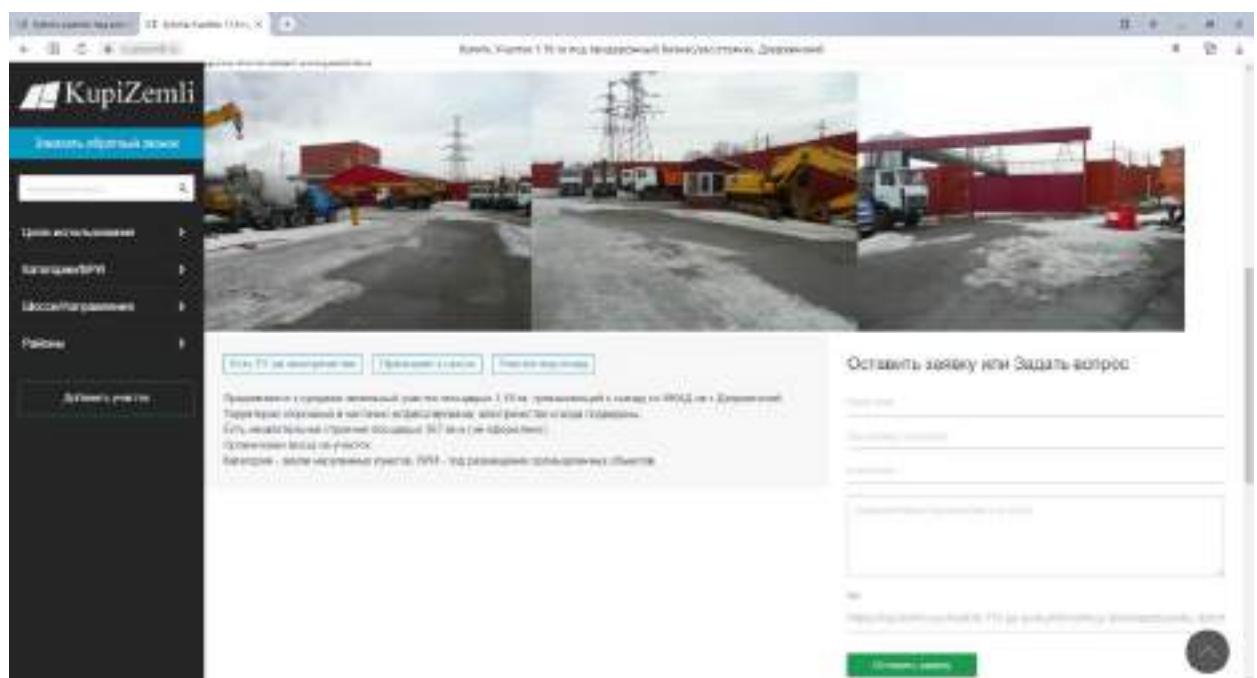
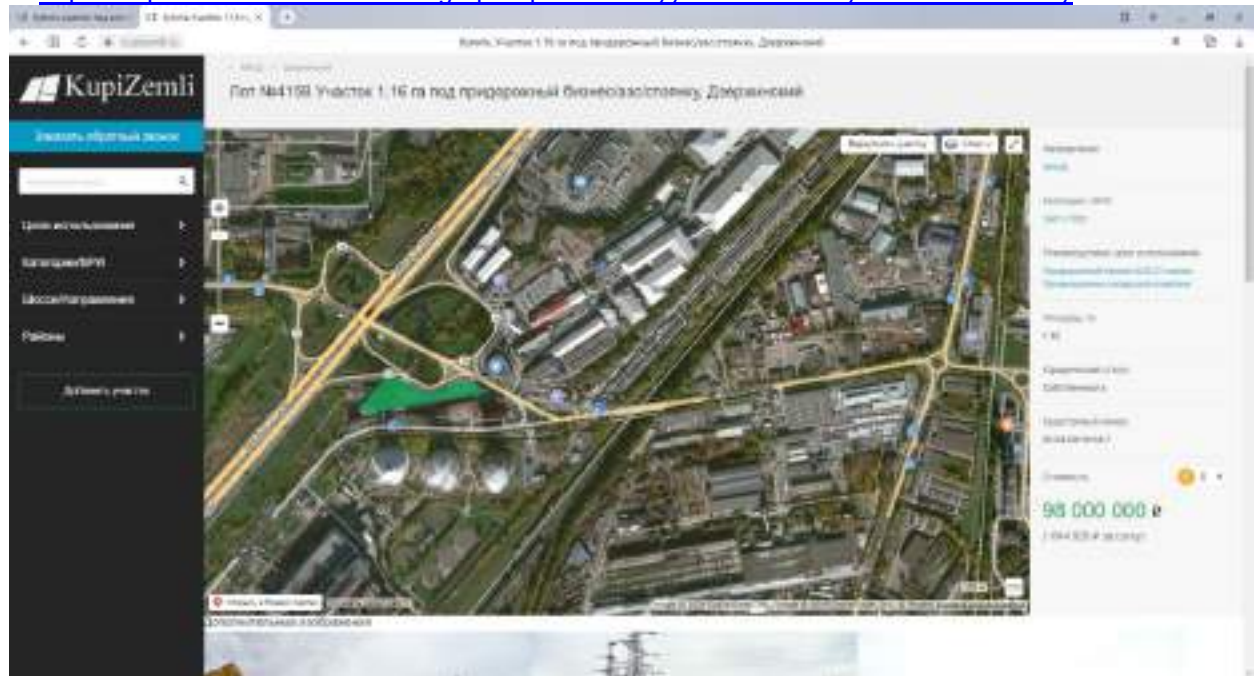


4. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-29-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-ramenskoe-ramenskiy>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.55417846261353,38.22693453589639/17/@2y1wxygax?text=50%3A23%3A0110439%3A20&type=1&opened=50%3A23%3A110439%3A20>



5. <https://kupizemli.ru/uchastok-116-ga-pod-pridorozhnyy-biznesasstroyanku-dzerzhinskiy>

6. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-210-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-staraya-kupavna>

The screenshot displays the KupiZemli website interface. The main header shows the site's name and a search bar. The left sidebar contains navigation links: "Центр оценки инвестиций", "Каталог объектов", "Цены/Направления", and "Районы". The main content area features a map of the Staraya Kupavna area with a highlighted green plot. To the right of the map, a sidebar provides details about the plot, including its location, area, and price. The price is listed as 500,000,000 RUB. Below the map, there is a section titled "Оставить заявку или Задать вопрос" (Leave a request or Ask a question) with a form for contact information and a "Отправить заявку" (Send request) button.

КупиЗемли

Участок 210 га под промышленно-складской комплекс, Старая Купавна, Ногинский район

Пол №44602 Участок 210 га под промышленно-складской комплекс, Старая Купавна, Ногинский район

500 000 000 руб.

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя:

Подтвердите имя:

Телефон:

Подтвердите телефон:

Электронная почта:

Подтвердите электронную почту:

Отправить заявку

7. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/egorevskoe/uchastok-10-ga-pod-pridorozhnyy-biznesazsstayanku-motyakovo>

The first screenshot shows a satellite map view of a land plot in Motyakovo, Leningradskaya Oblast'. The plot is highlighted in green and is 10.00 hectares in size. The price is listed as 25,000,000 rubles. The second screenshot shows a photo view of the plot, which is a large, open field with some trees and a fence. The text on the page describes the plot as being suitable for building a road service station or a parking lot. The website interface includes a search bar, navigation links, and a contact form.

KupiZemli

Участок 10.00 га под дорожный бизнес/стоянку, Мотyakовo, Леноблaстb

Плот №1927 Участок 1.0 га под дорожный бизнес/стоянку, Мотyakовo, Леноблaстb

25 000 000 руб.

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя: _____

Телефон: _____

Электронная почта: _____

Комментарий: _____

Отправить заявку

8. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-210-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-staraya-kupavna>

KupiZemli

Участок 210 га под торгово-развлекательный комплекс, Старая Купавна, Ногинский район

Плот №4559 Участок 210 га под торгово-развлекательный комплекс, Старая Купавна, Ногинский район

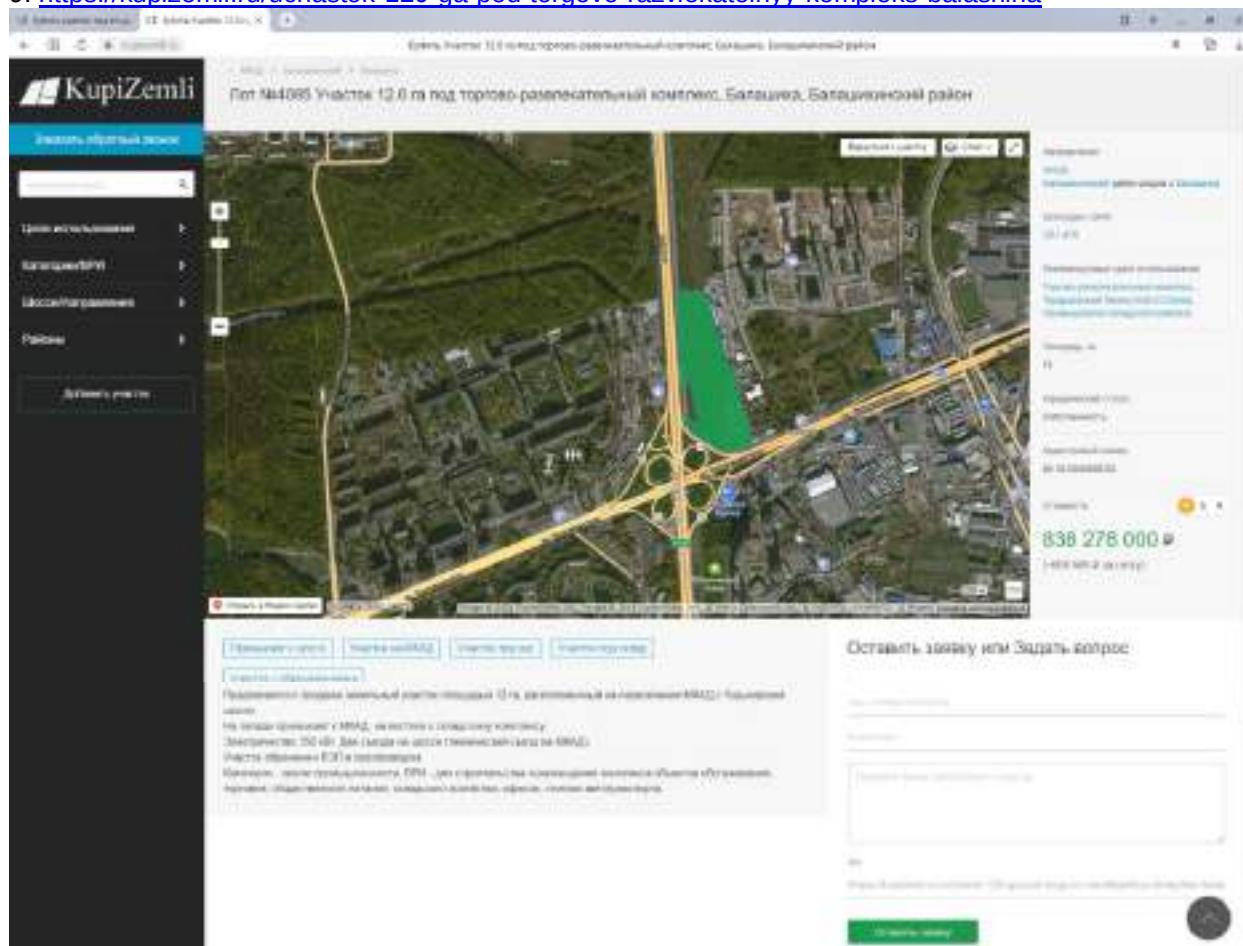
567 000 000 ₽

Оставить заявку или Задать вопрос

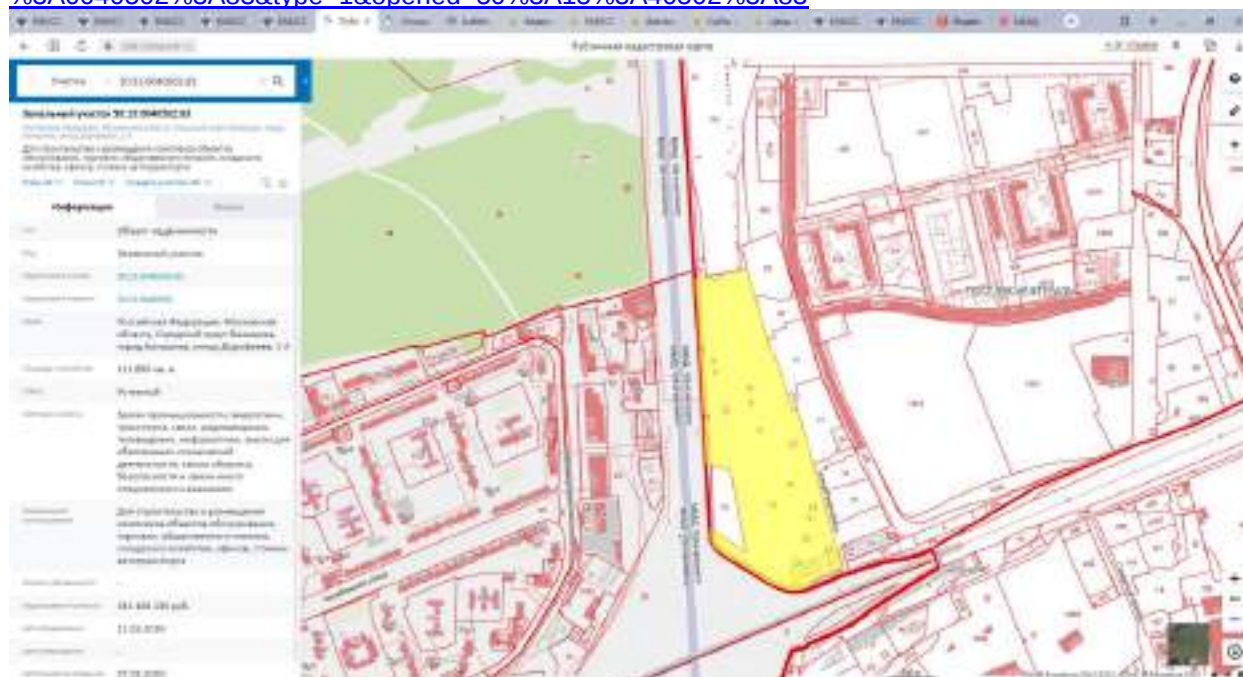
Продается 5 соток земли площадью 5 соток и 27 кв. м, расположенная на территории ГСК "Старая Купавна" в районе Старая Купавна. Расстояние до МКАД составляет 19 км. Площадь земельного участка составляет 5 соток и 27 кв. м. Земельный участок находится в собственности ООО "Старая Купавна". Земельный участок находится в собственности ООО "Старая Купавна". Земельный участок находится в собственности ООО "Старая Купавна".

Оставить заявку

Посмотреть участок в пределах 50 км.

9. <https://kupizemli.ru/uchastok-120-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-balashiha>

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.78239842181635,37.84538646149511/16/@2y1wxygax?text=50%3A15%3A0040502%3A83&type=1&opened=50%3A15%3A40502%3A83>



[illegible]

страница 132

11. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/253130159/>

Коммерческая земля, 200 сот.
 Московская область, Раменский район, с/пос.пос. Раменское
 200 сот. 00 кв. м. Земельный участок, 200 сот. 00 кв. м.

55 000 000 Р
 275 000 Р за сот.

+7 964 760-99-50

200.0 сот. Участок коммерческой земли

Предлагается участок в с/пос.пос. Раменское, Московская область. Земельный участок площадью 200 сот. 00 кв. м. Земельный участок находится в границах территории, отведенной под размещение объектов складского назначения. Участок находится в собственности ООО "СДЭ".

Коммерческая земля, 200 сот.

55 000 000 Р
 275 000 Р за сот.

+7 964 760-99-50

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Присоедините аккаунт к своему профилю CИАН.ру, чтобы вы могли видеть информацию об объектах и получать уведомления о новых объектах.

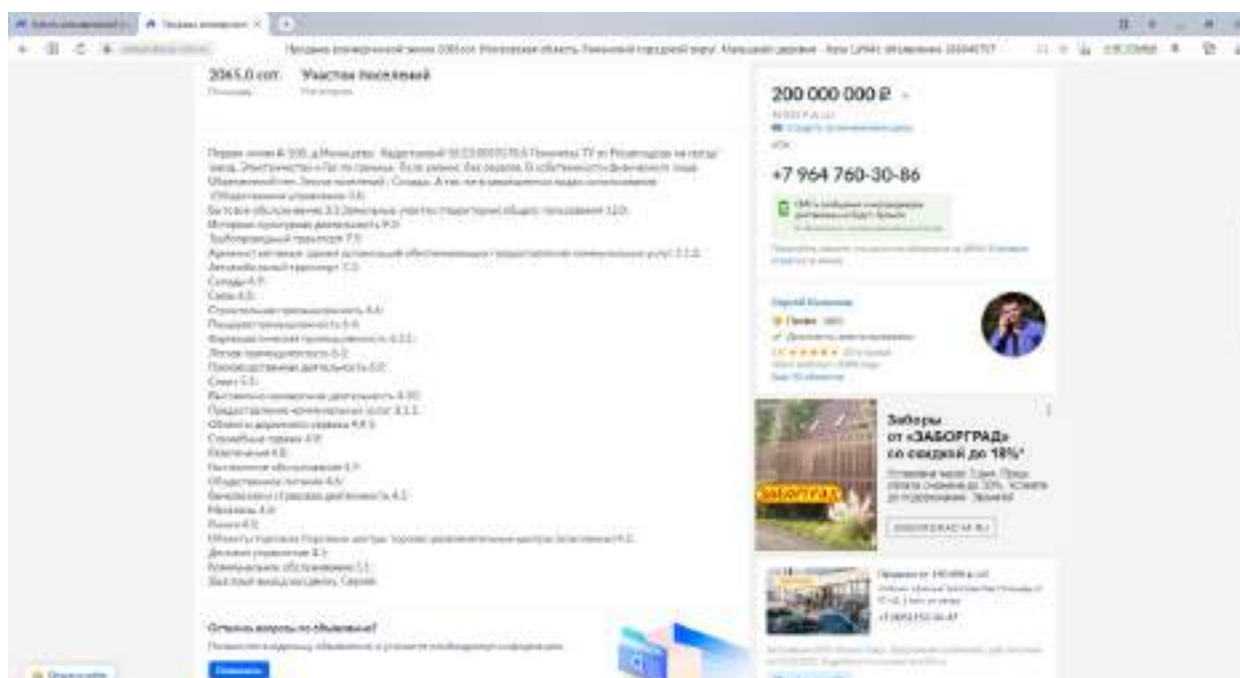
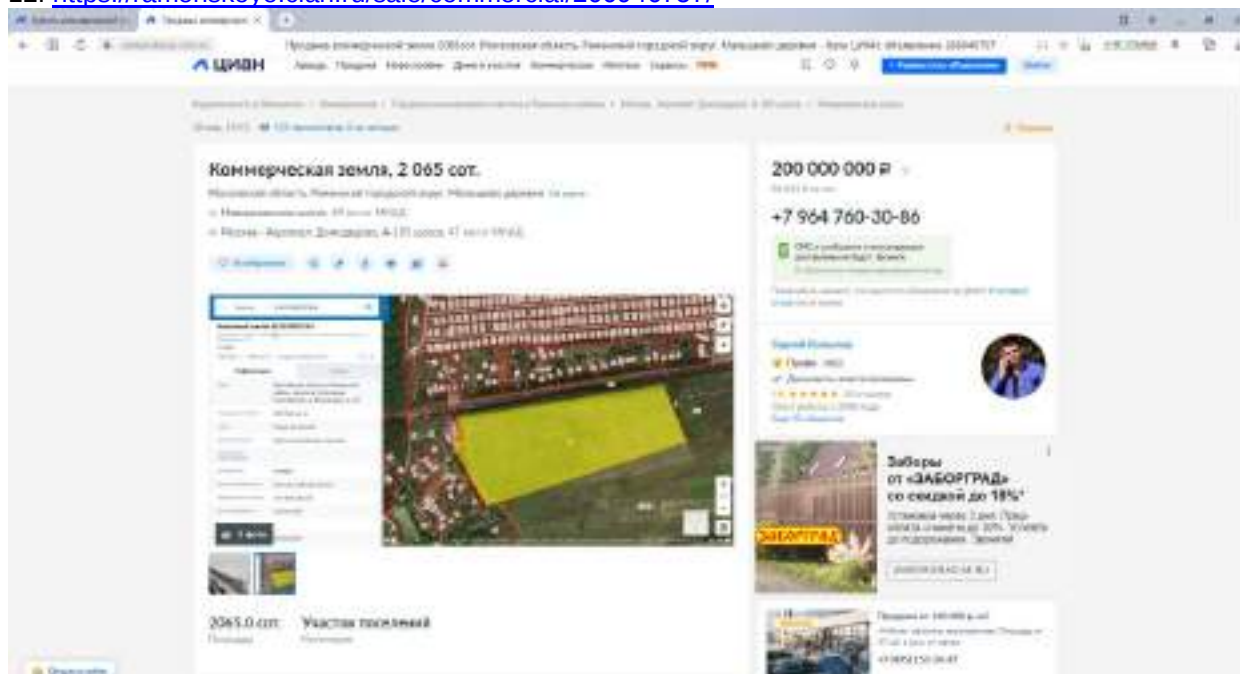
Ваши преимущества:

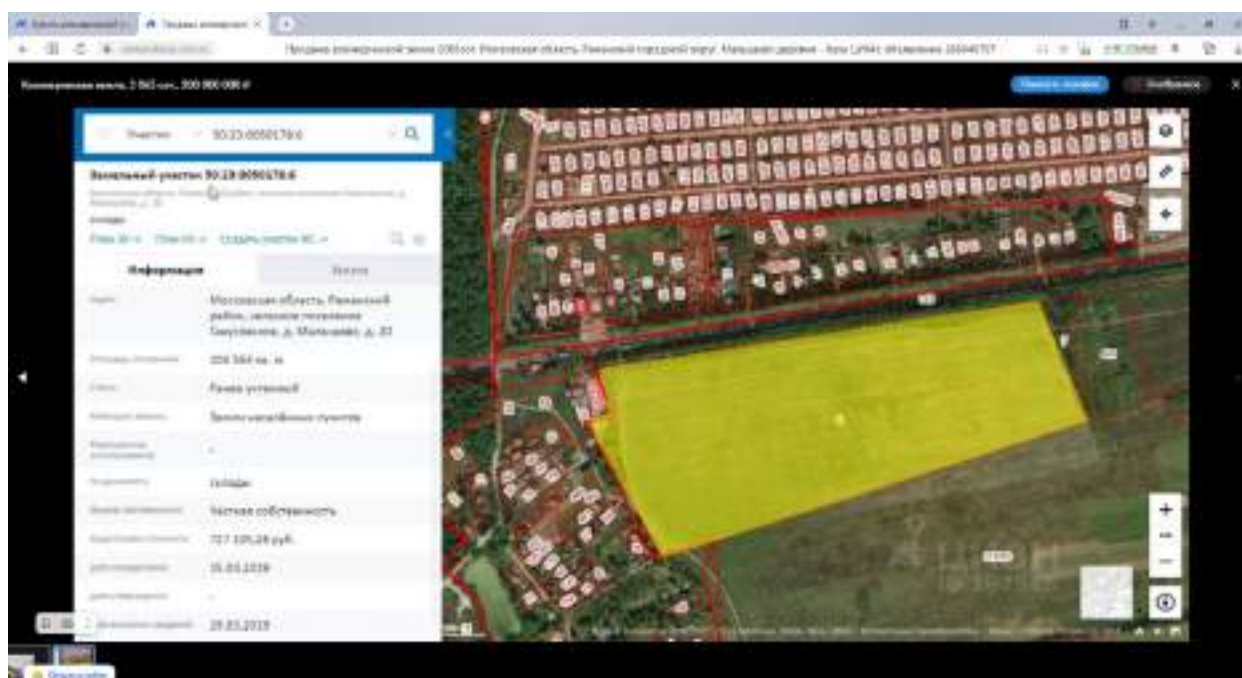
- Получите доступ к базе объектов
- Создайте подборку объектов
- Получите уведомления о новых объектах
- Получите уведомления о новых объектах

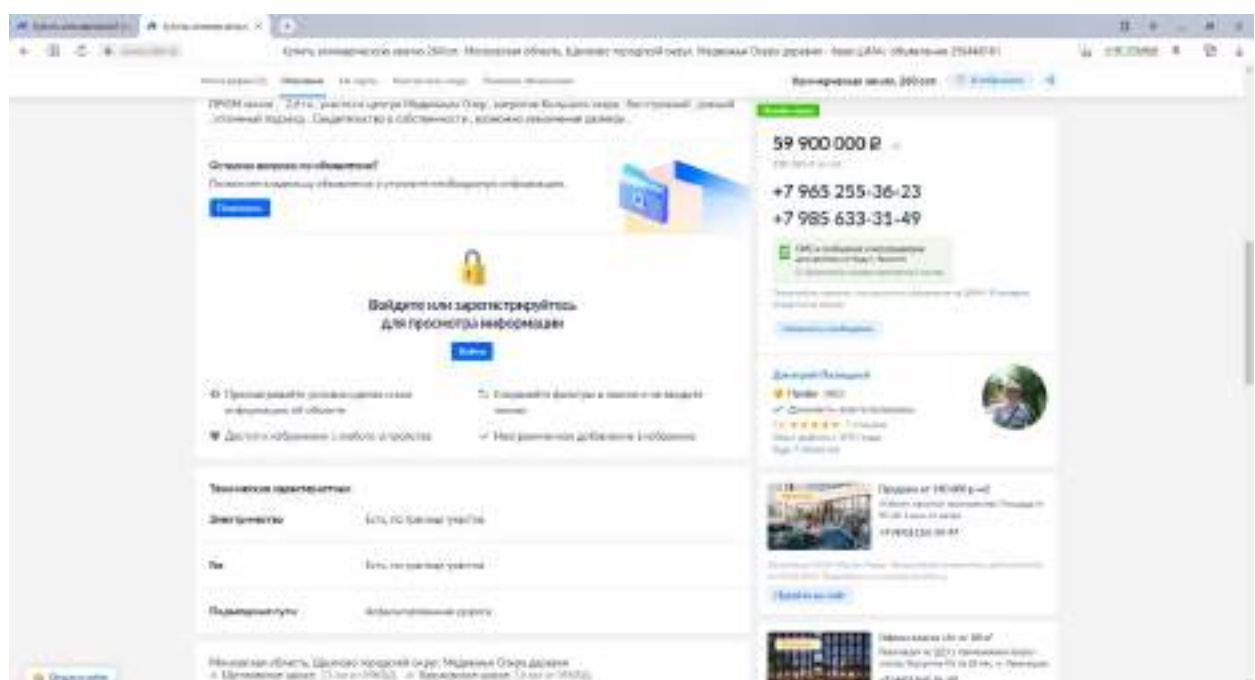
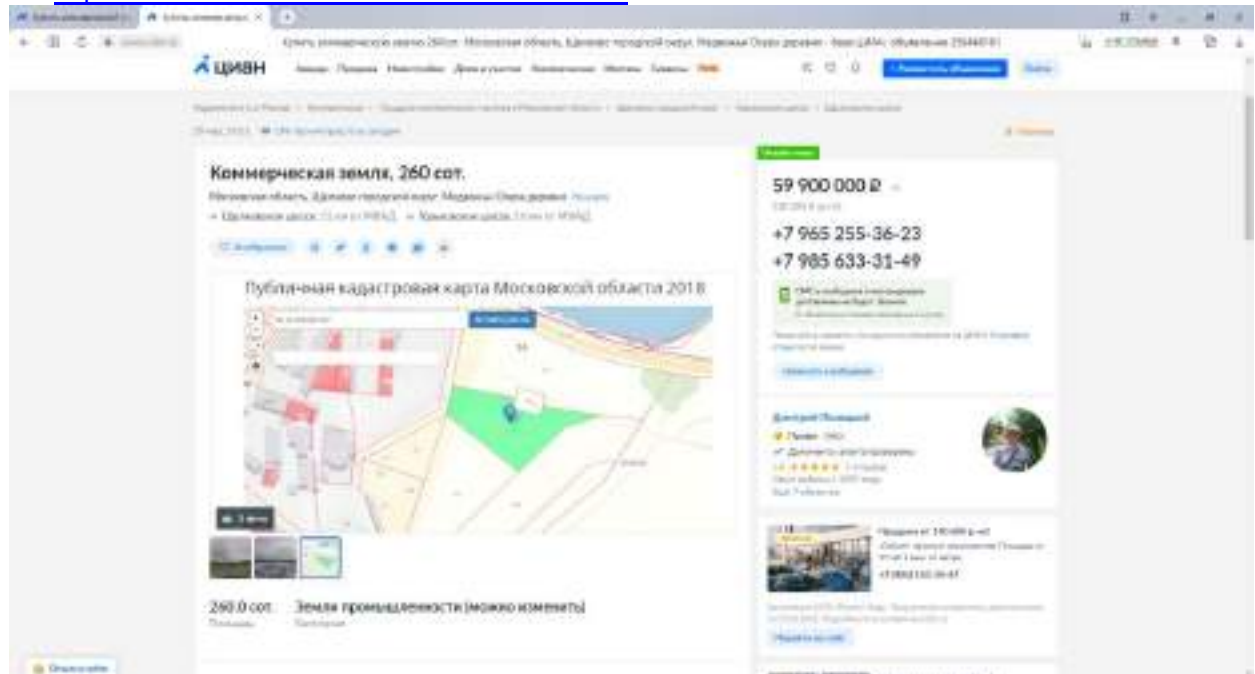
Ваши преимущества:

- Получите доступ к базе объектов
- Создайте подборку объектов
- Получите уведомления о новых объектах
- Получите уведомления о новых объектах

12. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/266946757/>





13. <https://www.cian.ru/sale/commercial/258448161/>

[illegible]

14. <https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/271033786/>

Коммерческая земля, 18,8 га
 Московская область, Дзержинский район, с/п.п. Шхолово, 18,8 га
 - Дзержинский район, с/п.п. Шхолово, 18,8 га
 - Дзержинский район, с/п.п. Шхолово, 18,8 га

595 960 000 ₽
 +7 905 717-43-78
 +7 966 027-24-95

Земля от «ЗАБОРГРАД» со скидкой до 18%*
 Участок земли 1,5 га. Пространство для бизнеса до 100% от кадастровой. Зона ИЖС.

18,8 га
Расток посевной

Коммерческая земля, 18,8 га
 Московская область, Дзержинский район, с/п.п. Шхолово, 18,8 га
 - Дзержинский район, с/п.п. Шхолово, 18,8 га
 - Дзержинский район, с/п.п. Шхолово, 18,8 га

595 960 000 ₽
 +7 905 717-43-78
 +7 966 027-24-95

Земля от «ЗАБОРГРАД» со скидкой до 18%*
 Участок земли 1,5 га. Пространство для бизнеса до 100% от кадастровой. Зона ИЖС.

18,8 га
Расток посевной

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Примените фильтры и выберите нужные объекты

Доступно: 18,8 га

Земельный участок: 18,8 га

Земельный участок: 18,8 га

Земельный участок: 18,8 га

15. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/272170361/>

Коммерческая земля, 10,45 га
 Находится вблизи МКАД, 2,9 километра от МКАД. Выход на территорию МКАД.
 - На территории участка 42 сотки МКАД, - 3,5 километра от МКАД.

99 796 525 Р
 +7 966 047-21-44

ID 1311247

50,45 га
 Земля промышленности

Коммерческая земля, 10,45 га
 Находится вблизи МКАД, 2,9 километра от МКАД. Выход на территорию МКАД.
 - На территории участка 42 сотки МКАД, - 3,5 километра от МКАД.

99 796 525 Р
 +7 966 047-21-44

ID 1311247

50,45 га
 Земля промышленности

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Почему важно это объявление?
 Получите полную информацию о объекте недвижимости и его характеристиках.

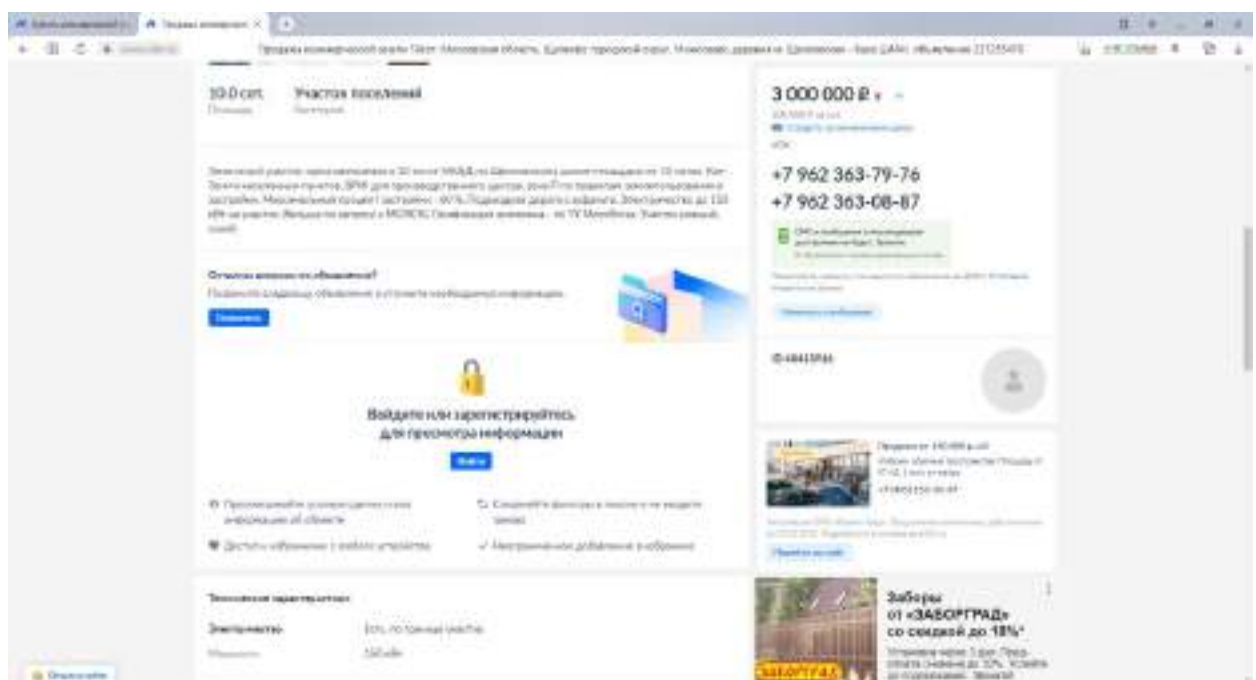
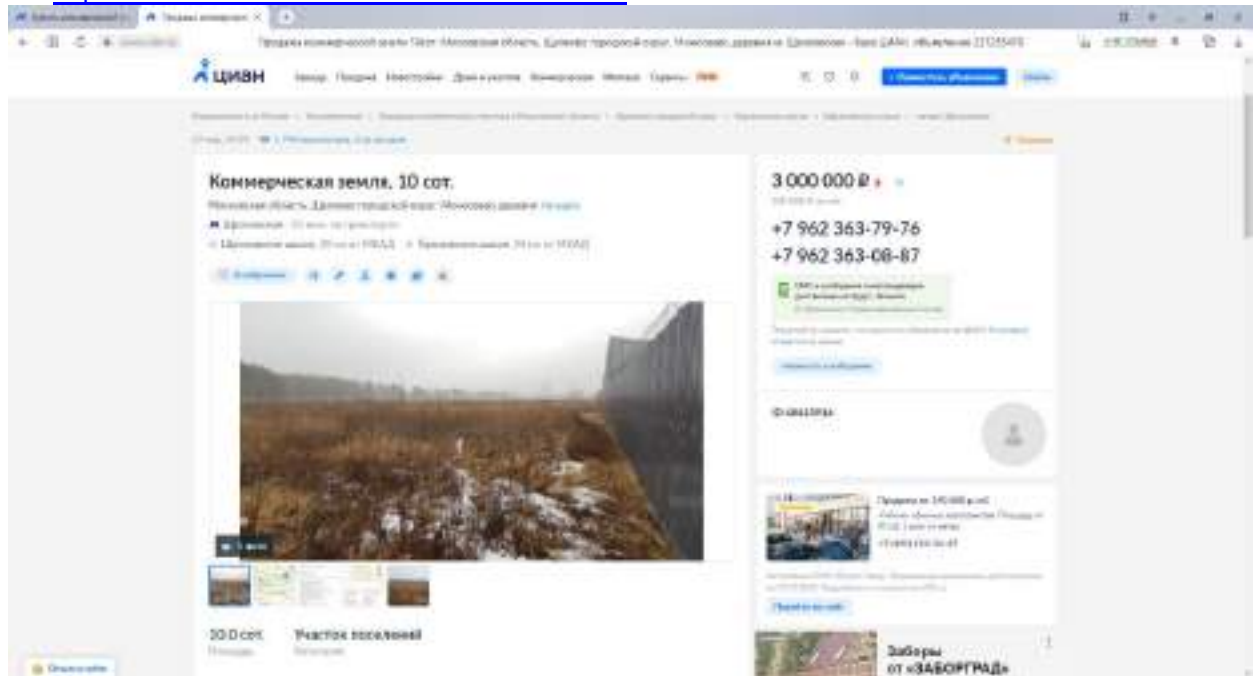
Почему важно это объявление?
 Получите полную информацию о объекте недвижимости и его характеристиках.

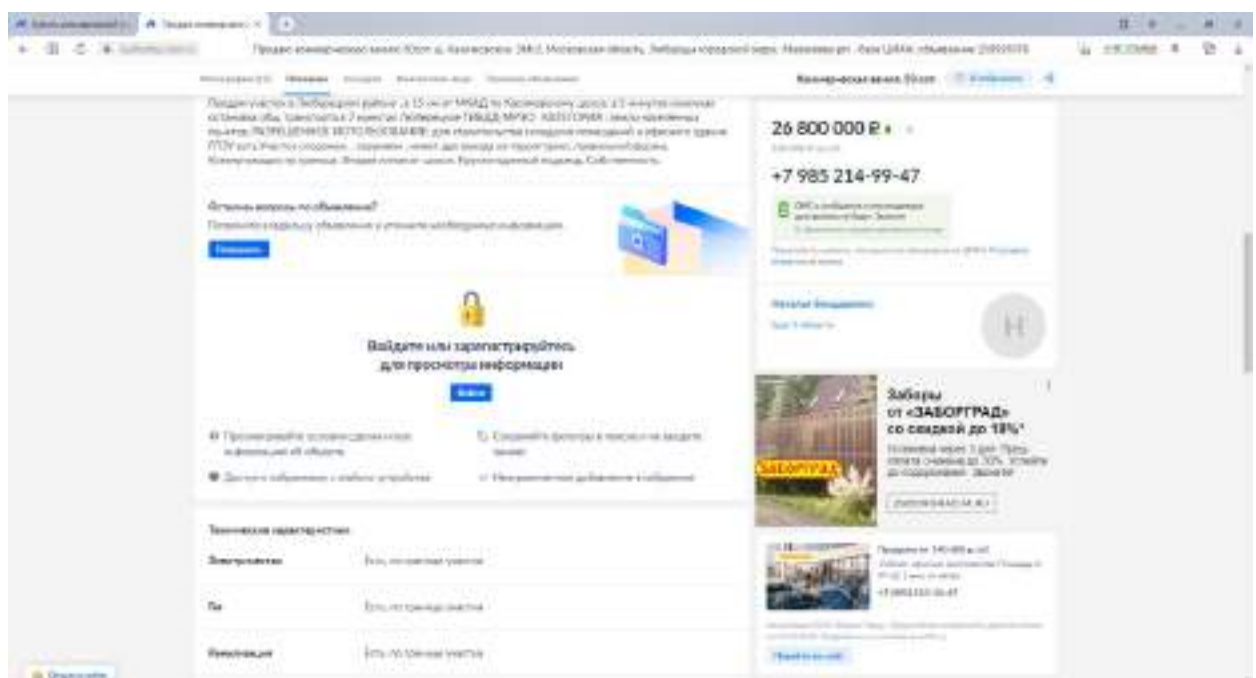
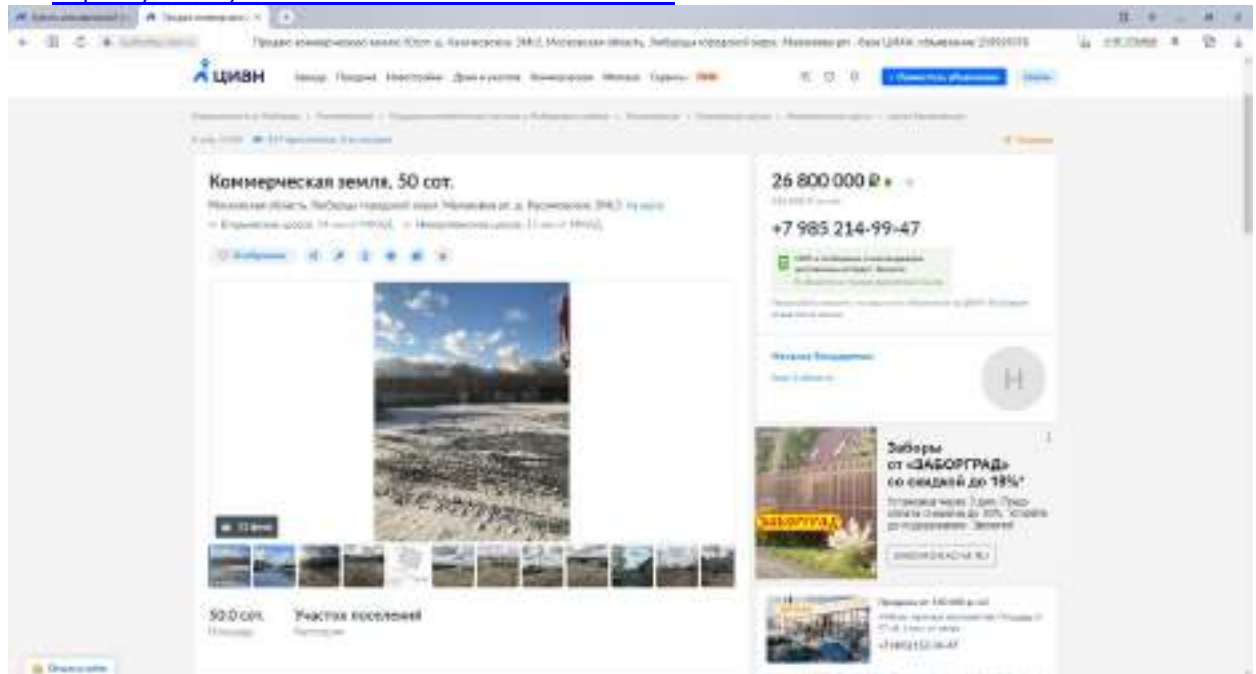
Почему важно это объявление?
 Получите полную информацию о объекте недвижимости и его характеристиках.

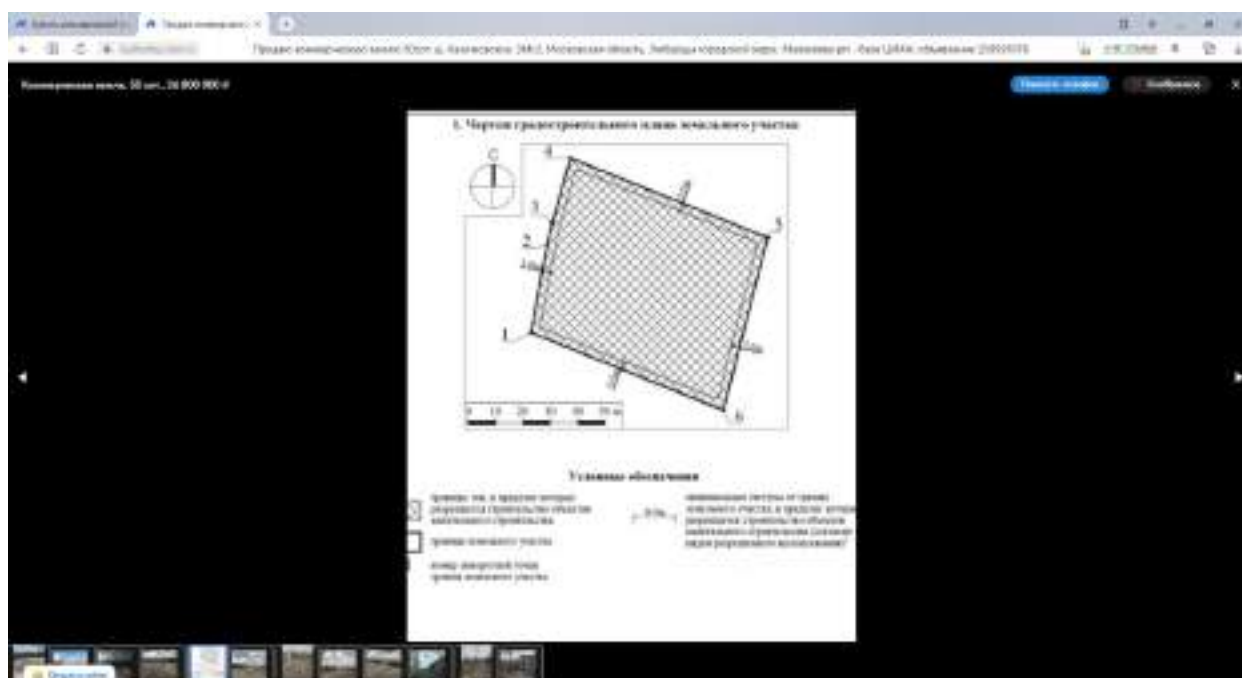
Почему важно это объявление?
 Получите полную информацию о объекте недвижимости и его характеристиках.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.48238527823035,38.32849016851569/17/@2y1wxygax?text=50%3A23%3A0030388%3A1569&type=1&opened=50%3A23%3A30388%3A1569>



16. <https://www.cian.ru/sale/commercial/237255478/>

17. <https://lyuberty.cian.ru/sale/commercial/250591076/>



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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0040405
Дата присвоения кадастрового номера:	01.12.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: -
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая
Площадь:	3900 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	7804914
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0040405:742, 50:15:0040405:743, 50:15:0040405:746
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных 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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов коммунального хозяйства
Сведения о кадастровом инженер:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории 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, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения».	
Получатель выписки:		Манджиева Мария Александровна	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов
27.10.2020 № 99/2020/356784471		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 50-50-15/077/2014-339 от 31.07.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Аренда, весь объект	
	дата государственной регистрации:	24.10.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-15/002/2012-237	
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.10.2012 по 17.09.2013	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Новин-2", ИНН: 5044046185	
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 17.09.2012 №5, дата регистрации 24.10.2012, №50-50-15/002/2012-237	
	вид:	Прочие ограничения (обременения), Весь - Доступ представителей ООО "Новин-2" к близлежащему участку для его обслуживания и ремонта объектов	
	основание государственной регистрации:	100 км. - Ограничение зоны воздушной линии электропередачи-Восточные электрические сети ОАО "Мосэнерго", 500 км. - Ограничение зоны воздушной линии электропередачи-Восточные электрические сети ОАО "Мосэнерго", 1400 км. - Зона регулирования застройки населения, истории и культуры.	
	дата государственной регистрации:	02.02.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-15/071/2010-433	
3.1.2.	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация Городского округа Балашиха Московской области, ИНН: 5001106785	
	основание государственной регистрации:	Постановление Администрации городского округа Балашиха от 19.05.2010 №393/5-ПА	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
М.П.					
Земельный участок					
(инд. объекта недвижимости)					
Лист № _____ Раздела <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : _____		Всего разделов: _____	
27.10.2020 № 99/2020/356784471					
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500			
3.1.3.	вид:	Доверительное управление, Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кад. № 50:15:0040405:500, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3900 кв. м			
	дата государственной регистрации:	31.07.2014			
	номер государственной регистрации:	50-50-15/077/2014-339			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.07.2014 по 30.11.2025			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153			
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы ФСФР России 06.12.2011 за №2271			
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют			
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:				
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:				
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
М.П.					

Раздел 3

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

Земельный участок					
(инд. объекта недвижимости)					
Лист № _____ Раздела <u>3</u>		Всего листов раздела <u>3</u> : _____		Всего разделов: _____	
27.10.2020 № 99/2020/356784471					
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500			
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
М.П.					

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

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов:
27.10.2020	№ 99/2020/356784471		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	945	946	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	945	955	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	946	947	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	947	948	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	948	949	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	949	950	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	950	951	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	951	952	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	952	953	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	953	954	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	954	955	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
3	477927.91	2216738.26	данные отсутствуют	0.3
4	477926.29	2216742.16	данные отсутствуют	0.3
5	477917.15	2216764.15	данные отсутствуют	0.3
6	477908.23	2216786.15	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:15:0040405:500/1</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

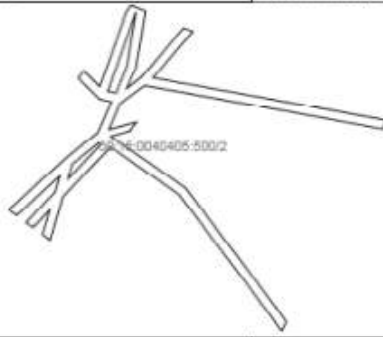
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0040405:500/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

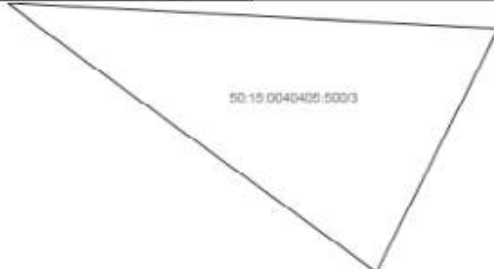
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0040405:500/3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0040405:500/4
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.1

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	100	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, ОАО "Мосэнерго", Решение № 3517 от 12.07.2010, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.07.2015
2	500	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, ОАО "Мосэнерго", Решение № 3517 от 12.07.2010, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.07.2015
3	1490	Иные ограничения (обременения) прав, Решение № 3517 от 12.07.2010, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.07.2015
4	1679	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.41, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установ № 160 от 24.02.2009

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
4	477926.29	2216742.16	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
12	477905.04	2216732.04	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477905.01	2216734.15	данные отсутствуют	0.3
14	477875.13	2216769.66	данные отсутствуют	0.3
15	477873.23	2216768.72	данные отсутствуют	0.3
16	477903	2216733.35	данные отсутствуют	0.3
17	477903.27	2216730.63	данные отсутствуют	0.3
18	477930.29	2216732.54	данные отсутствуют	0.3
19	477918.22	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
20	477913.58	2216728.43	данные отсутствуют	0.3
21	477915.98	2216731.52	данные отсутствуют	0.3
22	477926.81	2216740.91	данные отсутствуют	0.3
23	477926	2216742.86	данные отсутствуют	0.3
24	477915.93	2216734.12	данные отсутствуют	0.3
25	477915.55	2216736.3	данные отсутствуют	0.3
26	477911.31	2216759.7	данные отсутствуют	0.3
27	477906.58	2216785.33	данные отсутствуют	0.3
28	477904.71	2216784.4	данные отсутствуют	0.3
29	477909.34	2216759.34	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(ИДЗ объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	477913.57	2216735.94	данные отсутствуют	0.3
31	477914.21	2216732.33	данные отсутствуют	0.3
32	477910.28	2216726.98	данные отсутствуют	0.3
33	477904.61	2216724.49	данные отсутствуют	0.3
34	477906.19	2216730.61	данные отсутствуют	0.3
35	477904.42	2216729.2	данные отсутствуют	0.3
36	477904.32	2216729.32	данные отсутствуют	0.3
37	477903.06	2216724.93	данные отсутствуют	0.3
38	477891.75	2216741.28	данные отсутствуют	0.3
39	477865.3	2216761.19	данные отсутствуют	0.3
40	477862.33	2216763.28	данные отсутствуют	0.3
41	477860.31	2216762.28	данные отсутствуют	0.3
42	477864.12	2216759.57	данные отсутствуют	0.3
43	477890.29	2216739.88	данные отсутствуют	0.3
44	477900.71	2216724.91	данные отсутствуют	0.3
45	477889.81	2216714.46	данные отсутствуют	0.3
46	477880.31	2216711.7	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(ИДЗ объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	477881.5	2216710.07	данные отсутствуют	0.3
48	477886.85	2216711.63	данные отсутствуют	0.3
49	477883.04	2216707.97	данные отсутствуют	0.3
50	477884.17	2216706.42	данные отсутствуют	0.3
51	477890.79	2216712.76	данные отсутствуют	0.3
52	477894.35	2216713.78	данные отсутствуют	0.3
53	477885.7	2216704.33	данные отсутствуют	0.3
54	477886.96	2216702.61	данные отсутствуют	0.3
55	477898.23	2216715.05	данные отсутствуют	0.3
56	477903.88	2216722.09	данные отсутствуют	0.3
57	477910.71	2216725.09	данные отсутствуют	0.3
58	477911.26	2216722.51	данные отсутствуют	0.3
59	477915.84	2216717.87	данные отсутствуют	0.3
60	477917.48	2216719.07	данные отсутствуют	0.3
61	477914.05	2216722.52	данные отсутствуют	0.3
62	477930.13	2216728.35	данные отсутствуют	0.3
63	477930.16	2216730.48	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
64	477912.98	2216724.26	данные отсутствуют	0.3
65	477912.58	2216726.1	данные отсутствуют	0.3
66	477918.56	2216728.52	данные отсутствуют	0.3
67	477901.61	2216722.31	данные отсутствуют	0.3
68	477896.96	2216716.5	данные отсутствуют	0.3
69	477893.73	2216715.59	данные отсутствуют	0.3
70	477901.09	2216722.64	данные отсутствуют	0.3
71	477885.99	2216775.07	данные отсутствуют	0.3
72	477866.68	2216730.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	477856.38	2216753.94	данные отсутствуют	0.1
74	477850.6	2216752.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	477873.19	2216768.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	477892.78	2216723.79	данные отсутствуют	0.1
77	477895.97	2216714.98	данные отсутствуют	0.1
78	477903.04	2216720.16	данные отсутствуют	0.1
79	477919.03	2216731.53	данные отсутствуют	0.1
80	477921.33	2216732.76	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	477923.88	2216733.34	данные отсутствуют	0.1
82	477926.49	2216733.25	данные отсутствуют	0.1
83	477928.98	2216732.48	данные отсутствуют	0.1
84	477930.79	2216731.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
4	477926.29	2216742.16	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
12	477905.04	2216732.04	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477905.01	2216734.15	данные отсутствуют	0.3
14	477875.13	2216769.66	данные отсутствуют	0.3
15	477873.23	2216768.72	данные отсутствуют	0.3
16	477903	2216733.35	данные отсутствуют	0.3
17	477903.27	2216730.63	данные отсутствуют	0.3
18	477930.29	2216732.54	данные отсутствуют	0.3
19	477918.22	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
20	477913.58	2216728.43	данные отсутствуют	0.3
21	477915.98	2216731.52	данные отсутствуют	0.3
22	477926.81	2216740.91	данные отсутствуют	0.3
23	477926	2216742.86	данные отсутствуют	0.3
24	477915.93	2216734.12	данные отсутствуют	0.3
25	477915.55	2216736.3	данные отсутствуют	0.3
26	477911.31	2216759.7	данные отсутствуют	0.3
27	477906.58	2216785.33	данные отсутствуют	0.3
28	477904.71	2216784.4	данные отсутствуют	0.3
29	477909.34	2216759.34	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	Х	У		
1	2	3	4	5
30	477913.57	2216735.94	данные отсутствуют	0.3
31	477914.21	2216732.33	данные отсутствуют	0.3
32	477910.28	2216726.98	данные отсутствуют	0.3
33	477904.61	2216724.49	данные отсутствуют	0.3
34	477906.19	2216730.61	данные отсутствуют	0.3
35	477904.42	2216729.2	данные отсутствуют	0.3
36	477904.32	2216729.32	данные отсутствуют	0.3
37	477903.06	2216724.93	данные отсутствуют	0.3
38	477891.75	2216741.28	данные отсутствуют	0.3
39	477865.3	2216761.19	данные отсутствуют	0.3
40	477862.33	2216763.28	данные отсутствуют	0.3
41	477860.31	2216762.28	данные отсутствуют	0.3
42	477864.12	2216759.57	данные отсутствуют	0.3
43	477890.29	2216739.88	данные отсутствуют	0.3
44	477900.71	2216724.91	данные отсутствуют	0.3
45	477889.81	2216714.46	данные отсутствуют	0.3
46	477880.31	2216711.7	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	Х	У		
1	2	3	4	5
47	477881.5	2216710.07	данные отсутствуют	0.3
48	477886.85	2216711.63	данные отсутствуют	0.3
49	477883.04	2216707.97	данные отсутствуют	0.3
50	477884.17	2216706.42	данные отсутствуют	0.3
51	477890.79	2216712.76	данные отсутствуют	0.3
52	477894.35	2216713.78	данные отсутствуют	0.3
53	477885.7	2216704.33	данные отсутствуют	0.3
54	477886.96	2216702.61	данные отсутствуют	0.3
55	477898.23	2216715.05	данные отсутствуют	0.3
56	477903.88	2216722.09	данные отсутствуют	0.3
57	477910.71	2216725.09	данные отсутствуют	0.3
58	477911.26	2216722.51	данные отсутствуют	0.3
59	477915.84	2216717.87	данные отсутствуют	0.3
60	477917.48	2216719.07	данные отсутствуют	0.3
61	477914.05	2216722.52	данные отсутствуют	0.3
62	477930.13	2216728.35	данные отсутствуют	0.3
63	477930.16	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
64	477912.98	2216724.26	данные отсутствуют	0.3
65	477912.58	2216726.1	данные отсутствуют	0.3
66	477918.56	2216728.52	данные отсутствуют	0.3
67	477901.61	2216722.31	данные отсутствуют	0.3
68	477896.96	2216716.5	данные отсутствуют	0.3
69	477893.73	2216715.59	данные отсутствуют	0.3
70	477901.09	2216722.64	данные отсутствуют	0.3
71	477885.99	2216775.07	данные отсутствуют	0.3
72	477866.68	2216730.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	477856.38	2216753.94	данные отсутствуют	0.1
74	477850.6	2216752.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	477873.19	2216768.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	477892.78	2216723.79	данные отсутствуют	0.1
77	477895.97	2216714.98	данные отсутствуют	0.1
78	477903.04	2216720.16	данные отсутствуют	0.1
79	477919.03	2216731.53	данные отсутствуют	0.1
80	477921.33	2216732.76	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	477923.88	2216733.34	данные отсутствуют	0.1
82	477926.49	2216733.25	данные отсутствуют	0.1
83	477928.98	2216732.48	данные отсутствуют	0.1
84	477930.79	2216731.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объект недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
4	477926.29	2216742.16	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
12	477905.04	2216732.04	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объект недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477905.01	2216734.15	данные отсутствуют	0.3
14	477875.13	2216769.66	данные отсутствуют	0.3
15	477873.23	2216768.72	данные отсутствуют	0.3
16	477903	2216733.35	данные отсутствуют	0.3
17	477903.27	2216730.63	данные отсутствуют	0.3
18	477930.29	2216732.54	данные отсутствуют	0.3
19	477918.22	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
20	477913.58	2216728.43	данные отсутствуют	0.3
21	477915.98	2216731.52	данные отсутствуют	0.3
22	477926.81	2216740.91	данные отсутствуют	0.3
23	477926	2216742.86	данные отсутствуют	0.3
24	477915.93	2216734.12	данные отсутствуют	0.3
25	477915.55	2216736.3	данные отсутствуют	0.3
26	477911.31	2216759.7	данные отсутствуют	0.3
27	477906.58	2216785.33	данные отсутствуют	0.3
28	477904.71	2216784.4	данные отсутствуют	0.3
29	477909.34	2216759.34	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	477913.57	2216735.94	данные отсутствуют	0.3
31	477914.21	2216732.33	данные отсутствуют	0.3
32	477910.28	2216726.98	данные отсутствуют	0.3
33	477904.61	2216724.49	данные отсутствуют	0.3
34	477906.19	2216730.61	данные отсутствуют	0.3
35	477904.42	2216729.2	данные отсутствуют	0.3
36	477904.32	2216729.32	данные отсутствуют	0.3
37	477903.06	2216724.93	данные отсутствуют	0.3
38	477891.75	2216741.28	данные отсутствуют	0.3
39	477865.3	2216761.19	данные отсутствуют	0.3
40	477862.33	2216763.28	данные отсутствуют	0.3
41	477860.31	2216762.28	данные отсутствуют	0.3
42	477864.12	2216759.57	данные отсутствуют	0.3
43	477890.29	2216739.88	данные отсутствуют	0.3
44	477900.71	2216724.91	данные отсутствуют	0.3
45	477889.81	2216714.46	данные отсутствуют	0.3
46	477880.31	2216711.7	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	477881.5	2216710.07	данные отсутствуют	0.3
48	477886.85	2216711.63	данные отсутствуют	0.3
49	477883.04	2216707.97	данные отсутствуют	0.3
50	477884.17	2216706.42	данные отсутствуют	0.3
51	477890.79	2216712.76	данные отсутствуют	0.3
52	477894.35	2216713.78	данные отсутствуют	0.3
53	477885.7	2216704.33	данные отсутствуют	0.3
54	477886.96	2216702.61	данные отсутствуют	0.3
55	477898.23	2216715.05	данные отсутствуют	0.3
56	477903.88	2216722.09	данные отсутствуют	0.3
57	477910.71	2216725.09	данные отсутствуют	0.3
58	477911.26	2216722.51	данные отсутствуют	0.3
59	477915.84	2216717.87	данные отсутствуют	0.3
60	477917.48	2216719.07	данные отсутствуют	0.3
61	477914.05	2216722.52	данные отсутствуют	0.3
62	477930.13	2216728.35	данные отсутствуют	0.3
63	477930.16	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
64	477912.98	2216724.26	данные отсутствуют	0.3
65	477912.58	2216726.1	данные отсутствуют	0.3
66	477918.56	2216728.52	данные отсутствуют	0.3
67	477901.61	2216722.31	данные отсутствуют	0.3
68	477896.96	2216716.5	данные отсутствуют	0.3
69	477893.73	2216715.59	данные отсутствуют	0.3
70	477901.09	2216722.64	данные отсутствуют	0.3
71	477885.99	2216775.07	данные отсутствуют	0.3
72	477866.68	2216730.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	477856.38	2216753.94	данные отсутствуют	0.1
74	477850.6	2216752.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	477873.19	2216768.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	477892.78	2216723.79	данные отсутствуют	0.1
77	477895.97	2216714.98	данные отсутствуют	0.1
78	477903.04	2216720.16	данные отсутствуют	0.1
79	477919.03	2216731.53	данные отсутствуют	0.1
80	477921.33	2216732.76	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	477923.88	2216733.34	данные отсутствуют	0.1
82	477926.49	2216733.25	данные отсутствуют	0.1
83	477928.98	2216732.48	данные отсутствуют	0.1
84	477930.79	2216731.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
4	477926.29	2216742.16	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
12	477905.04	2216732.04	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477905.01	2216734.15	данные отсутствуют	0.3
14	477875.13	2216769.66	данные отсутствуют	0.3
15	477873.23	2216768.72	данные отсутствуют	0.3
16	477903	2216733.35	данные отсутствуют	0.3
17	477903.27	2216730.63	данные отсутствуют	0.3
18	477930.29	2216732.54	данные отсутствуют	0.3
19	477918.22	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
20	477913.58	2216728.43	данные отсутствуют	0.3
21	477915.98	2216731.52	данные отсутствуют	0.3
22	477926.81	2216740.91	данные отсутствуют	0.3
23	477926	2216742.86	данные отсутствуют	0.3
24	477915.93	2216734.12	данные отсутствуют	0.3
25	477915.55	2216736.3	данные отсутствуют	0.3
26	477911.31	2216759.7	данные отсутствуют	0.3
27	477906.58	2216785.33	данные отсутствуют	0.3
28	477904.71	2216784.4	данные отсутствуют	0.3
29	477909.34	2216759.34	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	477913.57	2216735.94	данные отсутствуют	0.3
31	477914.21	2216732.33	данные отсутствуют	0.3
32	477910.28	2216726.98	данные отсутствуют	0.3
33	477904.61	2216724.49	данные отсутствуют	0.3
34	477906.19	2216730.61	данные отсутствуют	0.3
35	477904.42	2216729.2	данные отсутствуют	0.3
36	477904.32	2216729.32	данные отсутствуют	0.3
37	477903.06	2216724.93	данные отсутствуют	0.3
38	477891.75	2216741.28	данные отсутствуют	0.3
39	477865.3	2216761.19	данные отсутствуют	0.3
40	477862.33	2216763.28	данные отсутствуют	0.3
41	477860.31	2216762.28	данные отсутствуют	0.3
42	477864.12	2216759.57	данные отсутствуют	0.3
43	477890.29	2216739.88	данные отсутствуют	0.3
44	477900.71	2216724.91	данные отсутствуют	0.3
45	477889.81	2216714.46	данные отсутствуют	0.3
46	477880.31	2216711.7	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	477881.5	2216710.07	данные отсутствуют	0.3
48	477886.85	2216711.63	данные отсутствуют	0.3
49	477883.04	2216707.97	данные отсутствуют	0.3
50	477884.17	2216706.42	данные отсутствуют	0.3
51	477890.79	2216712.76	данные отсутствуют	0.3
52	477894.35	2216713.78	данные отсутствуют	0.3
53	477885.7	2216704.33	данные отсутствуют	0.3
54	477886.96	2216702.61	данные отсутствуют	0.3
55	477898.23	2216715.05	данные отсутствуют	0.3
56	477903.88	2216722.09	данные отсутствуют	0.3
57	477910.71	2216725.09	данные отсутствуют	0.3
58	477911.26	2216722.51	данные отсутствуют	0.3
59	477915.84	2216717.87	данные отсутствуют	0.3
60	477917.48	2216719.07	данные отсутствуют	0.3
61	477914.05	2216722.52	данные отсутствуют	0.3
62	477930.13	2216728.35	данные отсутствуют	0.3
63	477930.16	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(опис. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 №		99/2020/356784471		
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
64	477912.98	2216724.26	данные отсутствуют	0.3
65	477912.58	2216726.1	данные отсутствуют	0.3
66	477918.56	2216728.52	данные отсутствуют	0.3
67	477901.61	2216722.31	данные отсутствуют	0.3
68	477896.96	2216716.5	данные отсутствуют	0.3
69	477893.73	2216715.59	данные отсутствуют	0.3
70	477901.09	2216722.64	данные отсутствуют	0.3
71	477885.99	2216775.07	данные отсутствуют	0.3
72	477866.68	2216730.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	477856.38	2216753.94	данные отсутствуют	0.1
74	477850.6	2216752.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	477873.19	2216768.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	477892.78	2216723.79	данные отсутствуют	0.1
77	477895.97	2216714.98	данные отсутствуют	0.1
78	477903.04	2216720.16	данные отсутствуют	0.1
79	477919.03	2216731.53	данные отсутствуют	0.1
80	477921.33	2216732.76	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(опис. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 №		99/2020/356784471		
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	477923.88	2216733.34	данные отсутствуют	0.1
82	477926.49	2216733.25	данные отсутствуют	0.1
83	477928.98	2216732.48	данные отсутствуют	0.1
84	477930.79	2216731.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Росреестра" в Московской области
(далее - кадастровый центр)

К11.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"22" января 2014 г. № 50/05/004005-02/18

1	Кадастровый номер: 50/05/004005-02/18	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Наименование земельного участка: 50/05/004005				
Общие сведения					
5	Примечание к номеру: —				
6	Дата окончания срока в государственной кадастровой системе: 01.12.2040				
7	Местоположение: Московская область, районный отдел государственного управления, расположенного в границах участка. Почтовый адрес: Московская обл., Московская р-н				
8	Благоустройство: —				
9	Категория земель: Земельный участок				
10	Разрешенное использование: для размещения объектов недвижимого имущества				
11	Площадь: 7000 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 38 090 000				
Сведения о залоге					
13	Право собственности	Получено	Потребности	Документ	
14	Заклад земельного участка: Акт приема-передачи	Собственность	—	—	
15	Акт приема-передачи				
16	Сведения о предмете залога:				
16.1	Договор залога				
16.2	Положения, касающиеся залога				
16.3	Положения, касающиеся залога				
16.4	Положения, касающиеся залога				

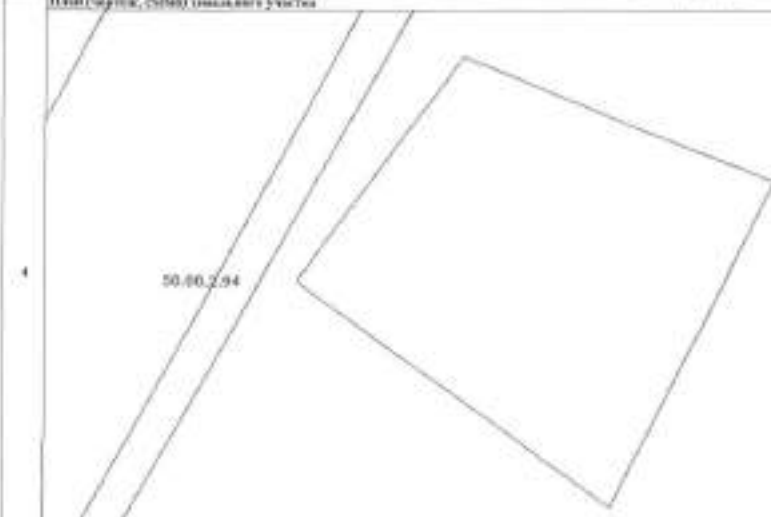
Н.А. Петрова, Кадастровый центр
(подпись, должность)



А.Н. Бас
(подпись, должность)

К11.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"22" января 2014 г. № 50/05/004005-02/18

1	Кадастровый номер: 50/05/004005-02/18	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
Наименование земельного участка: 50/05/004005					
					
4	Площадь: 50.00.2.94				
5	Масштаб: 1:500				
Условный план					

Н.А. Петрова, Кадастровый центр
(подпись, должность)



А.Н. Бас
(подпись, должность)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"2" января 2014 г. № МО-14/08-0718

КВ.3

1	2	3	4	5
Кадастровый номер: 50:15:004005-200	Лист № 3	Лист № 3	Лист № 3	Лист № 3
Сведения о земельном участке и обременении				
Площадь участка, кв. м	Участковый номер участка	Площадь (кв. м)	Характеристики участка	Литер, в пользу которых установлены обременения
1	2	3	4	5
1	1	900	Обременение: залог воздушных прав на воздушном транспорте - Воздушные перевозки на воздушном транспорте ОАО "Мосавиа" (перевозка воздушных судов ОАО "Мосавиа")	ОАО "Мосавиа"
2	2	900	Обременение: залог воздушных прав на воздушном транспорте - Воздушные перевозки на воздушном транспорте ОАО "Мосавиа" (перевозка воздушных судов ОАО "Мосавиа")	ОАО "Мосавиа"
3	3	1490	Земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, являющийся объектом культурного наследия	—
4	—	—	Архив	Обременение: ипотека государственной собственности "Газпром-2"
5	—	—	Паспорт государственной собственности	Государственный архив
6	—	—	Доступ к земельному участку для размещения объектов недвижимости	—

И.О. Мухоморова
(подпись)



А.Н. Ив
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"2" января 2014 г. № МО-14/08-0718

КВ.4

1	2	3	4	5
Кадастровый номер: 50:15:004005-200	Лист № 4	Лист № 4	Лист № 4	Лист № 4
Сведения о земельном участке и обременении				
Площадь участка, кв. м	Участковый номер участка	Площадь (кв. м)	Характеристики участка	Литер, в пользу которых установлены обременения
1	2	3	4	5
1	1	900	Обременение: залог воздушных прав на воздушном транспорте - Воздушные перевозки на воздушном транспорте ОАО "Мосавиа" (перевозка воздушных судов ОАО "Мосавиа")	ОАО "Мосавиа"
2	2	900	Обременение: залог воздушных прав на воздушном транспорте - Воздушные перевозки на воздушном транспорте ОАО "Мосавиа" (перевозка воздушных судов ОАО "Мосавиа")	ОАО "Мосавиа"
3	3	1490	Земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, являющийся объектом культурного наследия	—
4	—	—	Архив	Обременение: ипотека государственной собственности "Газпром-2"
5	—	—	Паспорт государственной собственности	Государственный архив
6	—	—	Доступ к земельному участку для размещения объектов недвижимости	—

И.О. Мухоморова
(подпись)



А.Н. Ив
(подпись, фамилия)



исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат расторжению в суде.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут сторонами по соглашению Сторон или в порядке предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным в момент его государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 3 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим в момент подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трих) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:	Арендатор:
ЗАО АгроФинанс «Первое Мая» Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 50/01000588, ЕПН 50/01010001, ОГРН 1025000514967 Банковские реквизиты: СВЕРБАЛНБ России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100093, к/с: 3010181040900000000225, БИК: 044523225	ООО «Хитрые 2» Место нахождения: 141503, Московская обл., Сокольнический р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 50/440463185, ЕПН 50/44010001, ОГРН 104500862447 Банковские реквизиты: ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва р/с: 407028109020000007601 к/с: 30101810100000000716, БИК: 044523716
 /б. А. Литвинов/	 /О.В. Петров/

Акт приема-передачи
по договору аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012г.

Московская область, г. Балашиха

«17» сентября 2012 года

Заявление администрации области АгроФинанс «Первое Мая» (арендодатель)
«22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией ИИС России по г. Балашиха Московской области в Единый государственный реестр недвижимости (далее – Единый реестр недвижимости) зарегистрирован договор аренды земельного участка, кадастровый номер: 50-15-004005-500, адрес: область: Московская область, г. Балашиха, ул. Рельефы, принадлежность: Арендаторство на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 23.06.2010г. № 33, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «02» февраля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-15/071/2010-432, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «02» февраля 2011 года серия 50-А/5 № 208034, далее – **исполнительный «Объект»**.

В соответствии с п. 42 Договора, Арендодатель передает во временное пользование Арендатору, в Арендатор приняв следующий земельный участок:
земельный участок общей площадью 1000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов коммунального назначения, кадастровый номер: 50-15-004005-500, адрес: область: Московская область, г. Балашиха, ул. Рельефы, принадлежность: Арендаторство на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 23.06.2010г. № 33, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «02» февраля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-15/071/2010-432, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «02» февраля 2011 года серия 50-А/5 № 208034, далее – **исполнительный «Объект»**.

1. В соответствии с п. 42 Договора, Арендодатель передает во временное пользование Арендатору, в Арендатор приняв следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 1000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов коммунального назначения, кадастровый номер: 50-15-004005-500, адрес: область: Московская область, г. Балашиха, ул. Рельефы, принадлежность: Арендаторство на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 23.06.2010г. № 33, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «02» февраля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-15/071/2010-432, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «02» февраля 2011 года серия 50-А/5 № 208034, далее – **исполнительный «Объект»**.

2. В соответствии с п. 42 Договора, Арендодатель передает во временное пользование Арендатору, в Арендатор приняв следующий земельный участок:
земельный участок общей площадью 1000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов коммунального назначения, кадастровый номер: 50-15-004005-500, адрес: область: Московская область, г. Балашиха, ул. Рельефы, принадлежность: Арендаторство на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 23.06.2010г. № 33, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «02» февраля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-15/071/2010-432, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «02» февраля 2011 года серия 50-А/5 № 208034, далее – **исполнительный «Объект»**.

3. Арендатор аттестует Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых повреждений в переносимом Объекте не обнаружено.
4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по переносимому Объекту претензий у Сторон не имеется.
5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, являющих равнозначную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, в один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ЗАО «Специальное предприятие Матв» Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон Г.Матв, ИНН 50/01000584, КПП 50/0101001, ОГРН 1025000514967 Банковские реквизиты: СВЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 301018104090000000224, БИК: 044523223	ООО «Хиллс-2» Место нахождения: 141503, Московская обл., Солнечногорский р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 5044048145, КПП 504401001, ОГРН 1045008862447 Банковские реквизиты: ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва, р/с: 407028109050000007601, к/с: 301018101000000000716, БИК: 044525716
Директор  Б.А. Далгутов	Генеральный директор  О.В. Литвинов

Входная Документация
Исходящий документ № 10-50-45/00 от 12.08.2012
Подпись: 
Дата: 12.08.2012



Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2»

адрес: 141503, Московская обл., Солнечногорский р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 5044046185, КПП 504401001

Иск. № б/к от «17» сентября 2015 года

ПОЛУЧЕНО

17 СЕН 2015

В ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»
119270, город Москва, Лужешкая набережная,
дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19
ИНН 7707620354, КПП 775001001,

Уведомление

о возобновлении Договора аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012г.
на тех же условиях на неопределенный срок

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Бондарцева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, настоящим письмом подтверждает, что арендованный по Договору аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012г., далее – «Договор», земельный участок общей площадью 3900 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов коммунального хозяйства, кадастровый номер: 50:15:0040405:500, адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая; ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» не возвращался и находится во владении Арендатора.

В связи с тем, что Арендатор заинтересован в сохранении аренды на тех же условиях на неопределенный срок, ООО «Холмы-2», руководствуясь п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ просит ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» с «18» сентября 2015 года считать Договор возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

С уважением,
Генеральный директор



/Е.В. Бондарцев/



Генеральный директор
Д.В. Горин



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 № 6/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

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. человека)

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" (полном в профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательное учреждение, курсы, семинары и иные формы подготовки к профессиональному обслуживанию)

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

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, удостоверяющего лица

Е.В. Петровская

(Подпись)



Москва







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщика», 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/ОГРН: 7705041231 / 7705001001 r/e 40701810238360104005 и ПАО Сбербанка г. Москва k/e 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности 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 действительной (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 величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации 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; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страховщику и Страховнику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем единовременно 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 вступления страховой премии в размере и срока, указанные в 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 не превышает, 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. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести 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. Взаимочисленные положения	8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются сложившимися Правилами страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Евсеновой.
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела
страхования ответственности в сфере электроэнергетики


О.А. Мironov
МП.
На основании Договора № 05-19-021-21 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 юридического лица», 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 оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО «Сбербанк» г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	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, является имуществом заинтересо- ванных в 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, стан- дартов 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, перечислен- ных в пункте 4.1.1) 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, стан- дартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой на- личия равночтой 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 стан- дартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной де- ятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении сле- дующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на про- ведение оценки, или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, дей- ствие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по кото- рым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страхователю и Страхо- вателю в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установлен- ного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Стра- ховая 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 расчет- ный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий До- говор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых начи-

	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 и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения исключаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести 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. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь-Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Власовой.
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П.
По основанию Доверенности № 02-15-510-20-е от 26.12.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
179 (Сто семьдесят девять) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко