

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко



ОТЧЕТ № РЭМ/22-209

от 31 мая 2022 года

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

Заказчик:	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	31 мая 2022 г.
Дата составления отчета:	31 мая 2022 г.

г. Королев МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения.....	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке.....	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
1.7. Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	13
1.10. Методология определения справедливой стоимости	13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	26
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	27
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	28
3.1. Общие положения	28
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	28
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	28
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	54
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	55
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	61
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	85
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	87
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	87
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	89
5.1. Общие положения	89
5.2. Общие понятия оценки	89
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	89
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	96
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	98
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	98
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	127
6.3. Согласование результатов оценки	128
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	129
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	130
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	131
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	211

**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.**

«31» мая 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 209 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 62 979 +/- 88 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155984;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 299 548 +/- 192 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155987;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 220 510 +/- 164 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155989.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Оценка проведена по состоянию на 31 мая 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 объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

92 500 000

**(Девяносто два миллиона пятьсот тысяч)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:155984	62 979 +/- 88	10 100 000
2	50:15:0000000:155987	299 548 +/- 192	47 400 000
3	50:15:0000000:155989	220 510 +/- 164	35 000 000

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



**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко**

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 209 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

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

Состав оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Состав оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 62 979 +/- 88 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155984	не определена
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 299 548 +/- 192 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155987	не определена
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 220 510 +/- 164 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155989	не определена

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копиях Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости.
- копиях Решений о разделе от 17.11.2021 г. и 18.11.2021 г..
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на: **31 мая 2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **31 мая 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 оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;

- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

Учитывая вид объектов оценки, и то обстоятельство, что объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, 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 Указанию Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

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

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

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета

налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты производятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно 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;
- осмотр объекта (объектов) оценки не проводился, т.к. информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость. Оцениваемые земельные участки имеют следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:

- подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для сельскохозяйственного производства;
- оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
- из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях сельскохозяйственного производства не выявлено;
- состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем 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

Сведения об оценщике

	(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 (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы**Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 209 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	31 мая 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-209

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 62 979 +/- 88 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155984;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 299 548 +/- 192 кв. м,

местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155987;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 220 510 +/- 164 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155989.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0000000:155984	62 979 +/- 88	не применяется	10 100 000	не применяется	10 100 000
50:15:0000000:155987	299 548 +/- 192	не применяется	47 400 000	не применяется	47 400 000
50:15:0000000:155989	220 510 +/- 164	не применяется	35 000 000	не применяется	35 000 000
Итого:					92 500 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155984	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155987	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155989	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
4	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
5	Соглашение о замене стороны от 25.04.2018 г. к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
6	Решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 17.11.2021 г. об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:198	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
7	Решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 18.11.2021 г. об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:187	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
8	Решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 17.11.2021 г. об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:188	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

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. 2), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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 (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 62 979 +/- 88 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155984;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 299 548 +/- 192 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155987;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 220 510 +/- 164 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:155989.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Исходя из представленных Заказчиком документов, оценщиком было установлено, что оцениваемые земельные участки с кадастровыми номерами:

- 50:15:0000000:155984 был образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:198;
- 50:15:0000000:155987 был образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:187;
- 50:15:0000000:155989 был образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:188.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0000000:155984	не определена
50:15:0000000:155987	не определена
50:15:0000000:155989	не определена

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Ввиду того, что земельные участки с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:198, 50:15:0000000:187 и 50:15:0000000:188 были сданы в долгосрочную аренду – имели ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного Договора аренды, то целесообразно предположить, что указанное обременение (ограничение) права действует и в отношении оцениваемых земельных участков, которые были образованы из указанных земельных участков.

Таким образом, в рамках настоящего отчета предполагается, что объекты оценки имеют ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного Договора аренды. Основные положения Договора аренды представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Основные положения Договора аренды земельных участков

Наименование показателя	Значение показателя
Кадастровые номера	50:15:0000000:155984, 50:15:0000000:155985, 50:15:0000000:155986, 50:15:0000000:155987, 50:15:0000000:155988, 50:15:0000000:155989
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015 г. с Соглашением о замене стороны от 25.04.2018 г.
Арендодатель	Согласно условиям Договора – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»*. В связи с переходом прав собственности на земельные участки, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Обществу с ограниченной

Наименование показателя	Значение показателя	
	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»	
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»	
Период действия Договора аренды	с 01.08.2015 г. на 30 лет	
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства	
Ежемесячная арендная плата	50:15:0000000:198	392 руб., НДС не облагается, соответственно для вновь образованных земельных участков, значение данного показателя составит (расчет проводился пропорционально площади):
	50:15:0000000:155984	338,84 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:155985	53,16 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:187	1 866 руб., НДС не облагается, соответственно для вновь образованных земельных участков, значение данного показателя составит (расчет проводился пропорционально площади):
	50:15:0000000:155986	253,03 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:155987	1 612,97 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:188	1 374 руб., НДС не облагается, соответственно для вновь образованных земельных участков, значение данного показателя составит (расчет проводился пропорционально площади):
	50:15:0000000:155988	186,32 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:155989	1 187,68 руб., НДС не облагается

* - предыдущий собственник земельных участков (после включения участков в состав активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», Договор аренды между Арендатором и новым собственником не перезаключался, изменения не вносились, Договор не расторгался).

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде залога, ипотеки не учитывались по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у Оценщика информации о данных обременениях.

2. Учитывается обременение в виде аренды земельных участков.

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. 2.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных

характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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. 5.

Таблица 5.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
все объекты указанные в задании на оценку	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения – ТЗ № 1 «Центр региона»; 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»);

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Центр региона	Областные, краевые 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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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.

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

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 администрации города, государственных учреждений). На территории обильно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейл). 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

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуются 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 (зданий администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	I
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, объединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основотоплающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	II
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», старые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостиницы» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств, обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Наименование объекта (объектов)	Адрес объекта
50:15:0000000:155984	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха
50:15:0000000:155987	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха
50:15:0000000:155989	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

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

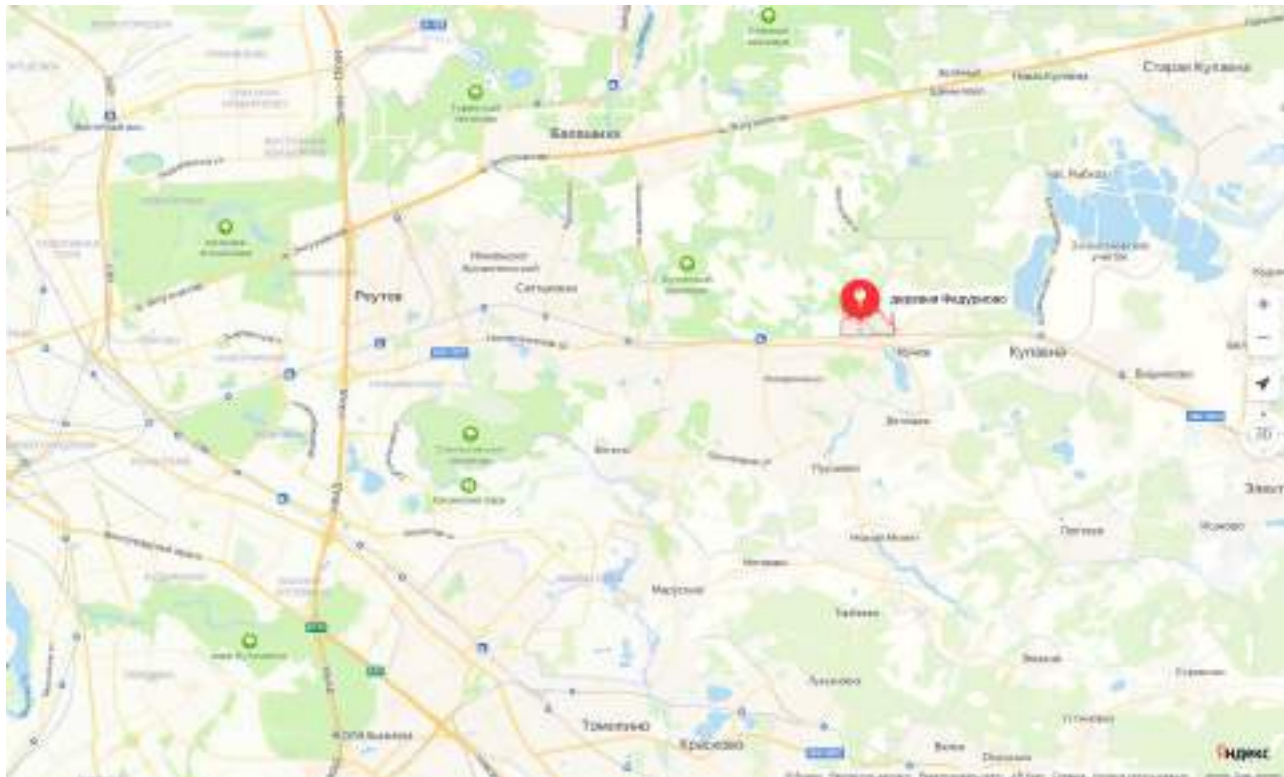


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

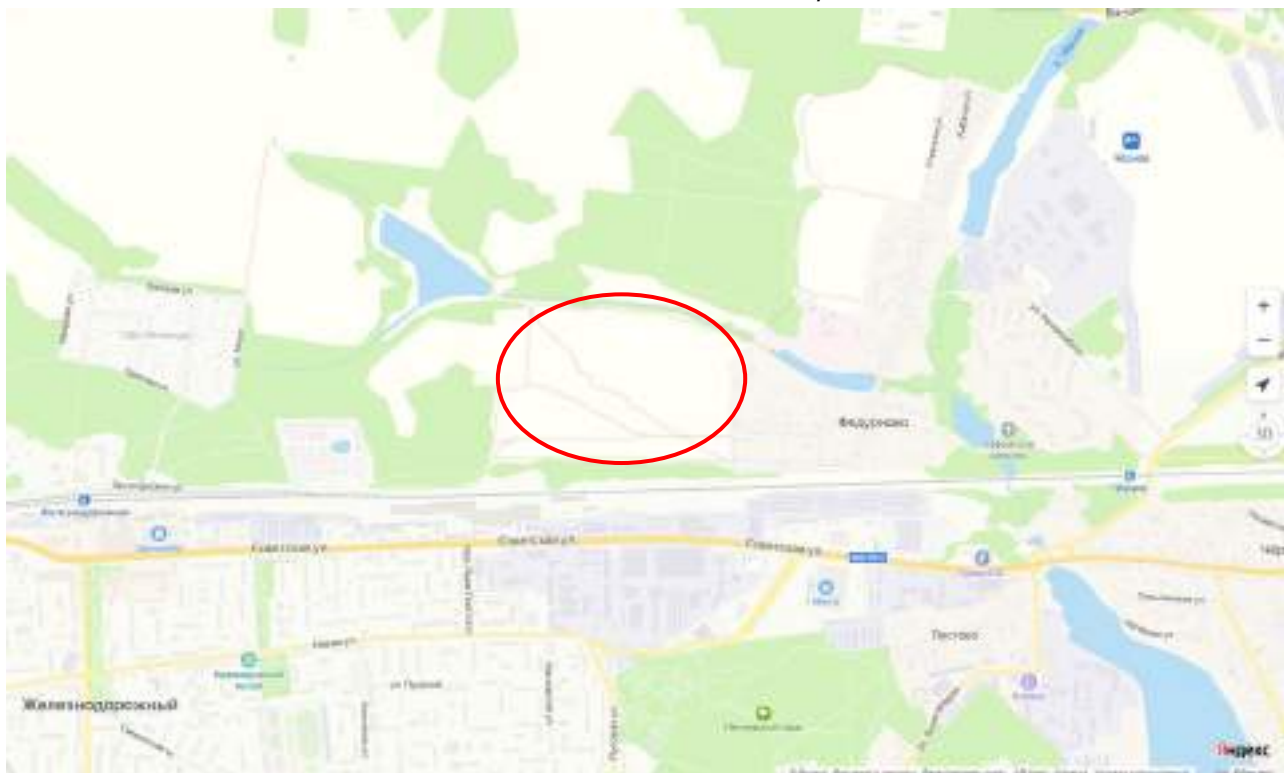


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

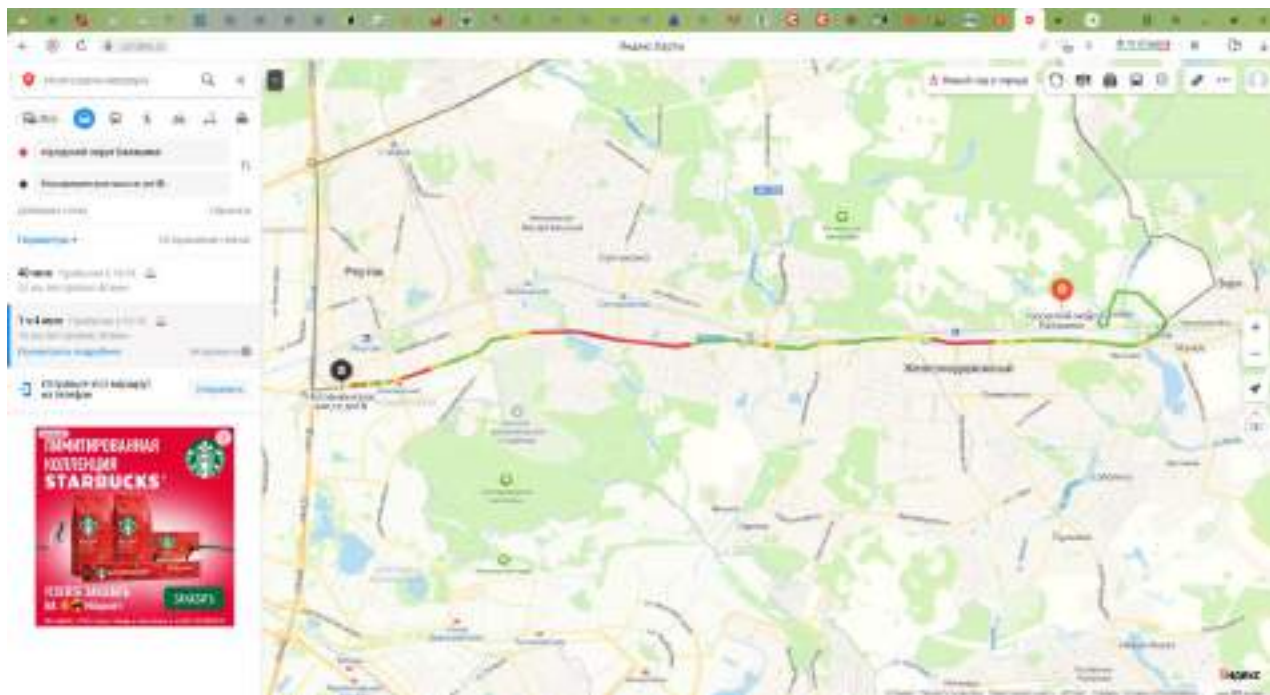
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Все объекты, указанные в задании на оценку	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	16 км по Носовихинскому шоссе

Подтверждение информации



Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

3. Физические характеристики, в части свойств земельных участков и иных характеристик.

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

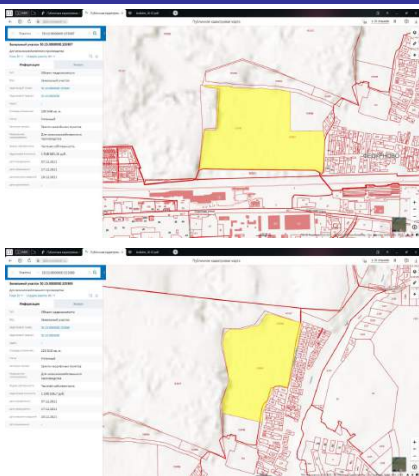
- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0000000:155984	62 979 +/- 88	нет (по границе)	относительно ровный	

Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0000000:155987	299 548 +/- 192	нет (по границе)	относительно ровный	
50:15:0000000:155989	220 510 +/- 164	нет (по границе)	относительно ровный	

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2. <https://pkk.rosreestr.ru/>

Осмотр объекта (объектов) оценки на дату оценки не проводился, т.к. информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость.

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

Ввиду того, что по состоянию на дату оценки границы оцениваемых земельных участков не вынесены на местности, в отчете представлены фотографии оцениваемых земельных участков и смежных с ними земельных участков.



Фото 1. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155984



Фото 2. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155984



Фото 3. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155984



Фото 4. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155987



Фото 5. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155987



Фото 6. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155987



Фото 7. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155989



Фото 8. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155989



Фото 9. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155989



Фото 10. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155989



Фото 11. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155989



Фото 12. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155989

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Наименование объекта (объектов)	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
все объекты указанные в задании на оценку	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 4	представлен в табл. 4	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Наименование объекта (объектов)	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
все объекты указанные в задании на оценку	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объекту (объектам) оценки, а так же о наличии улучшений в виде водоемов, рек и т.д. (табл. 11).

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения дохода от сдачи объектов 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 оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.

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 нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. **профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей,** что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

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

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июль 21	Июль 21 / Июль 19	дек. 21	дек. 21 / дек. 19	нояб. 21	окт. 21	сентяб. 21	авг. 21	июль 21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП	4,8	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	9,3	4,9	4,3	18,8	-6,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-8,9	6,4	6,7	3,3	1,3	1,8	12,9	4,9	-4,0	-0,3	6,0	1,3	4,3
Строительство	6,8	6,7	6,4	9,8	8,4	12,8	9,7	1,7	3,7	18,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,8	5,4	2,1	3,1	4,3	6,5	23,9	-1,8	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	6,2	14,8	2,1	11,8	1,8	18,5	15,1	18,9	52,4	-3,2	-14,8	8,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-6,9	16,4	12,8	20,9	192,4	-6,0	-23,6	4,9
Грузооборот транспорта	3,3	6,3	6,1	2,3	2,8	1,8	3,7	3,7	6,0	18,1	0,6	-6,7	8,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	3,3	3,1	7,1	6,3	6,1	10,8	7,6	7,8	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	18,8	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	8,0	7,8	-7,0	-8,5	3,4
Обрабатывающее производство	3,6	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	8,1	5,3	3,6	10,8	6,7	1,3	3,6

Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 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	6,6 ²	15,6 ²	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	5,3	-	-	-	-	6,1	7,8	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,6	0,4	-	-	-	-	8,9	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	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,6	76,3	75,3	76,5	76,8	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв.21	IV кв.21 / IV кв.19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	сентяб.21	авг.21	июл.21	2020	2019
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,3	-0,6	-1,9	-0,3
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,3	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-26,9	-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. (SA)	-	-	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 (SA)	-	-	99,7	-	99,6	-	99,6	99,6	99,5	99,3	98,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе (SA)	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,6	4,8
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,8	5,5	-	-

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России
 1) Оценка Минэкономразвития России.
 2) 9 месяцев 2021 г.
 3) 11 месяцев 2021 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв.21	IV кв.21 / IV кв.19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	сентяб.21	авг.21	июл.21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,8	7,6	7,6	6,9	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,3	2,4	10,9	3,4	10,7	10,8	9,9	7,8	-1,9	-6,6
добыча угля	7,6	0,8	8,8	3,1	6,1	6,6	11,4	8,8	6,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-6,6	8,4	-2,3	6,1	-2,5	8,6	6,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,8	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,6	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,6	30,4	42,0	44,4	54,7	40,5	21,0	12,5	12,3	-4,2	4,4
Обработавшаяся продукция	5,0	-6,4	5,2	9,7	-4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	-1,3
машинная промышленность	3,9	6,9	6,2	6,6	7,3	7,8	7,0	3,8	4,9	3,9	0,8	2,8
в том числе:												
машинные 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
машины	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	10,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,6
оборудование	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,6	7,2	2,4
легкая промышленность	6,6	7,4	2,2	6,7	6,9	7,9	2,9	3,1	1,1	10,3	4,3	1,3
в том числе:												
текстильные изделия	7,8	17,9	2,2	17,0	4,4	23,9	-0,1	2,2	2,8	10,8	11,7	8,7
одежда	3,9	3,3	-8,6	-1,6	-8,2	-2,6	2,6	1,3	-3,2	16,9	1,8	6,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревнообрабатывающий комплекс	0,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	6,6	14,9	2,3	1,8
в том числе:												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	5,9	8,6	8,6	2,8	5,9	16,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,6	10,5	17,4	12,1	18,4	10,3	8,9	6,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,8	11,8	16,6	6,3	-0,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	-3,6	-1,6	6,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	6,5	-0,6	-6,0

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IV кв. 21	IV кв. 21 / IV кв. 19	дек. 21	дек. 21 / дек. 19	нояб. 21	окт. 21	сентяб. 21	авг. 21	июл. 21	2020
внешний комплекс:	7,1	14,8	8,4	10,4	3,7	26,7	9,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,9
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	8,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,6	8,6	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	0,4	-6,1	38,4	29,9
различные и специализированные изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	7,9	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,5	-0,3
металлургический комплекс:	2,0	0,9	3,3	2,7	3,5	3,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,9
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,6	0,8	5,0	0,5	-0,2	1,7	3,1	-2,6	-3,7
остальные неметаллические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	3,2	-4,9	9,1	-0,9	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс:	9,7	12,3	4,7	10,9	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-15,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	8,3	6,4	6,6	9,9	19,8	20,7	8,8	-1,4	0,9	14,5	6,7	-0,9
машины и оборудование, не являющиеся другими	13,8	24,7	10,8	32,3	25,4	59,2	3,0	19,6	10,0	18,3	2,7	9,8
автоматизированные	13,8	0,0	-7,6	9,2	2,8	17,6	-7,8	-17,2	0,3	72,3	18,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,8	15,1	-8,2	22,8	-7,6	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства:	2,2	12,4	-4,8	12,2	-6,7	20,8	-0,5	-1,8	-1,8	16,9	4,8	9,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,6	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	6,1	49,7	21,3	6,7
прочие основные изделия	4,2	6,4	-9,9	9,1	9,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	3,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,0	4,0	8,5	7,8	7,9	8,3	-3,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,5	19,3	8,9	21,3	9,6	34,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

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

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/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	январь 22	январь 22 / март 22	2021	IV 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	9,5	-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	7,6	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	5,6	1,8	-0,5	-0,1	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	7,9	-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	14,6	17,6	38,4	44,4	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	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	9,7	-9,7	3,1
напитки	16,9	22,2	6,6	15,5	9,3	18,2	13,4	11,7	2,8	6,8	1,5
табачные изделия	-5,1	3,5	1,9	-0,7	-3,7	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
текстильная промышленность	4,0	5,5	6,0	2,2	0,6	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	15,0	1,8	0,5
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	6,7	8,3	8,7	11,3	8,9	8,6	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	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	12,9	17,6	6,2	10,5	12,1	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	18,8	-2,6	9,1	17,2	18,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-8,8	-2,3
производство резины и нефтепродуктов	9,2	0,9	3,5	8,7	7,9	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,8	-4,0
в % к соответ. периоду предыдущего года	январь 22	январь 22 / март 22	2021	IV 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	5,4	3,7	5,8	8,9	4,0	9,1	10,9	6,9
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,6	12,8	6,0	5,1	4,3	5,8	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лакокрасочные средства и медицинские материалы	6,6	99,9	11,5	9,5	-0,1	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	29,9
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	16,5	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	-2,6	-2,7
литейные металлургические изделия	80,9	99,6	3,4	0,4	1,6	-4,6	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	-19,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электроборудование	13,8	12,2	6,3	5,5	10,4	8,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-6,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	27,5	16,3	13,8	16,6	25,4	3,0	19,0	16,0	16,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	15,7	23,6	13,8	-7,5	2,8	-7,4	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	9,7	13,5	7,9	-0,2	-7,6	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	13,9	5,4	2,2	-8,8	-8,7	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.											
мебель	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	-5,9	-11,6	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,0	9,8	6,8	4,5	1,9	4,9	8,5	7,8	7,9	8,3	-3,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,4	14,3	15,8	8,9	9,6	10,1	7,9	13,7	29,5	12,6	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 марта 2022 года (данные за апрель - май 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам марта 2022 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.

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

Наименование показателя	март 2022 г.	В % к		январь - март 2022 г. в % к январю - марту 2021 г.	Справочно март 2021 г. в % к		январь - март 2021 г. в % к январю - марту 2020 г.
		марту 2021 года	февралю 2022 г.		марту 2020 г.	февралю 2021 года	
Индекс промышленного производства ^{1) 2}	х	108,3	111,7	110,4	117,5 ²	116,0 ²	114,4 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1257,7	150,0	121,0	144,6	74,7 ²⁾	130,6 ²⁾	77,7 ²⁾
обрабатывающие производства	361169,6	125,4	122,6	126,3	113,5 ²⁾	118,4 ²⁾	118,6 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	33651,8	99,3	97,7	100,6	119,4 ²⁾	93,4 ²⁾	118,3 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11939,6	136,5	119,8	124,9	122,5 ²⁾	101,6 ²⁾	123,6 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	47338,1	135,1	105,5	152,6	101,4 ³⁾	135,7 ³⁾	99,0 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	1176,9	297,3	71,7	241,0	75,1	73,8	119,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	309020,2	97,2	104,6	100,7	99,9	115,6	103,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	10707,3	94,3	90,5	106,8	105,5	111,5	93,5
Объем платных услуг населению, млн. рублей	61245,9	104,7	100,4	110,5	117,9	109,7	106,8
Индекс потребительских цен, %	х	118,7	107,3	116,6	105,8	100,7	105,5
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	19560	18,9	101,8	16,9	448,4	87,2	512,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	63134,0	111,9	98,0	111,6	103,7	98,4	104,1
реальная	х	100,5	96,7	100,2	98,3	97,6	98,7

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

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

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

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

5) Данные приведены за февраль 2022 г., февраль 2022 г. к февралю 2021 г., февраль 2022 г. к январю 2022 г., январь-февраль 2022 г. к январю-февралю 2021 г., февраль 2021 г. к февралю 2020 г., февраль 2021 г. к январю 2021 г., январь-февраль 2021 г. к январю-февралю 2020 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-марте%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, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

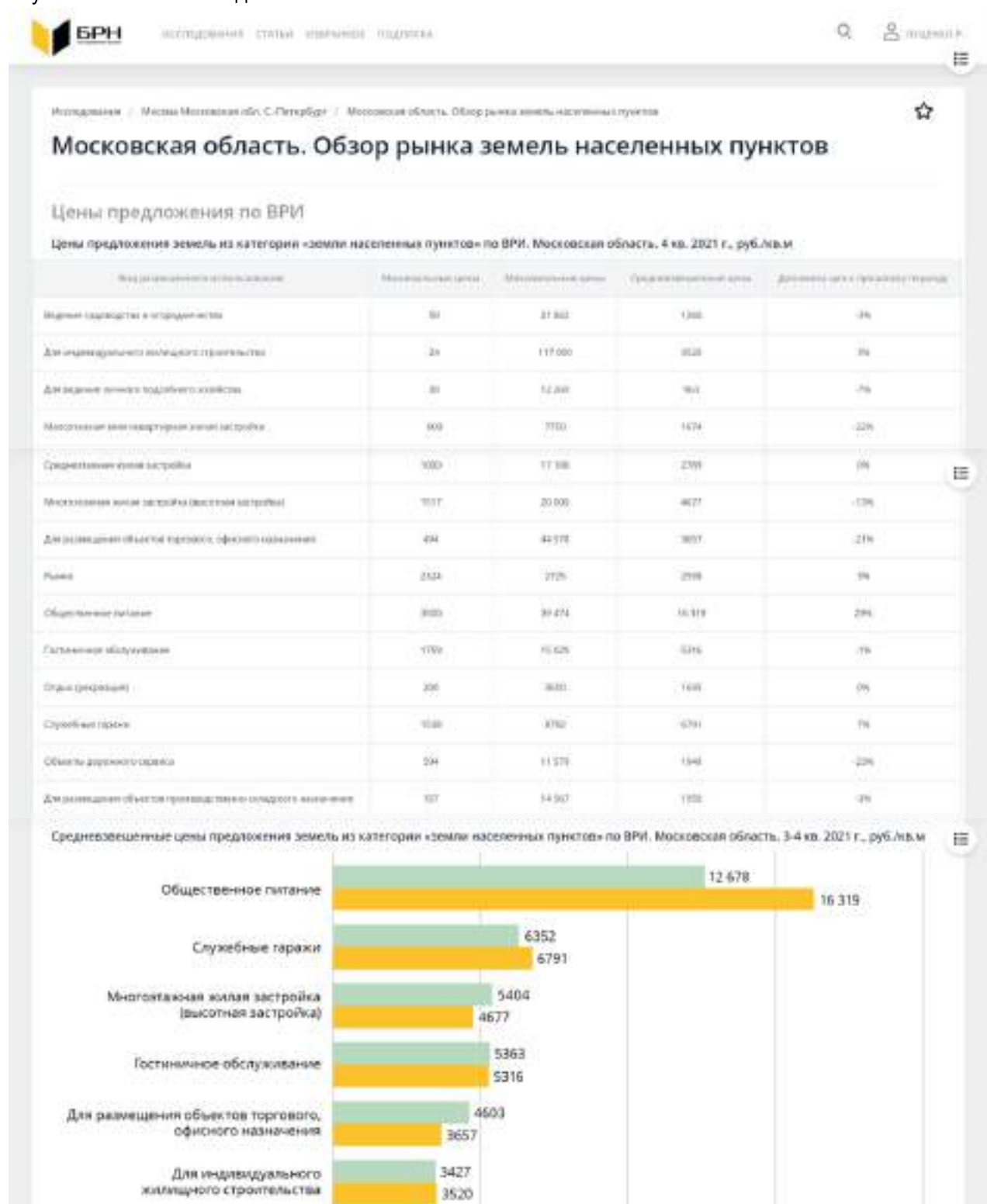
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

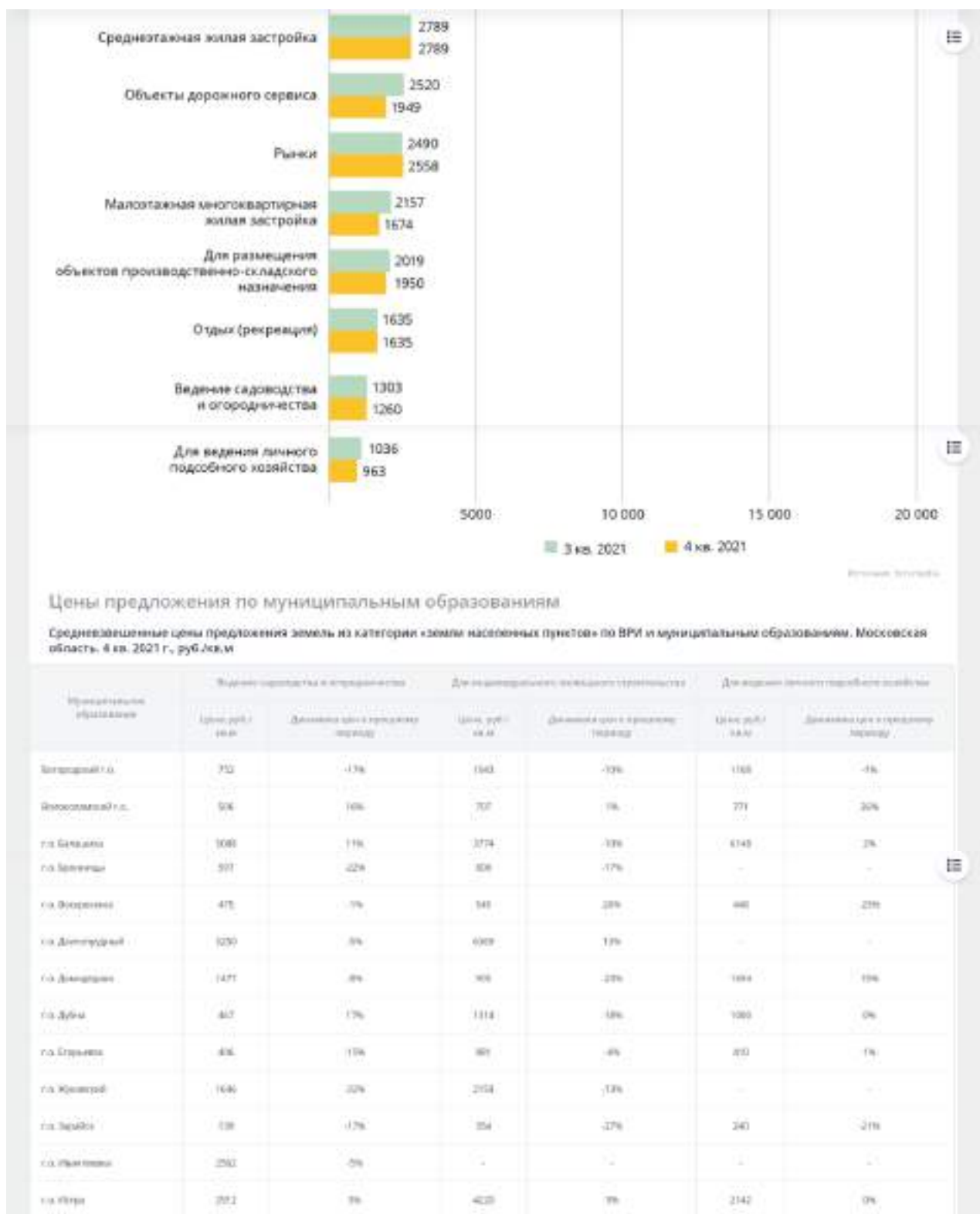
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает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

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

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам 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	Федерный округ Москва и Московская область		Для непереносимых объектов с ограниченной		Для объектов с ограниченным использованием	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Балашиха	915	-4%	389	-9%	383	29%
г.о. Бронки	648	20%	528	-1%	808	23%
г.о. Бурьяново	9130	8%	6957	23%	-	-
г.о. Волоколамск	-	-	4967	-9%	-	-
г.о. Красноармейск	862	23%	-	-	-	-
г.о. Красногорск	3262	3%	9927	8%	6345	34%
г.о. Луховицы	1459	8%	2805	-11%	2312	81% ⁽¹⁾
г.о. Люблино-Поселенский	-	-	1767	-12%	-	-
г.о. Люберецкий	-	-	88	-3%	352	-23%
г.о. Луховицкий	-	-	710	28%	342	4%
г.о. Мытищинский	2184	2%	3636	12%	-	-
г.о. Мытйский	3722	24%	3208	-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	Федерный округ Москва и Московская область		Для непереносимых объектов с ограниченной		Для объектов с ограниченным использованием	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Мухоморовский	3033	19%	9277	16%	4221	1%
г.о. Озёрский	271	3%	211	9%	467	4%
г.о. Павловский Посад	456	-13%	1826	1%	501	-14%
г.о. Подольский	2792	20%	3759	14%	3413	4%
г.о. Протвинский	393	-13%	210	-16%	713	0%
г.о. Рузский	322	16%	951	28%	219	60%
г.о. Сергиево-Посадский	118	29%	349	28%	271	60%
г.о. Серпуховский	346	29%	479	5%	522	-13%
г.о. Солнечногорский	1366	3%	2526	29%	1786	33%
г.о. Ступинский	915	14%	1466	2%	596	4%
г.о. Фроловский	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	Федерный округ Москва и Московская область		Для непереносимых объектов с ограниченной		Для объектов с ограниченным использованием	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Таловский	4329	8%	71820	17%	3467	«И»
г.о. Троицкий	-	-	679	29%	880	-82% ⁽¹⁾
г.о. Чеховский	654	57%	1419	16%	919	1%
г.о. Шатурский	110	3%	168	-24%	229	69%
г.о. Шаховской	946	-17%	261	1%	214	8%
г.о. Шатурский	809	-14%	618	27%	1361	7%
г.о. Электрогорский	512	9%	796	27%	-	-

страница 40

Муниципальное образование	Минимальная рыночная стоимость участка		Средняя рыночная стоимость участка		Максимальная рыночная стоимость участка	
	цена, руб./кв.м	Доля от цены в процентах (формула)	цена, руб./кв.м	Доля от цены в процентах (формула)	цена, руб./кв.м	Доля от цены в процентах (формула)
г.а. Звенигород	100	100	11 700	8%	17 000	10%
г.а. Черноголовка	100	100	4	10	10	10
г.а. Истрин	100	100	4	10	10	10
г.а. Щелково	100	100	4	10	10	10
г.а. Давыдовское	100	100	4	10	10	10
г.а. Давыдовское	100	100	4	10	10	10
г.а. Электрогорск	100	100	4	10	10	10
г.а. Электрогорск	100	100	4	10	10	10
Дмитровский г.а.	125	8%	4	10	10	10
ЗАО Восток	100	100	4	10	10	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	Муниципальное образование «Железнодорожные станции и районы»		Крупнотоннажные районы		Муниципальное образование «Железнодорожные станции и районы»	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
Железнодорожный г.п.	—	—	—	—	—	—
Дзержинский г.п.	4225	28%	—	—	4345	49%
Мондышевский г.п.	—	—	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.п.	1817	0%	—	—	—	—
Одоевский г.п.	4795	-19%	—	—	14750	0%
Орехово-Зуевский г.п.	—	—	—	—	4000	0%
Пушкинский г.п.	3590	3%	—	—	20000	0%
Раменский г.п.	—	—	—	—	5773	54%
Ружайский 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	Дет. район земель объектов торг. недвижимости		Рынок		Ипотечный рынок		Участки земель объектов торг. недвижимости	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
Воскресенский г.п.	2727	27%	—	—	—	—	—	—
Воскресенский г.п.	898	47% ¹⁾	—	—	—	—	—	—
Г.п. Волоколамск	11548	1%	—	—	—	—	—	—
Г.п. Воскресенск	—	—	—	—	—	—	—	—
Г.п. Дзержинский	—	—	—	—	—	—	—	—
Г.п. Дмитровский	3813	25%	—	—	—	—	3118	0%
Г.п. Дубна	5962	0%	—	—	—	—	—	—
Г.п. Егорьевск	15250	-1%	—	—	—	—	—	—
Г.п. Жуковский	28830	70% ²⁾	—	—	—	—	—	—
Г.п. Истрин	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	Дет. район земель объектов торг. недвижимости		Рынок		Ипотечный рынок		Участки земель объектов торг. недвижимости	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
Г.п. Кашира	—	—	—	—	—	—	—	—
Г.п. Коломна	2817	-17%	—	—	—	—	—	—
Г.п. Котельники	—	—	—	—	—	—	—	—
Г.п. Красногорск	18278	11%	—	—	—	—	—	—
Г.п. Лотошино	—	—	—	—	—	—	—	—
Г.п. Люберецы	—	—	—	—	—	—	—	—
Г.п. Мытищи	6262	7%	—	—	—	—	—	—

г.о. Митяки	4813	10%	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	1507	-81%(-)	-	-	-	-	-	-
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./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рынок		Общественный сектор		Для размещения объектов размещения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Сергиев	8134	3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	3474	27%	2725	0%	2509	8%	-	-
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Талдом	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Тучково	2160	4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Чапаево	2413	3%	-	-	-	-	-	-
Дзержинский г.о.	1364	-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./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рынок		Общественный сектор		Для размещения объектов размещения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
Мондышевский г.о.	1245	-3%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1288	5%	-	-	-	-	-	-
Орехово-Зуевский г.о.	11 482	-18%	-	-	35 474	3%	15 625	0%
Орехово-Зуевский г.о.	4000	12%	-	-	-	-	-	-
Пущинский г.о.	6715	10%	-	-	-	-	-	-
Раменский г.о.	1473	5%	-	-	-	-	-	-
Рязань г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	4268	3%	2124	0%	-	-	-	-
Талдомский г.о.	1235	-22%	-	-	-	-	-	-

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	Отдых (рекреация)		Сельскохозяйственные		Объекты размещения объектов размещения		Для размещения объектов размещения объектов размещения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
Воскресенский г.о.	-	-	-	-	287	0%	2128	38%(+)
Воскресенский г.о.	2458	3%	-	-	-	-	498	-15%
г.о. Верея	1304	3%	7647	0%	-	-	4025	-11%
г.о. Воскресенск	-	-	1035	0%	-	-	733	-2%
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-	3880	3%
г.о. Дзержинский	3838	3%	-	-	2736	24%	1880	-64%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-

г.п. Струнов	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Восточный	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Метро	—	—	—	—	—	—	3230	9%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Итого (среднеариф.)		Сельский округ		Область городского округа		Для размещения объектов промышленности и строительства населенных пунктов	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества
г.п. Кашира	—	—	—	—	—	—	802	9%
г.п. Блин	—	—	—	—	—	—	348	18%
г.п. Котельники	—	—	—	—	—	—	11 308	9%
г.п. Красногорск	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Лотошино	—	—	—	—	—	—	388	4%
г.п. Луховицы	—	—	—	—	—	—	403	9%
г.п. Люберецы	—	—	—	—	—	—	2398	27%
г.п. Мытищи	1547	9%	—	—	—	—	3154	47%(1)
г.п. Павловский Посад	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Подольск	—	—	3781	9%	—	—	2048	9%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Итого (среднеариф.)		Сельский округ		Область городского округа		Для размещения объектов промышленности и строительства населенных пунктов	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества
г.п. Сергиев	405	9%	—	—	—	—	325	2%
г.п. Солнечногорск	—	—	—	—	1802	18%	1542	13%
г.п. Тучково	—	—	—	—	—	—	526	9%
г.п. Химки	—	—	—	—	—	—	5096	5%
г.п. Чехов	—	—	—	—	—	—	313	10%
г.п. Щелково	—	—	—	—	6333	4%	1011	28%
Дзержинский г.п.	—	—	—	—	—	—	1686	12%
Косовский г.п.	—	—	—	—	—	—	524	4%
Ленинский г.п.	3858	1%	—	—	5849	9%	3771	10%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Итого (среднеариф.)		Сельский округ		Область городского округа		Для размещения объектов промышленности и строительства населенных пунктов	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества
Мондышевский г.п.	—	—	—	—	—	—	342	2%
Наро-Фоминский г.п.	—	—	—	—	—	—	9893	6%
Одоевский г.п.	—	—	6344	36%	—	—	4481	24%
Орехово-Зуевский г.п.	—	—	—	—	—	—	894	42%(1)
Пушкинский г.п.	—	—	—	—	11 379	8%	3303	7%

Рязанский г.о.	-	-	2780	3%	-	-	1470	27%
Рязань г.о.	1000	0%	-	-	5000	0%	1202	0%
Саранск-Посадский г.о.	300	0%	-	-	-	-	-	-
Тамбовский 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

Диапазоны площадей, кв.м	Водные объекты, в границах участка		Для индивидуальной жилищной застройки		Для размещения объектов складского назначения	
	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	2006	20%	4884	-3%	2375	5%
< 5 и 10	1463	4%	1714	-6%	1267	0%
< 10 и 15	1186	2%	1807	-1%	957	0%
< 15 и 30	1296	-33%	4203	-11%	716	-60%
< 30 и 50	3812	17%	11881	-11%	874	-50%
< 50 и 100	5957	47%	16378	12%	669	-17%
< 100 и 300	487	0%	6610	12%	877	-7%
< 300 и 500	888	0%	2881	-14%	62	-28%
> 500 и 1000	625	33%	2143	0%	-	-
> 1000	1211	0%	1212	24%	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

Диапазоны площадей, кв.м	Многоэтапная индивидуальная жилая застройка		Среднеэтапная жилая застройка		Многоэтапная жилая застройка с элементами складского назначения	
	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	1743	0%	-	-	-	-
< 5 и 10	3657	19%	-	-	-	-
< 10 и 15	3641	0%	-	-	-	-
< 15 и 30	5819	14%	-	-	11293	0%
< 30 и 50	3000	-253%	17190	0%	-	-
< 50 и 100	-	-	-	-	16385	-4%
< 100 и 200	349	-20%	-	-	8103	7%
> 200 и 500	1217	40% ¹⁾	9300	0%	6600	-3%
> 500 и 1000	2306	0% ²⁾	-	-	-	-
> 1000	1533	18%	-	-	4942	-23%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и деловым площадям. Московская область. 4 кв 2021 г., руб./кв.м								
Деловые площади, кв.м	Для размещения объектов торговли, объектов обслуживания		Рынок		Объекты размещения		Для размещения объектов	
	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
< 5	10 680	-18%	—	—	—	—	—	—
< 5 < 10	11 605	27%	—	—	4075	4%	—	—
< 10 < 20	5182	-12%	—	—	—	—	2143	40% (1)
< 15 < 30	6276	4%	3324	0%	19 834	51% (2)	8983	0%
< 20 < 50	4040	-18%	3725	0%	—	—	—	—
< 30 < 100	8392	17%	—	—	—	—	5750	0%
< 100 < 200	7134	7%	—	—	—	—	—	—
< 200 < 500	3015	23%	—	—	—	—	—	—
< 500 < 1000	2175	21%	—	—	—	—	—	—
< 1000	1321	50% (3)	—	—	—	—	—	—

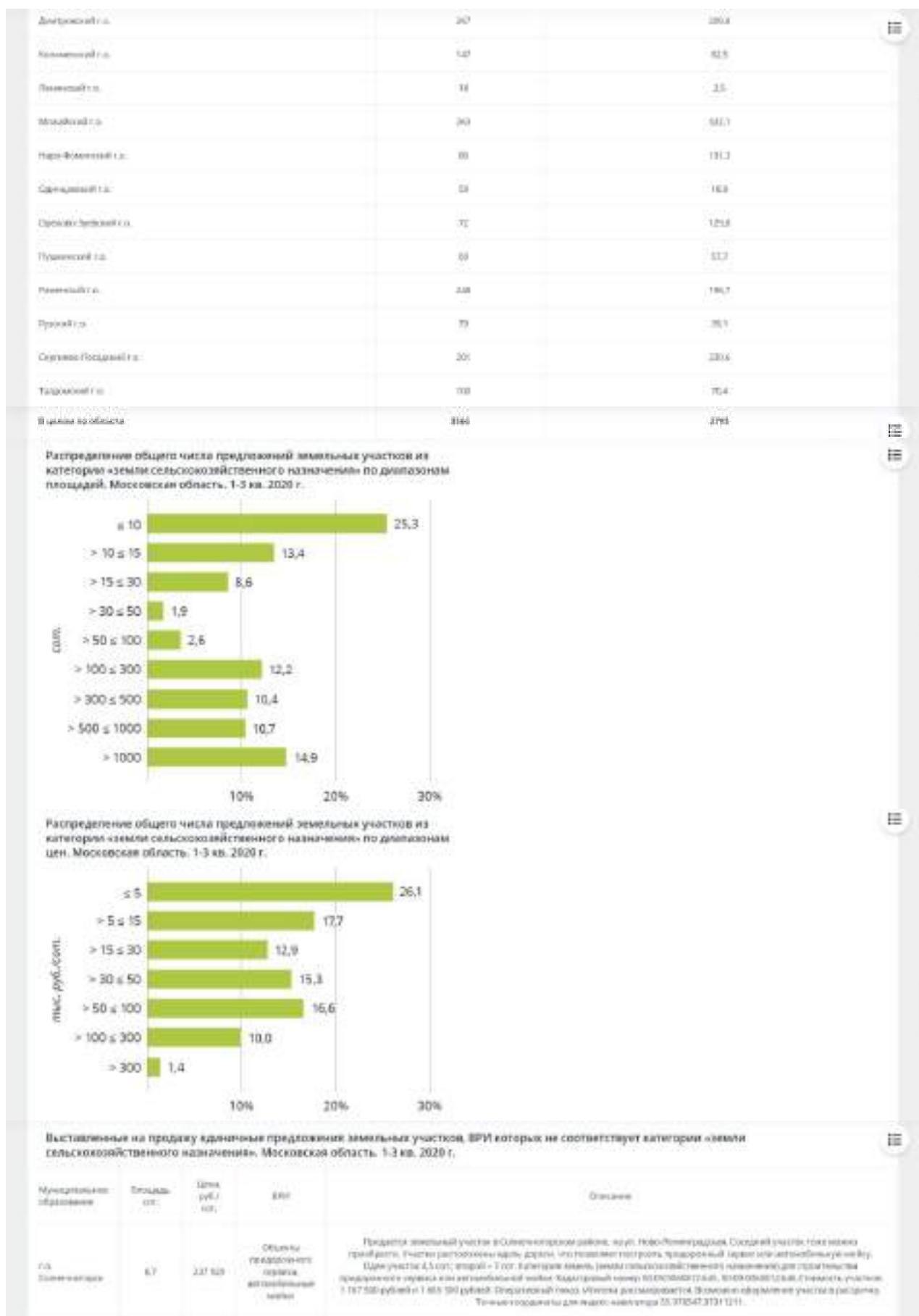
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и деловым площадям. Московская область. 4 кв 2021 г., руб./кв.м								
Деловые площади, кв.м	Офисы (резиденции)		Средний рынок		Объекты размещения		Для размещения объектов	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему 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
< 5	—	—	—	—	7682	0%	—	—
< 5 < 10	8699	-1%	—	—	6091	-18%	2883	0%
< 10 < 15	—	—	—	—	2322	4%	6734	0%
< 15 < 30	—	—	3250	2%	4170	18%	4131	0%
< 30 < 50	—	—	—	—	3820	-70% (1)	2350	-27%
< 50 < 100	—	—	—	—	6332	0%	3894	17%
< 100 < 200	1133	0%	4808	0%	8344	0%	1979	-27%
< 200 < 500	200	0%	—	—	—	—	1207	21%
< 500 < 1000	—	—	7647	7%	—	—	3374	0%
< 1000	1764	0%	—	—	340	0%	1813	5%

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

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

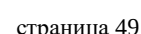
Ввиду того, что использование материалов, представленных на указанном выше ресурсе, осуществляется по подписке (платно), то ниже приведено подтверждение (PrintScreen) опубликованного исследования.

Обзор рынка купли-продажи земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения». Московская область		
Структура предложения		
Распределение земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по муниципальным образованиям. Московская область. 1-3 кв. 2020 г.		
Муниципальное образование	Количество	Средняя площадь, кв. м.
Воскресенский г.п.	75	35,9
Доломитовский г.п.	50	156,2
г.п. Давыдовский	6	1,6
г.п. Воскресенск	58	25,0
г.п. Давыдовский	47	1,6
г.п. Егорьевск	75	213
г.п. Зарайск	23	8,2
г.п. Истрин	156	63,8
г.п. Кашира	67	62,8
г.п. Коломна	246	146,7
г.п. Ликино	7	8,7
г.п. Люберецкий	4	2,3
г.п. Лотошино	7	4,6
г.п. Луховицы	48	11,7
г.п. Люберецкий	3	3,03
г.п. Монино	23	18,5
г.п. Наро-Фоминский	28	83,4
г.п. Павловский Посад	59	36,4
г.п. Подольск	27	3,7
г.п. Сергиево-Посадский	44	95,7
г.п. Сергиево-Посадский	214	39,4
г.п. Солнечногорский	124	44,2
г.п. Ступино	605	66,2
г.п. Талдом	5	4,0
г.п. Чароховский	7	4,3
г.п. Чехов	158	17,2
г.п. Щелково	33	7,8
г.п. Шаховской	62	30,5
г.п. Щелковский	56	81,2
г.п. Щербининский	5	3,5





 Copyright 2012 by the author(s). All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from the author(s).



Источник: <https://statistrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>

Сроки экспозиции на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам II полугодия 2021 г. представлены на рис. 8.



Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам II полугодия 2021 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым объектам, по данным разных источников, составляет от 6 до 14 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. Так выявляется рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

² <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202022%20май.pdf>

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 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 положительные, за исключением периодов мировых кризисов: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 – 1 кв. 2022 года демонстрирует восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу 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 спросу и 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 обслуживающей 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.

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%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. 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 истощения мировых природных ресурсов позволяют рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов

населения и бизнеса.

2. 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.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и 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).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции 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://statirelt.ru/downloads/Анализ%202022%20май.pdf>

6. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

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

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета.

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 (объектов) оценки.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

Как отмечалось ранее 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 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.

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

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к объектам образующим в регионе первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) 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	ввиду того, что оцениваемые объекты имеют нетипичное сочетание категории и разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), то рассматривались земельные участки с категориями: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование объекта	ввиду того, что оцениваемые объекты имеют нетипичное сочетание категории и разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), то рассматривались земельные участки с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства, ведение личного подсобного хозяйства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типичная территориальная в пределах региона	рассматривались Восточное направление Московской области: Щелковское, Горьковское, Носовихинское, Рязанское и Новорязанское шоссе Московской области, территориальная зона не локализовалась
типичная территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	не локализовалось
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – табл. 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
Объект 1	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 5	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Источник: 1. Анализ оценщика

Данные об адресах объектов анализа

страница 56

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 12	Московская область, Ногинский район рядом с Починки
Объект 13	Московская область, Ногинский район рядом с Ямкино
Объект 14	Московская область, Ногинский район рядом с Ямкино
Объект 15	Московская область, Ногинский район рядом с Ямкино
Объект 16	Московская область, Ногинский район рядом с Мишуково
Объект 17	Московская область, Ногинский район рядом с Кабаново
Объект 18	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 19	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 20	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 21	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 22	Московская область, Ногинский район рядом с Воскресенское
Объект 23	Московская область, Ногинский район рядом с Воскресенское
Объект 24	Московская область, Ногинский район рядом с Ботово
Объект 25	Московская область, Ногинский район рядом с Воскресенское
Объект 26	Московская область, Ногинский район рядом с Беседы
Объект 27	Московская область, Ногинский район рядом с Боково
Объект 28	Московская область, Ногинский район рядом с Беседы
Объект 29	Московская область, Ногинский район рядом с Авдотьино
Объект 30	Московская область, Ногинский район рядом с Авдотьино
Объект 31	Московская область, Щелковский район рядом с Никифорово
Объект 32	Московская область, Ногинский район рядом с Есино
Объект 33	Московская область, Ногинский район рядом с Есино
Объект 34	Московская область, Ногинский район рядом с Колонтаево
Объект 35	Московская область, Ногинский район рядом с Степаново
Объект 36	Московская область, Ногинский район рядом с Фрязево
Объект 37	Московская область, Ногинский район рядом с Фрязево
Объект 38	Московская область, Ногинский район рядом с Есино
Объект 39	Московская область, Ногинский район рядом с Бабеево
Объект 40	Московская область, г.о. Щёлково, д. Кишкино, ул. Светлая
Объект 41	Московская область, р-н Воскресенский, г/пос Белоозерский, в районе д.Ивановка
Объект 42	Московская область, Раменский район, д. Дурниха и д. Шилово
Объект 43	Московская область, Раменский г.о., д. Прудки
Объект 44	Московская область, Раменский г.о., сельское поселение Чулковское
Объект 45	Московская область, Раменский район, деревня Софьино. Рядом д. Дурниха, Шилово, Паткино
Объект 46	Московская область, Балашихинский район

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	Горьковское ш., 44 км от МКАД
Объект 2	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 44 км от МКАД
Объект 3	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 35 км от МКАД
Объект 4	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 37 км от МКАД
Объект 5	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 6	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 50 км от МКАД
Объект 7	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 63 км от МКАД
Объект 8	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 31 км от МКАД
Объект 9	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 45 км от МКАД
Объект 10	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 38 км от МКАД
Объект 11	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 26 км от МКАД
Объект 12	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 40 км от МКАД
Объект 13	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 37 км от МКАД
Объект 14	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 37 км от МКАД
Объект 15	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 35 км от МКАД
Объект 16	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 17	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 28 км от МКАД
Объект 18	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 19	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 20	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 21	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 22	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 23	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 24	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 45 км от МКАД
Объект 25	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 32 км от МКАД
Объект 26	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 48 км от МКАД
Объект 27	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 31 км от МКАД
Объект 28	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 48 км от МКАД
Объект 29	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 28 км от МКАД
Объект 30	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 26 км от МКАД
Объект 31	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 23 км от МКАД
Объект 32	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 33	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 34	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 26 км от МКАД
Объект 35	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 40 км от МКАД
Объект 36	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 37	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 38	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 39	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 38 км от МКАД
Объект 40	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 41	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 55 км от МКАД
Объект 42	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 29 км от МКАД
Объект 43	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Рязанское ш., 25 км от МКАД
Объект 44	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Рязанское ш., 21 км от МКАД
Объект 45	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 29 км от МКАД
Объект 46	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 8 км от МКАД

Источник: 1. Анализ оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	1 168 600	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 2	443 800	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 3	38 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 4	313 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 5	115 579	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 6	188 600	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 7	263 761	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 8	827 796	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 9	2 631 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 10	1 690 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 11	241 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 12	488 684	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 13	120 480	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 14	583 978	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 15	437 178	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 16	2 375 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 17	1 059 824	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 18	241 677	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 19	172 703	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 20	207 225	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 21	140 157	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 22	204 017	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 23	490 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 24	706 477	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 25	973 862	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 26	363 064	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 27	973 870	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 28	282 663	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 29	399 413	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 30	216 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 31	69 200	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 32	2 062 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 33	1 575 331	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 34	360 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 35	520 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 36	832 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 37	244 585	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 38	309 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 39	257 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 40	21 885	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 41	96 302	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 42	40 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 43	24 500	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 44	24 500	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 45	25 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету
Объект 46	40 000	коммуникации по границе	относительно ровный	представлена в приложении 1 к отчету

Источник: 1. Анализ оценщика

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика

Таблица 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	рядом водоем	нет
Объект 3	в наличии	рядом река	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	рядом озеро	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	рядом река	нет
Объект 8	в наличии	нет	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет
Объект 10	в наличии	нет	нет
Объект 11	в наличии	рядом река	нет
Объект 12	в наличии	нет	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 15	в наличии	нет	нет
Объект 16	в наличии	рядом река	нет
Объект 17	в наличии	рядом река	нет
Объект 18	в наличии	нет	нет
Объект 19	в наличии	нет	нет
Объект 20	в наличии	рядом река	нет
Объект 21	в наличии	нет	нет
Объект 22	в наличии	нет	нет
Объект 23	в наличии	рядом река	нет
Объект 24	в наличии	нет	нет
Объект 25	в наличии	нет	нет
Объект 26	в наличии	нет	нет
Объект 27	в наличии	нет	нет
Объект 28	в наличии	нет	нет
Объект 29	в наличии	нет	нет
Объект 30	в наличии	нет	нет
Объект 31	в наличии	нет	нет
Объект 32	в наличии	нет	нет
Объект 33	в наличии	нет	нет
Объект 34	в наличии	нет	нет
Объект 35	в наличии	нет	нет
Объект 36	в наличии	нет	нет
Объект 37	в наличии	река по участку	нет
Объект 38	в наличии	нет	нет
Объект 39	в наличии	нет	нет
Объект 40	в наличии	нет	нет
Объект 41	в наличии	нет	нет
Объект 42	в наличии	нет	нет
Объект 43	в наличии	нет	нет
Объект 44	в наличии	нет	нет
Объект 45	в наличии	нет	нет
Объект 46	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщика

Таблица 22.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	808 672 000	692
Объект 2	307 110 000	692
Объект 3	27 000 000	711
Объект 4	78 250 000	250
Объект 5	60 000 000	519
Объект 6	40 854 000	217
Объект 7	29 000 000	110
Объект 8	141 682 000	171
Объект 9	397 197 000	151
Объект 10	288 833 000	171
Объект 11	41 189 000	171
Объект 12	86 360 000	177
Объект 13	21 783 000	181
Объект 14	89 829 000	154
Объект 15	68 463 000	157
Объект 16	349 078 000	147
Объект 17	157 007 000	148
Объект 18	42 739 000	177

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 19	31 046 000	180
Объект 20	36 675 000	177
Объект 21	25 124 000	179
Объект 22	36 028 000	177
Объект 23	76 766 000	157
Объект 24	108 595 000	154
Объект 25	147 043 000	151
Объект 26	63 694 000	175
Объект 27	147 194 000	151
Объект 28	49 496 000	175
Объект 29	70 011 000	175
Объект 30	38 147 000	177
Объект 31	62 000 000	896
Объект 32	313 363 000	152
Объект 33	239 525 000	152
Объект 34	64 603 000	179
Объект 35	79 030 000	152
Объект 36	126 481 000	152
Объект 37	37 177 000	152
Объект 38	46 959 000	152
Объект 39	39 016 000	152
Объект 40	6 000 000	274
Объект 41	48 000 000	498
Объект 42	10 000 000	250
Объект 43	13 450 000	549
Объект 44	14 900 000	608
Объект 45	6 250 000	250
Объект 46	24 000 000	600
	мин	110
	макс	896
	среднее	265
	медиана	176
	стандартное отклонение	197

Источник: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 110 руб./кв. м до 896 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился 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», так как срок экспозиции объектов может составлять от 6 до 14 месяцев.

При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 23).

Таблица 23.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование: - категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов, земли	Отличия существенные,	Различны для объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора 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
		сельскохозяйственно го назначения	требуется корректировка	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование объекта	для сельскохозяйственно го производства	для сельскохозяйственно го производства, для ведения личного подсобного хозяйства	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.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Федурново)	представлены 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 от 16 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»; «в пределах от 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	16	от 8 до 63	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	62 979,0; 299 548,0; 220 510,0	от 21 885 до 2 631 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	коммуникации по границе	коммуникации по границе	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	относительно ровный	относительно ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 8	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.

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 аренды	представлены в табл. 4	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 4	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	рядом река и водоемы	представлена 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 не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Данные представленные в табл. 24 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

- категория объекта (характеристика вида использования);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика).

Для четырех исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 25 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 46 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

³ Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
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)

факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,23);
- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,3).

Такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) как категория объекта и разрешенное использование объекта, в рамках настоящей оценки могут быть учтены посредством процедуры перекодировки.

Данная процедура представлена в разд. 6.1.2 настоящего отчета, значения корреляционной зависимости (коэффициента корреляции) для указанных факторов составляет:

- для фактора «категория объекта» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (0,8);
- для фактора «разрешенное использование объекта» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (0,1).

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

- категория объекта (характеристика вида использования);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- 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-2022. Земельные участки. Часть 2. Оценка объектов недвижимости (2021 г.)

8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приводятся коэффициенты, полученные в результате экспертного опроса.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, средние значения и дисперсионный интеграл

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дисперсионный интеграл
Земельные участки под индивидуальное строительство		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,96	0,94 0,07
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,72 0,77
Земельные участки под многоквартирные строения, в том числе:		
Земельные участки под многоквартирные строения		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,97	0,95 0,99
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,79

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Оценка объектов недвижимости (2021 г.)

Таблица 10. Продолжение:

Земельные участки под объекты производственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,96	0,94	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,77
Земельные участки под объекты торговли, в том числе:			
Земельные участки под объекты торговли			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,96	0,94	0,96
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,90	0,78	0,93
Земельные участки под объекты услуг			
Земельные участки под объекты услуг			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,97	0,95	0,99
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80
Земельные участки под объекты размещения			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,96	0,94	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,73	0,79

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 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 - 2022. 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, 2022 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-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидок на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидок на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Доверительный интервал.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индивидуальную застройку	11,7%	10,0%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (апартаменты, торговля)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки под жилищное строительство	10,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилищное строительство (МНС)	9,8%	8,8%	11,1%
Земельные участки под жилищное строительство (МНС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты недвижимости	12,9%	11,8%	14,1%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты недвижимости, торговля)	11,3%	10,7%	12,5%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Значения скидок на торг и группы интервалов по категориям городов

Таблица 107. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под индивидуальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал.

№	Категория городов	Среднее значение	Рассеянный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	11,8%	9,3%	17,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,2%	16,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,9%	8,8%	18,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,1%	8,8%	16,9%

Справочник величин ликвидности-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Земельные участки под застройку (офисно-торговую) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	93,4%	н/д	16,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,5%	4,7%	12,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	4,3%	14,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	93,4%	7,4%	13,5%

Справочник величин ликвидности-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Земельные участки под застройку (ИЖС) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	93,4%	н/д	16,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,5%	4,8%	12,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	8,0%	15,0%

Справочник величин ликвидности-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Земельные участки под объекты придорожного сервиса усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,8%	н/д	18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,0%	8,8%	17,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	9,3%	15,8%

Справочник величин ликвидности-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Земельные участки под застройку (офисно-торговую) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,8%	8,2%	20,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,7%	8,3%	18,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	12,2%	17,8%

Справочник величин ликвидности-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Земельные участки под застройку (ИЖС) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

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

Справочник величин ликвидности-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Земельные участки под объекты придорожного сервиса усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	16,3%	4,5%	18,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	7,8%	18,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	4,3%	18,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,0%	15,6%

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2022. 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, 2022 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)

Сводные данные исследования 2022. Земельные участки. Часть 8. Показатели (по состоянию на 2021 г.)

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков
Значения скидок на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под промышленную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под промышленную застройку	12,8%	10,3% - 13,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,0% - 10,3%
Земельные участки под жилищно-индустриальную застройку	10,7%	10,0% - 10,8%
Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)	9,7%	8,2% - 11,2%
Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)	9,2%	8,0% - 9,9%
Земельные участки под объекты розничной торговли	14,8%	12,0% - 15,4%
Земельные участки под объекты розничной торговли	11,4%	10,2% - 12,3%

Сводные данные исследования 2022. Земельные участки. Часть 8. Показатели (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 117. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,7%	7,5% - 15,9%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,3% - 12,8%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	4,3% - 13,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0% - 15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	0,0% - 18,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	н/д - н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,8%	4,8% - 16,0%

Сводные данные исследования 2022. Земельные участки. Часть 8. Показатели (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 119. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

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

Сводные данные исследования 2022. Земельные участки. Часть 8. Показатели (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под промышленную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	12,8%	6,7% - 18,0%
2	Санкт-Петербург	11,8%	4,9% - 18,9%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,8%	9,2% - 15,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0% - 15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	0,0% - 18,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д - н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,8%	5,9% - 19,9%

Сводные данные исследования 2022. Земельные участки. Часть 8. Показатели (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 118. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилищно-индустриальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	12,8%	6,7% - 18,0%
2	Санкт-Петербург	18,0%	7,5% - 21,0%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,0%	10,0% - 18,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,0%	1,3% - 16,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	0,7% - 18,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	18,0%	н/д - н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,2%	9,7% - 22,6%

Сводные данные исследования 2022. Земельные участки. Часть 8. Показатели (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 120. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,2%	5,8% - 15,9%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,9% - 12,9%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,5%	5,0% - 13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,3%	1,3% - 11,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,8%	7,8% - 14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	18,0%	н/д - н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	4,7% - 14,4%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия для Excel-версии 2021 г. 1

Таблица 121. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	12,0%	6,7% - 15,0%
2	Санкт-Петербург	16,7%	8,8% - 24,4%
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,8%	10,0% - 18,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,3% - 15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,0%	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,9%	6,6% - 15,4%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия для Excel-версии 2021 г. 1

Таблица 122. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	12,0%	6,7% - 15,0%
2	Санкт-Петербург	8,8%	4,4% - 13,1%
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,0%	8,6% - 16,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0% - 15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	7,3% - 15,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 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 мае 2022 г.	4-6% (5%)	5-9% (7%)	5-7% (6%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	7-9% (8%)	9-12% (10,5%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в мае 2022 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-9% (8,5%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	8-11% (9,5%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации

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



1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям рекламных фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Москва	3-3 (3,3)	4-7 (5,5)	4-8 (5)	6-8 (7)	3-6 (4,3)	6-8 (7)	3-8 (6,5)	8-10 (9)	8-10 (8,5)
Санкт-Петербург	3-4 (3)	3-6 (3,5)	3-7 (4)	4-6 (4,5)	3-5 (4)	6-8 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Екатеринбург	3-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	5-6 (7,5)	3-5 (4,5)	6-10 (8)	4-8 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Новосибирск	3-4 (3,5)	3-7 (4)	4-7 (4,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-8 (7,5)	8-10 (9,5)	8-10 (9)
Казань	3-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-8 (5)	5-7 (7)	4-6 (5)	6-10 (8,5)	4-8 (7)	8-10 (9)	8-10 (8)
Ростов-на-Дону	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	4-8 (5)	5-10 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	3-7 (6)	8-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	5-10 (8)	3-5 (4)	6-10 (8)	4-8 (7)	8-11 (10)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2022 г.	3,3	5,4	4,8	7,7	4,6	8,1	5,7	9,4	9,7
Средние города									
Владивосток	3-4 (3)	3-6 (7)	3-7 (4)	5-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7,5)	3-8 (5,5)	8-10 (9)	8-10 (10)
Омск	3-4 (3)	3-6 (6,5)	3-7 (5,5)	5-10 (8)	3-5 (4)	6-10 (8)	3-8 (6,5)	8-11 (10,5)	9-11 (10)
Самарская	3-5 (4)	7-10 (8,5)	-	6-8 (7,5)	-	7-10 (8,5)	-	8-11 (10)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	3-8 (6,5)	4-8 (5,5)	5-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7,5)	3-8 (4,5)	8-11 (10)	8-11 (9,5)
Томск	3-5 (4)	3-6 (5,5)	4-8 (5)	5-10 (8)	4-6 (5)	6-10 (8)	3-7 (6)	8-11 (10,5)	10-12 (11)
Тюрь	3-5 (4)	4-6 (5)	4-8 (5)	5-10 (8)	4-6 (5)	6-10 (8)	3-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в мае 2022 г.	3,7	6,5	4,8	8,1	4,8	8,4	5,9	10,8	10,8
Небольшие города и малонаселенные пункты									
Малонаселенная область в мае 2022 г.	4-6 (5)	5-9 (7)	5-7 (6)	8-10 (9,5)	5-8 (7)	8-11 (10)	7-9 (8)	8-12 (10,5)	9-12 (10,5)

Примечание: В скобках указаны средние значения.
По данным исследования рынка жилья РФ минимальные значения при продаже при условии выставления в мае и в мае в минимальном – в июле в августе.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

Сервисная компания «Оценки», ООО. Экспертное заключение. Часть 1. Территориальные коэффициенты и коэффициенты по отношению к областному центру. Показатели (по состоянию на 2021).

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

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под промышленную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под промышленную застройку		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69 - 0,73
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,59 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,53
Под коммерческую застройку		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78 - 0,82
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69 - 0,73
Районы сельскохозяйственных районов	0,58	0,55 - 0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45 - 0,51

Сервисная компания «Оценки», ООО. Экспертное заключение. Часть 1. Территориальные коэффициенты и коэффициенты по отношению к областному центру. Показатели (по состоянию на 2021).

Матрицы коэффициентов

Таблица 14. Матрица. Отношение цен земельных участков под промышленную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районы с развитой промышленностью	Районы сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект-аналог	Областной центр	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
	Районы с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,18	1,44
	Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,62	0,70	0,82	1,00

Таблица 12. Отношение.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77 - 0,83	
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69 - 0,73	
Районы сельскохозяйственных районов	0,58	0,55 - 0,63	
Прочие населенные пункты	0,48	0,47 - 0,54	
Под объекты размещения			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77 - 0,83	
Районы с развитой промышленностью	0,70	0,69 - 0,73	
Районы сельскохозяйственных районов	0,59	0,55 - 0,63	
Прочие населенные пункты	0,51	0,48 - 0,54	

Сервисная компания «Оценки», ООО. Экспертное заключение. Часть 1. Территориальные коэффициенты и коэффициенты по отношению к областному центру. Показатели (по состоянию на 2021).

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районы с развитой промышленностью	Районы сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект-аналог	Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Районы с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Районы сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,85	1,00

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (по состоянию на 2021).

Таблица 16. Матрица. Отношение цен земельных участков под застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Объект оценки	Под застройку	Объект аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в городской черте областного центра	Районы с развитой инфраструктурой	Районы с развитой инфраструктурой	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,63	1,88
	Населенные пункты в городской черте областного центра	0,80	1,00	1,13	1,30	1,58
	Районы с развитой инфраструктурой	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
	Районы с развитой инфраструктурой	0,62	0,77	0,87	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,60	0,82	0,71	0,82	1,00

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (по состоянию на 2021).

Таблица 17. Матрица. Отношение цен земельных участков под объекты рекреации по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Объект оценки	Под объекты рекреации	Объект аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в городской черте областного центра	Районы с развитой инфраструктурой	Районы с развитой инфраструктурой	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,25	1,44	1,68	1,95
	Населенные пункты в городской черте областного центра	0,80	1,00	1,18	1,38	1,66
	Районы с развитой инфраструктурой	0,70	0,87	1,00	1,17	1,36
	Районы с развитой инфраструктурой	0,59	0,74	0,85	1,00	1,15
	Прочие населенные пункты	0,54	0,64	0,74	0,87	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 30.

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

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (по состоянию на 2021).

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 19. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Демонстрационный интервал.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Демонстрационный интервал
Под индивидуальную застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,84 0,86
Зоны автомагистралей	0,63	0,61 0,65
Индивидуальные жилые дома	0,52	0,50 0,54
Многоквартирная жилая застройка	0,46	0,44 0,47
Окрестности города, провинция	0,35	0,33 0,37
Под коммерческую застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,84 0,86
Зоны автомагистралей	0,77	0,75 0,79
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67 0,72
Многоквартирная жилая застройка	0,56	0,54 0,58
Окрестности города, провинция	0,44	0,42 0,47
Под жилая застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,84 0,86
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71 0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,73 0,80
Окрестности города, провинция	0,65	0,63 0,68

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (по состоянию на 2021).

Матрица коэффициентов

Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Объект оценки	Под индивидуальную застройку	Объект аналог				
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка
Объект оценки	Центр города	1,00	1,40	1,20	1,38	1,33
	Центры деловой активности	0,85	1,00	1,02	1,18	1,13
	Зоны автомагистралей	0,80	0,98	1,00	1,15	1,10
	Индивидуальные жилые дома	0,72	0,95	0,87	1,00	0,96
	Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,88	0,91	1,04	1,00
Окрестности города, провинция		0,73	0,85	0,87	1,01	0,98

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (до 2022 года).

Таблица 32. Матрица. Основание для земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Объект оценки	Объект аналога					
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автокалестраций	Микрорайоны	Местные зоны	Дальние территории
Центр города	1,00	1,34	1,21	1,45	1,32	1,55
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,18	1,36
Зоны автокалестраций	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,90	1,06
Многоквартирные жилые застройки	0,75	0,82	0,99	1,10	1,00	1,15
Средняя территория города	0,84	0,75	0,84	0,93	0,85	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (до 2022 года).

Таблица 33. Матрица. Основание для земельных участков под другую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Объект оценки	Объект аналога					
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автокалестраций	Микрорайоны	Местные зоны	Дальние территории
Центр города	1,00	1,14	1,00	1,25	1,08	1,30
Центры деловой активности	0,80	1,00	1,21	1,18	1,12	1,30
Зоны автокалестраций	0,70	0,60	1,00	0,98	0,93	1,12
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,69	1,02	1,00	0,95	1,15
Многоквартирные жилые застройки	0,70	0,69	1,00	1,05	1,00	1,21
Средняя территория города, территории	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (до 2022 года).

Матрицы коэффициентов

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

Земельный участок, объект оценки	Земельный участок, объект аналога									
	0-50	50-100	100-200	200-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000-20000	20000-50000
0-50	1,00	1,14	1,21	1,45	1,32	1,55	1,30	1,12	1,00	0,88
50-100	0,88	1,00	1,07	1,27	1,18	1,36	1,12	1,00	0,88	0,77
100-200	0,77	0,93	1,00	1,14	1,01	1,19	0,93	1,00	0,88	0,69
200-500	0,69	0,79	0,90	1,00	0,90	1,06	0,74	0,87	1,00	0,69
500-1000	0,75	0,82	0,99	1,10	1,00	1,15	0,75	0,82	0,99	1,00
1000-2000	0,84	0,75	0,84	0,93	0,85	1,00	0,84	0,75	0,84	0,93
2000-5000	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	0,93	1,00	0,80	0,74	0,80
5000-10000	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	0,93	0,80	0,74	0,80	0,87
10000-20000	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	0,93	0,80	0,74	0,80	0,87
20000-50000	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	0,93	0,80	0,74	0,80	0,87

Таблица 31

Земельный участок, объект оценки	Земельный участок, объект аналога									
	0-50	50-100	100-200	200-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000-20000	20000-50000
0-50	1,00	1,14	1,21	1,45	1,32	1,55	1,30	1,12	1,00	0,88
50-100	0,88	1,00	1,07	1,27	1,18	1,36	1,12	1,00	0,88	0,77
100-200	0,77	0,93	1,00	1,14	1,01	1,19	0,93	1,00	0,88	0,69
200-500	0,69	0,79	0,90	1,00	0,90	1,06	0,74	0,87	1,00	0,69
500-1000	0,75	0,82	0,99	1,10	1,00	1,15	0,75	0,82	0,99	1,00
1000-2000	0,84	0,75	0,84	0,93	0,85	1,00	0,84	0,75	0,84	0,93
2000-5000	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	0,93	1,00	0,80	0,74	0,80
5000-10000	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	0,93	0,80	0,74	0,80	0,87
10000-20000	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	0,93	0,80	0,74	0,80	0,87
20000-50000	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	0,93	0,80	0,74	0,80	0,87

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (до 2022 года).

Таблица 32

Земельный участок, объект оценки	Земельный участок, объект аналога									
	0-50	50-100	100-200	200-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000-20000	20000-50000
0-50	1,00	1,14	1,21	1,45	1,32	1,55	1,30	1,12	1,00	0,88
50-100	0,88	1,00	1,07	1,27	1,18	1,36	1,12	1,00	0,88	0,77
100-200	0,77	0,93	1,00	1,14	1,01	1,19	0,93	1,00	0,88	0,69
200-500	0,69	0,79	0,90	1,00	0,90	1,06	0,74	0,87	1,00	0,69
500-1000	0,75	0,82	0,99	1,10	1,00	1,15	0,75	0,82	0,99	1,00
1000-2000	0,84	0,75	0,84	0,93	0,85	1,00	0,84	0,75	0,84	0,93
2000-5000	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	0,93	1,00	0,80	0,74	0,80
5000-10000	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	0,93	0,80	0,74	0,80	0,87
10000-20000	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	0,93	0,80	0,74	0,80	0,87
20000-50000	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	0,93	0,80	0,74	0,80	0,87

Таблица 33

Земельный участок, объект оценки	Земельный участок, объект аналога									
	0-50	50-100	100-200	200-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000-20000	20000-50000
0-50	1,00	1,14	1,21	1,45	1,32	1,55	1,30	1,12	1,00	0,88
50-100	0,88	1,00	1,07	1,27	1,18	1,36	1,12	1,00	0,88	0,77
100-200	0,77	0,93	1,00	1,14	1,01	1,19	0,93	1,00	0,88	0,69
200-500	0,69	0,79	0,90	1,00	0,90	1,06	0,74	0,87	1,00	0,69
500-1000	0,75	0,82	0,99	1,10	1,00	1,15	0,75	0,82	0,99	1,00
1000-2000	0,84	0,75	0,84	0,93	0,85	1,00	0,84	0,75	0,84	0,93
2000-5000	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	0,93	1,00	0,80	0,74	0,80
5000-10000	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	0,93	0,80	0,74	0,80	0,87
10000-20000	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	0,93	0,80	0,74	0,80	0,87
20000-50000	0,80	0,74	0,80	0,87	0,83	0,93	0,80	0,74	0,80	0,87

год	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г. Москва.

Tableau 34

[illegible]

Table 35

[illegible]

Table 43

[illegible]

Корректирующие коэффициенты по фактор масштаба для муниципальных районов, расположенных в городах с численностью населения менее 1 млн. человек.

Table 43

[illegible]

Корректирующие коэффициенты по фактор-масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн человек.

Table 40

[illegible]

Table 40

[illegible]

Tadman J

Table 4.10

[illegible]

Table 45

[illegible]

Tabelle 40

Таблица 1. Расчеты ГВД, индексы инноваций, динамика торговли и инновационные индикаторы в странах Восточной Европы, 1995-2000 гг.																			
Страны	ГВД, млрд евро						Индекс инноваций												
	95	96	97	98	99	00	95	96	97	98	99	00	95	96	97	98	99	00	
Вост. Европа	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Польша	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Чехия	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Словакия	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Венгрия	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Румыния	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Болгария	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Украина	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Беларусь	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Казахстан	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Кыргызстан	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Таджикистан	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Узбекистан	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Туркменистан	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Азербайджан	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Грузия	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Армения	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Япония	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
США	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Германия	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Франция	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Великобритания	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Италия	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

Наличие коммуникаций

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

Таблица 32.

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

Средствами массовой информации по ОДТ: «Воскресный выпуск», №10, 8. Июнь
материалы по ссылке: odt17.ru/

Таблица 94 (продолжение)

Оценочная стоимость (руб. на руб. номинала) Оценочная стоимость ценных бумаг установлен под текущую торговлю, необеспеченных залоговыми ценностями, в дальней цене акционных рынков, обеспеченных залоговыми ценностями	0,02	0,01	0,00
Оценочная стоимость ценных бумаг установлен под текущую торговлю, необеспеченных залоговыми ценностями, в дальней цене акционных рынков, обеспеченных залоговыми ценностями	0,07	0,04	0,00
Оценочная стоимость ценных бумаг установлен под текущую торговлю, необеспеченных залоговыми ценностями, в дальней цене акционных рынков, обеспеченных залоговыми ценностями	0,02	0,01	1,00
Оценочная стоимость ценных бумаг установлен под текущую торговлю, необеспеченных залоговыми ценностями, в дальней цене акционных рынков, обеспеченных залоговыми ценностями	0,00	0,00	0,00
Оценочная стоимость ценных бумаг установлен под текущую торговлю, необеспеченных залоговыми ценностями, в дальней цене акционных рынков, обеспеченных залоговыми ценностями	0,00	0,00	0,00
Оценочная стоимость ценных бумаг установлен под текущую торговлю, необеспеченных залоговыми ценностями, в дальней цене акционных рынков, обеспеченных залоговыми ценностями	0,00	0,00	0,00
Оценочная стоимость ценных бумаг установлен под текущую торговлю, необеспеченных залоговыми ценностями, в дальней цене акционных рынков, обеспеченных залоговыми ценностями	0,70	0,12	0,00
Оценочная стоимость ценных бумаг установлен под текущую торговлю, необеспеченных залоговыми ценностями, в дальней цене акционных рынков, обеспеченных залоговыми ценностями	0,00	0,00	0,71
Оценочная стоимость ценных бумаг установлен под текущую торговлю, необеспеченных залоговыми ценностями, в дальней цене акционных рынков, обеспеченных залоговыми ценностями	0,00	0,01	0,00

Значения поправок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование информации	Среднее значение	Рассеивание значений
1. Материал и конструктивные особенности.		
Вид системы автоматизации участка.		
Отсутствие дублированной информации на технологическом участке, обеспечивающей технологический процесс, и дублированной информации на технологическом участке, обеспечивающей технологический процесс.	0,84	0,73
Отсутствие дублированной информации на технологическом участке, обеспечивающей технологический процесс, и дублированной информации на технологическом участке, обеспечивающей технологический процесс.	0,84	0,68
Отсутствие дублированной информации на технологическом участке, обеспечивающей технологический процесс, и дублированной информации на технологическом участке, обеспечивающей технологический процесс.	0,83	0,73
Отсутствие дублированной информации на технологическом участке, обеспечивающей технологический процесс, и дублированной информации на технологическом участке, обеспечивающей технологический процесс.	0,85	0,74
Отсутствие дублированной информации на технологическом участке, обеспечивающей технологический процесс, и дублированной информации на технологическом участке, обеспечивающей технологический процесс.	0,84	0,68
Отсутствие дублированной информации на технологическом участке, обеспечивающей технологический процесс, и дублированной информации на технологическом участке, обеспечивающей технологический процесс.	0,85	0,74

Справочник составлен в соответствии с МДЗ. Обновлялся регулярно. Часть 3. Полное издание (с дополнениями на 2023 г.)

[illegible]

Справочник составлен в соответствии с 2021. Издательство «Юридический центр Пресс»
Москва/Санкт-Петербург, 2021 г.

Таблица 61 (продолжение)

Относительная стоимость цены земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации (в процентах от рыночной стоимости)			
Относительная стоимость цены земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации (в процентах от рыночной стоимости)	0,02	8,70	0,04
Земельные участки под индустриальную застройку			
Относительная стоимость цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации (в процентах от рыночной стоимости)	0,08	8,70	0,08
Относительная стоимость цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации (в процентах от рыночной стоимости)	0,78	8,81	0,82
Земельные участки под жилищную застройку			
Относительная стоимость цены земельных участков под жилищную застройку, расположенных в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации (в процентах от рыночной стоимости)	0,14	8,83	0,85
Относительная стоимость цены земельных участков под жилищную застройку, расположенных в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации (в процентах от рыночной стоимости)	0,68	8,87	0,78
Земельные участки под другую застройку			
Относительная стоимость цены земельных участков под другую застройку, расположенных в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации (в процентах от рыночной стоимости)	0,05	8,85	0,88
Относительная стоимость цены земельных участков под другую застройку, расположенных в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации (в процентах от рыночной стоимости)	0,08	8,70	0,88
Относительная стоимость цены земельных участков под другую застройку, расположенных в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации (в процентах от рыночной стоимости)	0,78	8,85	0,87

Copyright © 2022 John Wiley & Sons, Inc.

Таблица 61 (продолжение)

Таблица 61 (продолжение)

Отношение дальности цены земельного участка под застройку, расположенный на территории, к средней цене земельного участка, расположенного на территории	0,75	0,80	0,85
В таблицах 62 – 65 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для развитых, частично коммуникаций на отдельных участках и объектов недвижимости по различным категориям городов. Корректировка на наличие коммуникаций для нежилых участков, расположенных в Москве и Московской области Таблица 62			

В таблицах 62 - 65 приведен расчет корректировок на наличие концентрации для различных категорий концентрации по оценочным участкам и объемам продаж по различным категориям городов.

Корреспондент из научной коммуникации для некоммерческих учреждений, расположенных в Москве и Московской области

Tafelberg 62

Fertilizer treatment	Harvest							
	Grain yield	D	F	S.S.T. Roots	3F	S.S.T. Stems	S.S.T. Fruit	S.S.T. T. Roots
Organic system	0%	14%	4%	17%	30%	30%	30%	47%
D	1%	2%		1%	3%	1%	1%	3%
F	1%		0%	1%	3%	1%	1%	3%
S.S.T. Roots	3%		1%	0%	3%	1%	1%	3%
3F	4%	3%	3%	3%	0%	1%	1%	1%
S.S.T. Stems	3%	2%	2%	3%	1%	3%	3%	1%
F, S.S.T. Roots	4%		2%	3%	1%	3%	3%	1%
F, S.S.T. Stems	3%	4%	4%	4%	2%	3%	3%	3%

Copyright © 2022 Wolters Kluwer Health | Wolters Kluwer
All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise, without prior written permission from Wolters Kluwer.

Бюджетные ассигнования на развитие коммунального хозяйства для нежилых помещений, расположенных в регионах с особыми условиями функционирования

Taddei et al.

Enzyme source	Assays									
	Oxytetracycline	2	7	B, B, T, Enzyme	2,7	B, B, F, T, Enzyme	B, B, F, T, Enzyme	B, B, F, T, Enzyme	B, B, F, T, Enzyme	B, B, F, T, Enzyme
Oxytetracycline	2%	10%	10%	17%	24%	22%	40%	40%	40%	40%
2	12%	0%	2%	2%	10%	17%	10%	10%	10%	10%
7	2%	2%	8%	2%	10%	17%	10%	10%	10%	10%
B, B, F, T, Enzyme	2%	2%	2%	8%	21%	17%	10%	10%	10%	10%
2,7	10%	24%	22%	26%	0%	2%	2%	10%	10%	10%
B, B, F, T, Enzyme	10%	20%	10%	22%	0%	2%	2%	10%	10%	10%
B, B, F, T, Enzyme	40%	22%	22%	22%	0%	2%	2%	10%	10%	10%
B, B, F, T, Enzyme	40%	40%	40%	40%	0%	2%	2%	10%	10%	10%

Среднеклассовый конкурс «Поддержка-2021». Заключительный этап. Часть II. Письменный конкурс (по состоянию на 2021 г.)

[illegible]

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

Справочник составлен на основании данных 2011. Сведения о поступлении в 2011 г. в ДПО не включены в справочник за 2011 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диапазон значений
Земельные участки под коммерческое использование		
Отношение длительной цены земельных участков под коммерческое использование к средней рыночной (забавочность, столб и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с равным обременением	0,78	0,74 – 0,82
Земельные участки под подспорную застройку		
Отношение длительной цены земельных участков под подспорную застройку к средней рыночной (забавочность, столб и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с равным обременением	0,98	0,94 – 1,00
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение длительной цены земельных участков под жилую застройку к средней рыночной (забавочность, столб и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с равным обременением	0,84	0,79 – 0,89
Земельные участки под объекты размещения		
Отношение длительной цены земельных участков под объекты размещения к средней рыночной (забавочность, столб и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с равным обременением	0,81	0,75 – 0,83

Справочник англоязычной периодики-2021. Известные участники. Часть II. План
выпуска (до включения в 2021 г.)

Таблица 53			
Описание удельной цены земельных участков под индивидуальное жилищное строительство с наличием рельефа (заболоченность, затопление и т.д.) к удельной цене земельных участков с ровным рельефом			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,90	0,80 - 1,00

Таблица 5-4
Стандартные коэффициенты оценки эффективности управления в различных областях

№	Категория порядка	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,82	0,82 – 1,00
2	Санкт-Петербург	0,83	0,75 – 0,93
3	Порядки с населением более 1 млн. чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,83 – 1,00
4	Порядки с населением менее 1 млн. чел.	0,83	0,75 – 0,93

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

Таблица 34.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал		Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	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

Подтверждение информации



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

Получено: Корректировка рыночной стоимости земельного участка (заказ №024.2022.1)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участок, классифицируемый как вытянутой формы, или участок с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при отсутствии дополнительных характеристик, предлагается на рынке дешевле остальных.

Упомянутые в расчете StatRiel.ru на основе актуальных рыночных данных на отчетный период:

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyy-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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 35.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Л.А. Лейфера (ООО «Центр оценки инвестиций» 2022).

10.9. Элемент сравнения – транспортная доступность (асфальтирование подъездного пути к участку)

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, используемые на данном статистическом этапе, характеризующие влияние наличия или отсутствия асфальтового покрытия подъездного пути земельного участка на рыночную стоимость.

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

Таблица 1.36

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под промышленную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с подъездным путем без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированным подъездным путем	0,90	0,85 0,97
Земельные участки под коммунальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммунальную застройку с подъездным путем без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированным подъездным путем	0,87	0,80 0,95
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездным путем без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированным подъездным путем	0,90	0,86 0,95

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Л.А. Лейфера (ООО «Центр оценки инвестиций» 2022).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездным путем без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированным подъездным путем	0,90	0,85 0,97

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород (по состоянию на 2022 г.)

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

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под промышленную застройку		
Отношение удельной цены земельного участка в под. инд. объекту к удельной цене аналогичных земельных участков с объектами в под. инд. объекту с подведенным путями без покрытия в удельной цене аналогичных земельных участков с объектами в под. инд. объекту с подведенным путями	0,89	0,81 - 0,92
Земельные участки под объекты размещения объектов		
Отношение удельной цены земельного участка в под. объекту размещения объектов к удельной цене аналогичных земельных участков с объектами в под. объекту размещения объектов с подведенным путями без покрытия в удельной цене аналогичных земельных участков с объектами в под. объекту размещения объектов с подведенным путями	0,89	0,81 - 0,92
Земельные участки под объекты размещения объектов		
Отношение удельной цены земельного участка в под. объекту размещения объектов к удельной цене аналогичных земельных участков с объектами в под. объекту размещения объектов с подведенным путями без покрытия в удельной цене аналогичных земельных участков с объектами в под. объекту размещения объектов с подведенным путями	0,94	0,89 - 1,00
Земельные участки под объекты размещения объектов		
Отношение удельной цены земельного участка в под. объекту размещения объектов к удельной цене аналогичных земельных участков с объектами в под. объекту размещения объектов с подведенным путями без покрытия в удельной цене аналогичных земельных участков с объектами в под. объекту размещения объектов с подведенным путями	0,89	0,81 - 0,92

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород (по состоянию на 2022 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 128

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,85	0,81 - 0,93
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86 - 0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,86 - 0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,89	0,76 - 0,94
5	города с населением 0,5 - 1 млн. человек	0,82	0,87 - 0,97

Таблица 129

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,89	0,86 - 0,93
2	Санкт-Петербург	0,84	0,86 - 0,90
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,89	0,86 - 0,94
4	города с населением 0,5 - 1 млн. человек	0,86	0,81 - 0,90
5	города с населением менее 0,5 млн. человек	0,97	0,92 - 1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год;
- на сайте <https://statirelt.ru>.

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

Таблица 36.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород (по состоянию на сентябрь 2020 г.)

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

Таблица 113

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород (по состоянию на сентябрь 2020 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,28	1,16 - 1,38
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 - 1,28
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14 - 1,28

Справочник: оценка недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород (до 01.04.2022 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 130. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Земельные участки под объектами рекреации

Земельные участки под объектами рекреации	Среднее значение	Дополнительный интервал
Земельные участки под объектами рекреации		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,21 1,26
Земельные участки под объектами рекреации		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,23 1,30

Справочник: оценка недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород (до 01.04.2022 г.)

Таблица 133. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Земельные участки под объектами рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,26	1,02
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме Москвы и Санкт-Петербурга)	1,21	1,13
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,26	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,13	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера П.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Таблица 37.

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

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

Справочник: оценка недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород (до 01.04.2022 г.)

В таб. 37 приведены значения коэффициентов изменения удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них.

Значения коэффициентов изменения удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них.

№	Описание объекта, влияющего на стоимость участка	Среднее значение	Дополнительный интервал	Среднее значение
1	Земельный участок, расположенный рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24		
2	Земельный участок, расположенный рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,23	1,30
3	Земельный участок, расположенный рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,21	1,21	1,21
4	Земельный участок, расположенный рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,23	1,30

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера П.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера П.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

3. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера П.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>.

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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 38.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (составлено по 2021).

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 134. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под объекты экологии		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, 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, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,71 - 0,75

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (составлено по 2021).

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервала по категориям городов

Таблица 136. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Земельные участки под объекты экологии

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0,78	н/д - н/д
2	Санкт-Петербург	0,72	0,61 - 0,83
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,68 - 0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д - н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,57 - 0,79
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,78 - 0,93
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68 - 0,86

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (составлено по 2021).

Таблица 137. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0,70	н/д - н/д
2	Санкт-Петербург	0,69	0,57 - 0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,57 - 0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д - н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	н/д - н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,68	н/д - н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,68 - 0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statirelt.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 39.

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

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

Исходные данные: Рыночные данные о стоимости земельных участков (сентябрь 2021 г.)

Исследования рынка земельных участков показывают, что зависимость рыночной стоимости площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах значительной вариации в плане устойчивости влияния данных. Приведенные значения не зависят от зонирования и усредненного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировки, приведенные в таблице, являются средними значениями в таблице коэффициентов.

Результаты СтатИреЛт на основе актуальной рыночной информации за последние кварталы:

№	Земельный участок является:	Полная ставка ¹	Полная ставка ²	Среднее значение
1	на благоустроенном участке (площадка, но не забор, не освещение)			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченность площадкой (автозаправочной станцией, складом, гаражом) с твердым покрытием (с наличием/отсутствием заборной ограды и системы освещения)	1,00	1,01	1,00
4	Обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (с наличием/отсутствием заборной ограды)	1,01	1,00	1,00
5	Обеспеченность площадкой (автозаправочной станцией, складом, гаражом) с твердым покрытием (с наличием/отсутствием заборной ограды) и собственными внутренними автодорогами с твердым покрытием (с наличием/отсутствием заборной ограды)	1,04	1,01	1,02
6	Полноценный по территории участок (с наличием/отсутствием заборной ограды и системы освещения)	1,00	1,00	1,00
7	Обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (с наличием/отсутствием заборной ограды)	1,00	1,00	1,00
8	Обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (с наличием/отсутствием заборной ограды) и собственными внутренними автодорогами с твердым покрытием (с наличием/отсутствием заборной ограды)	1,00	1,01	1,00

При расчете коэффициентов и корректировок использовались данные о стоимости земельных участков, полученные в результате анализа рынка недвижимости за последние кварталы.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

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

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

Таблица 119

Новосоздание коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на охраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,84 0,88
Земельные участки под коммунальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммунальную застройку на охраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,85 0,90
Земельные участки под жилищную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку на охраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81 0,87
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на охраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81 0,85

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 121

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на охраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,82 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,78 0,88
3	города с численностью более 1 млн жит. (франш. города и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,81 0,89
4	города с населением менее 1 млн жителей	—	—

Таблица 122

Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку на охраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,78	0,74 0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77 0,88
3	города с численностью более 1 млн жит. (франш. города и г. Санкт-Петербург)	—	—
4	города с населением менее 1 млн жителей	0,84	0,76 0,91

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2759-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков, аналогичных оцениваемым, в регионе может быть оценена в диапазоне как «ниже средней» - «низкая». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается от 6 до 14 месяцев.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

При рассмотрении возможной застройки оцениваемых земельных участков анализ проводится с учетом того, что данные участки свободны от какой-либо застройки (т.е. не застроены).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, Оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельных участков, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на них физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «сельскохозяйственное производство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «сельскохозяйственное производство».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самих земельных участков.

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам (свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельные участки) все рассматриваемые земельные участки имеют категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **для сельскохозяйственного производства**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «для сельскохозяйственного производства», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях для сельскохозяйственного производства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 40.

Таблица 40.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

- наличие информации о ценах сделок с 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 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 неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. При этом износ является устранимым, если затраты на

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

поверхности.

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

Таблица 41.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная 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 оцениваемых земельных участков (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 оцениваемых земельных участков (долгосрочная 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, оцениваемые земельные участки являются незастроенными. 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 оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, что подтверждается Договором аренды. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельных участков в аренду, с учетом дохода от их продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия долгосрочного Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	
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	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
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.

Ведение 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 долгосрочного договора аренды земельных участков позволяет рассматривать только один вариант использования этих земельных участков – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объектов (земельных участков) по выкупной стоимости, определенной условиями договора аренды (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

Обоснование периода прогнозирования.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков, а именно Договор аренды действует 30 лет начиная с 01.08.2015 г., т.е. до 31.07.2045 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит 278,2 месяца ((31.07.2045 - 01.08.2015)/12=278,2) или 23,2 года.

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

Способность оцениваемых земельных участков приносить доход в течение периода прогнозирования определяется действующим Договором аренды.

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

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

Доход от использования земельных участков определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе данных, указанных в Договоре аренды земельных участков.

В качестве операционных расходов, которые несет собственник объектов оценки (земельных участков), рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха» (в ред. от 10.06.2015 №02/03)), размер земельного налога составляет 0,3% в год от кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, размер ежемесячного земельного налога будет определяться на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{налог}} = \frac{0,3\% * C_{\text{кад.}}}{12 * 100\%},$$

где:

0,3% - ставка годового земельного налога;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. (источник данных - <https://pkk.rosreestr.ru>);

12 - количество месяцев в году.

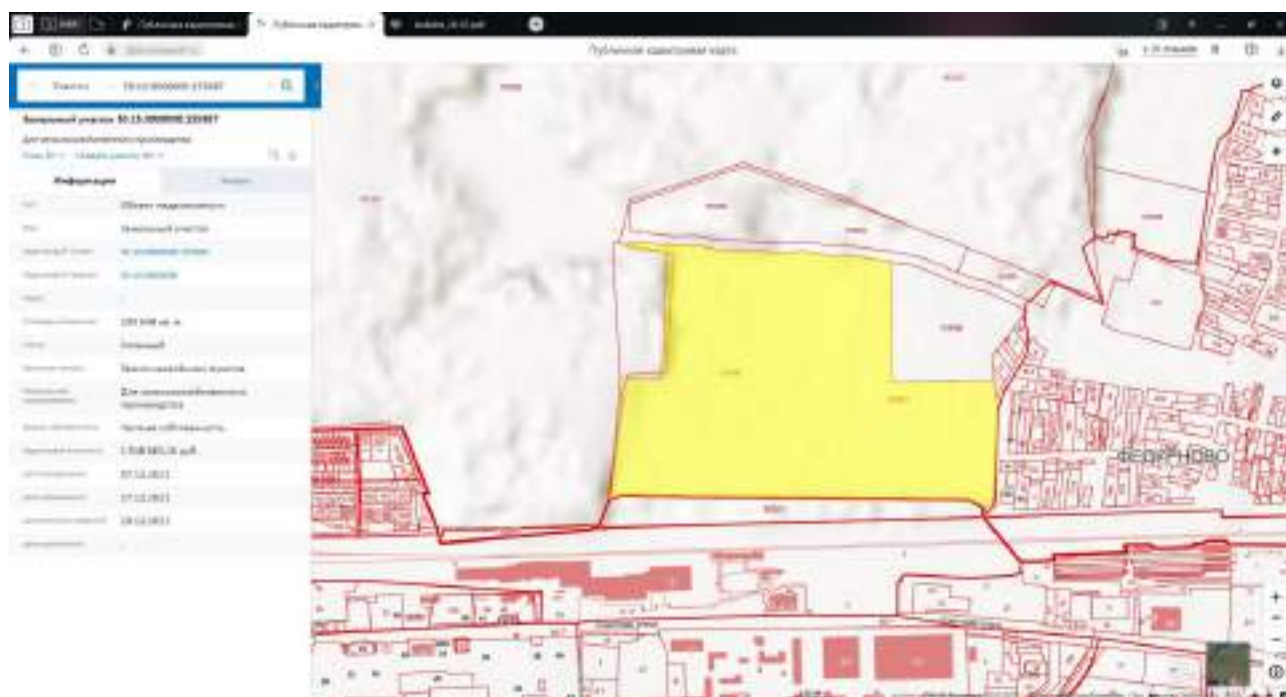
Данные о кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков представлены ниже:

Данные о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:155984:



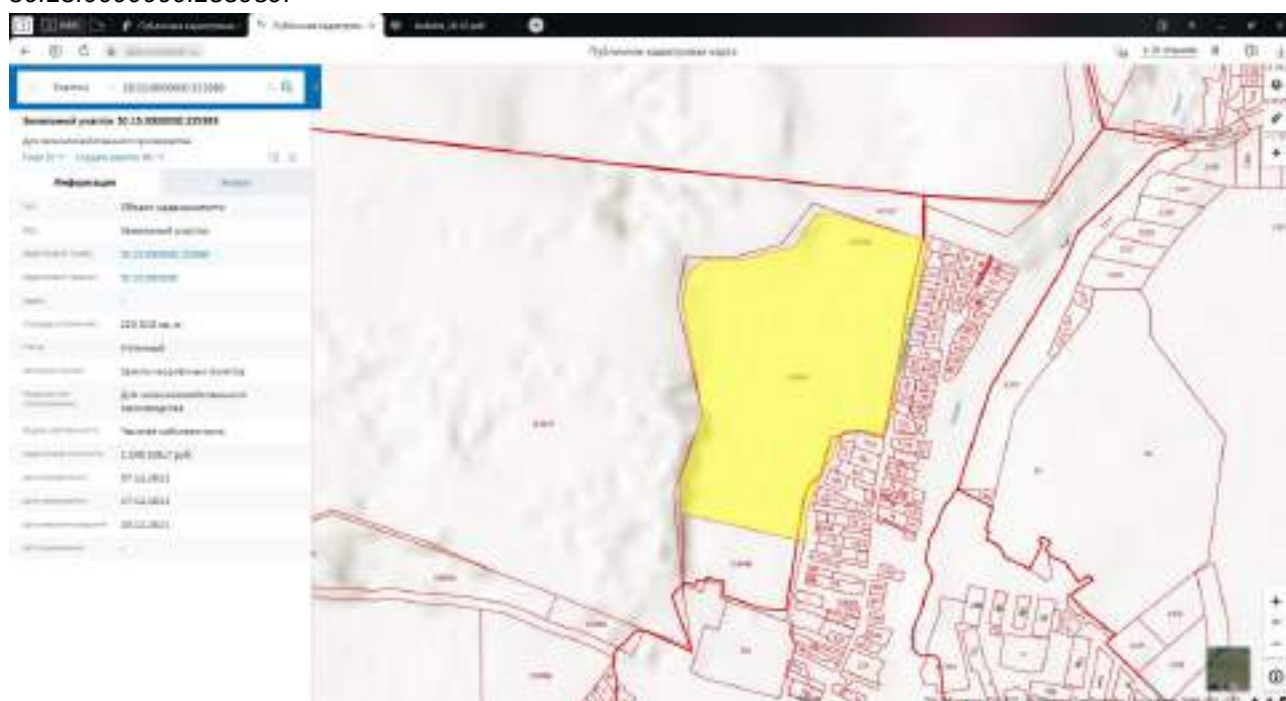
Источник: 1. <https://pkk.rosreestr.ru>.

Данные о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:155987:



Источник: 1. <https://pkk.rosreestr.ru>

Данные о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:155989:



Источник: 1. <https://pkk.rosreestr.ru>

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами и операционными расходами. Полученный результат представлен в табл. 42.

Таблица 42.

Определение чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков

Кадастровый № ЗУ	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка аренды, руб. мес.	Ставка налога, руб. мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб. мес.
50:15:0000000:155984	325 601,43	338,84	81,40	257,44
50:15:0000000:155987	1 548 663,16	1 612,97	387,17	1 225,80
50:15:0000000:155989	1 140 036,70	1 187,68	285,01	902,67

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Анализ способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива,

сохраняет способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельного участка после окончания действия Договора аренды.

Для расчета постпрогнозной стоимости объекта (объектов) оценки необходимо определить стоимость оцениваемых земельных участков без учета обременений.

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 анализирует 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 расчетов 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 40 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 оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
 - наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

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

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

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

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

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

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

Формирование модели ценообразования

Для проведения дальнейших расчетов необходимо проведение процедуры формализации качественных характеристик вида использования объектов-аналогов «категория объекта» и «разрешенное использования объекта».

Для решения указанной задачи использовалась процедура перекодирования. Для проведения процедуры перекодировки качественных характеристик может быть применен метод оптимизации, заключающийся в том, что каждой градации x_{jq} признака x_j ставится в соответствие среднее арифметическое наблюдаемых значений y_i зависимого признака по всем объектам, которые имеют то же значение градации $x_{ij}=x_{jq}$. Пусть в исходной выборке данных, состоящей из n объектов, набралось n_q объектов, у которых значение рассматриваемого фактора совпало с градацией x_{jq} .

Тогда этой градации можно присвоить числовую метку $\tilde{x}_j^q$:

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_{jq}} y_i$$

Такая перекодировка хорошо интерпретируема и максимизирует корреляцию. Заметим, что в многомерном случае такой подход может быть обоснован только для наиболее значимых факторов, влияние которых на значения y очевидно. В этом случае рекомендуется использовать метод *последовательного числового перекодирования*.

Пусть построена регрессионная модель, в которую включено k_1 уже оцифрованных признаков (количественные, бинарные и уже оцифрованные неколичественные признаки). Тогда в качестве числовых меток $\tilde{x}_j^q$ для градаций x_j^q нового неколичественного влияющего фактора, можно рассмотреть средние арифметические остатков ε_i , рассчитанные для тех объектов, у которых значения данного признака совпадают с градацией x_j^q :

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_j^q} \varepsilon_i,$$

где:

$\varepsilon_i = y_i - \tilde{y}_i$ – разности между наблюдаемыми и модельными значениями результирующего признака, то есть та часть реальных рыночных цен, которую не удалось объяснить с помощью регрессионной модели с k_1 переменными.

Таким образом, в отличие от «прямой оптимизации» при последовательном перекодировании рассматривается влияние признака на еще необъясненную моделью часть наблюдаемых ценовых значений. Оцифровка является оптимизационной – она минимизирует остаточную разность квадратов регрессии.

При проведении настоящей оценки была принята следующая процедура последовательной перекодировки:

- формировалась экспоненциальная регрессионная модель для числовых характеристик (факторов) – «удаление объекта от МКАД» и «площадь объекта»;
- рассчитывалась ошибка аппроксимации для каждого объекта-аналога;
- рассчитывалась среднее значение ошибки для объектов с идентичной оцифровкой качественных характеристик «категория объекта» и «разрешенное использование объекта».

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

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в мае 2022 г.	4-6% (5%)	5-9% (7%)	5-7% (6%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	7-9% (8%)	9-12% (10,5%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в мае 2022 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-9% (8,5%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	8-11% (9,5%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации

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



1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям рекламных фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Москва	3-3 (3,3)	4-7 (5,5)	4-8 (5)	6-8 (7)	3-6 (4,3)	6-8 (7)	3-8 (6,5)	8-10 (9)	7-10 (8,5)
Санкт-Петербург	3-4 (3)	3-6 (3,5)	3-7 (4)	4-6 (4,5)	3-5 (4)	6-8 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Екатеринбург	3-4 (3)	4-6 (4)	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	3-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Новосибирск	3-4 (3,5)	4-7 (4,5)	4-8 (4,5)	5-6 (5,5)	3-5 (4)	6-8 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Казань	3-4 (3,5)	4-7 (4,5)	4-8 (4,5)	5-6 (5,5)	3-5 (4)	6-8 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
С.-Петербург	3-4 (3)	4-6 (4)	3-7 (4,5)	4-6 (4,5)	3-5 (4)	6-8 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2012 г.	3,3	4,4	4,4	5,7	4,4	6,1	4,7	8,4	9,7
Средние города									
Владивосток	3-4 (3)	4-6 (4)	3-7 (4)	4-6 (4)	3-5 (4)	6-8 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Омск	3-4 (3)	4-6 (4)	3-7 (4)	4-6 (4)	3-5 (4)	6-8 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Самара	3-5 (4)	4-7 (4,5)	3-7 (4)	4-6 (4)	3-5 (4)	6-8 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Саратов	3-5 (4)	4-7 (4,5)	3-7 (4)	4-6 (4)	3-5 (4)	6-8 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Тюмень	3-5 (4)	4-7 (4,5)	3-7 (4)	4-6 (4)	3-5 (4)	6-8 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Тверь	3-5 (4)	4-7 (4,5)	3-7 (4)	4-6 (4)	3-5 (4)	6-8 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2012 г.	3,7	4,5	4,3	5,1	4,4	6,1	4,7	8,4	9,7
Небольшые города и малонаселенные пункты									
Населенная область в мае 2012 г.	4-6 (5)	5-9 (7)	5-7 (6)	6-10 (8,5)	4-6 (5)	6-11 (7)	3-8 (6)	8-12 (10,5)	9-12 (10,5)

Примечание: В скобках указаны средние значения.
По данным исследования рынка недвижимости в мае 2012 г. в Москве и Московской области.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 10,5%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 1	808 672 000	-10,5	723 761 440	44	1 168 600	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	307 110 000	-10,5	274 863 450	44	443 800	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	27 000 000	-10,5	24 165 000	35	38 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	78 250 000	-10,5	70 033 750	37	313 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 5	60 000 000	-10,5	53 700 000	15	115 579	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	40 854 000	-10,5	36 564 330	50	188 600	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 7	29 000 000	-10,5	25 955 000	63	263 761	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	141 682 000	-10,5	126 805 390	31	827 796	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	397 197 000	-10,5	355 491 315	45	2 631 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	288 833 000	-10,5	258 505 535	38	1 690 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	41 189 000	-10,5	36 864 155	26	241 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	86 360 000	-10,5	77 292 200	40	488 684	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	21 783 000	-10,5	19 495 785	37	120 480	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	89 829 000	-10,5	80 396 955	37	583 978	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	68 463 000	-10,5	61 274 385	35	437 178	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	349 078 000	-10,5	312 424 810	30	2 375 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 17	157 007 000	-10,5	140 521 265	28	1 059 824	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 18	42 739 000	-10,5	38 251 405	30	241 677	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	31 046 000	-10,5	27 786 170	30	172 703	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 20	36 675 000	-10,5	32 824 125	30	207 225	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 21	25 124 000	-10,5	22 485 980	30	140 157	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	36 028 000	-10,5	32 245 060	30	204 017	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	76 766 000	-10,5	68 705 570	30	490 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 24	108 595 000	-10,5	97 192 525	45	706 477	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 25	147 043 000	-10,5	131 603 485	32	973 862	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 26	63 694 000	-10,5	57 006 130	48	363 064	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 27	147 194 000	-10,5	131 738 630	31	973 870	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 28	49 496 000	-10,5	44 298 920	48	282 663	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 29	70 011 000	-10,5	62 659 845	28	399 413	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 30	38 147 000	-10,5	34 141 565	26	216 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 31	62 000 000	-10,5	55 490 000	23	69 200	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 32	313 363 000	-10,5	280 459 885	36	2 062 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 33	239 525 000	-10,5	214 374 875	36	1 575 331	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 34	64 603 000	-10,5	57 819 685	26	360 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 35	79 030 000	-10,5	70 731 850	40	520 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 36	126 481 000	-10,5	113 200 495	36	832 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 37	37 177 000	-10,5	33 273 415	36	244 585	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 38	46 959 000	-10,5	42 028 305	36	309 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 39	39 016 000	-10,5	34 919 320	38	257 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 40	6 000 000	-10,5	5 370 000	20	21 885	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 41	48 000 000	-10,5	42 960 000	55	96 302	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 42	10 000 000	-10,5	8 950 000	29	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 43	13 450 000	-10,5	12 037 750	25	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Источники: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика

Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов, представлены в табл. 45.

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

* - 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://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

$$\Pi = \left(\frac{K_{OII}}{K_{OI}} - 1 \right) * 100\%,$$

$K_{\partial 4}$ - значение коэффициента наличия улучшения для объекта-аналога.

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

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

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

$$П = \left(\frac{1,19}{1,19} - 1 \right) * 100\% = 0\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), для объекта-аналога № 37, у которого река протекает по его территории, составит:

$$П = \left(\frac{1,19}{1,31} - 1 \right) * 100\% = -9\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 1	723 761 440	19	861 276 114	737	44	1 168 600	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	274 863 450	0	274 863 450	619	44	443 800	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	24 165 000	0	24 165 000	636	35	38 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	70 033 750	19	83 340 163	266	37	313 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 5	53 700 000	0	53 700 000	465	15	115 579	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	36 564 330	19	43 511 553	231	50	188 600	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 7	25 955 000	0	25 955 000	98	63	263 761	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	126 805 390	19	150 898 414	182	31	827 796	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	355 491 315	19	423 034 665	161	45	2 631 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	258 505 535	19	307 621 587	182	38	1 690 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	36 864 155	0	36 864 155	153	26	241 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	77 292 200	19	91 977 718	188	40	488 684	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	19 495 785	19	23 199 984	193	37	120 480	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	80 396 955	19	95 672 376	164	37	583 978	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	61 274 385	19	72 916 518	167	35	437 178	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	312 424 810	0	312 424 810	132	30	2 375 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 17	140 521 265	0	140 521 265	133	28	1 059 824	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 18	38 251 405	19	45 519 172	188	30	241 677	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	27 786 170	19	33 065 542	191	30	172 703	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 20	32 824 125	0	32 824 125	158	30	207 225	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 21	22 485 980	19	26 758 316	191	30	140 157	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	32 245 060	19	38 371 621	188	30	204 017	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	68 705 570	0	68 705 570	140	30	490 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 24	97 192 525	19	115 659 105	164	45	706 477	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 25	131 603 485	19	156 608 147	161	32	973 862	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 26	57 006 130	19	67 837 295	187	48	363 064	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 27	131 738 630	19	156 768 970	161	31	973 870	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 28	44 298 920	19	52 715 715	186	48	282 663	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 29	62 659 845	19	74 565 216	187	28	399 413	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 30	34 141 565	19	40 628 462	188	26	216 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 31	55 490 000	19	66 033 100	954	23	69 200	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 32	280 459 885	19	333 747 263	162	36	2 062 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 33	214 374 875	19	255 106 101	162	36	1 575 331	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 34	57 819 685	19	68 805 425	191	26	360 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 35	70 731 850	19	84 170 902	162	40	520 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 36	113 200 495	19	134 708 589	162	36	832 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 37	33 273 415	-9	30 278 808	124	36	244 585	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 38	42 028 305	19	50 013 683	162	36	309 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 39	34 919 320	19	41 553 991	162	38	257 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 40	5 370 000	19	6 390 300	292	20	21 885	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 41	42 960 000	19	51 122 400	531	55	96 302	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 42	8 950 000	19	10 650 500	266	29	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 43	12 037 750	19	14 324 923	585	25	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 44	13 335 500	19	15 869 245	648	21	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 45	5 593 750	19	6 656 563	266	29	25 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 46	21 480 000	19	25 561 200	639	8	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

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. 47.

Таблица 47.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,24
Площадь	-0,3
Категория	подлежит процедуре перекодирования
Разрешенное использование	подлежит процедуре перекодирования

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,24);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,3).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 1	44	1 168 600	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	737
Объект 2	44	443 800	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	619
Объект 3	35	38 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	636
Объект 4	37	313 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	266

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)

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 5	15	115 579	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	465
Объект 6	50	188 600	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	231
Объект 7	63	263 761	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	98
Объект 8	31	827 796	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	182
Объект 9	45	2 631 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	161
Объект 10	38	1 690 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	182
Объект 11	26	241 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	153
Объект 12	40	488 684	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	188
Объект 13	37	120 480	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	193
Объект 14	37	583 978	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	164
Объект 15	35	437 178	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	167
Объект 16	30	2 375 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	132
Объект 17	28	1 059 824	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	133
Объект 18	30	241 677	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	188
Объект 19	30	172 703	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	191
Объект 20	30	207 225	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	158
Объект 21	30	140 157	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	191
Объект 22	30	204 017	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	188
Объект 23	30	490 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	140
Объект 24	45	706 477	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	164
Объект 25	32	973 862	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	161
Объект 26	48	363 064	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	187
Объект 27	31	973 870	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	161
Объект 28	48	282 663	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	186
Объект 29	28	399 413	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	187
Объект 30	26	216 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	188
Объект 31	23	69 200	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	954
Объект 32	36	2 062 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	162
Объект 33	36	1 575 331	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	162
Объект 34	26	360 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	191
Объект 35	40	520 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	162
Объект 36	36	832 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	162
Объект 37	36	244 585	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	124
Объект 38	36	309 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	162

Объект-аналог	Характеристика объекта				Удельная цена, руб./кв. м
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование	
Объект 39	38	257 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	162
Объект 40	20	21 885	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	292
Объект 41	55	96 302	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	531
Объект 42	29	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	266
Объект 43	25	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	585
Объект 44	21	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	648
Объект 45	29	25 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	266
Объект 46	8	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	639

Источник: 1. Анализ оценщика.

Процедура перекодировки качественной характеристики «категория объекта»

Двухфакторная модель «Удельная цена – «удаление от МКАД», «площадь объекта» имеет следующий вид:

$$C_{уд.} = 441,727918 \cdot R - 3,7677113 \cdot S_{об.} - 0,0000785 \cdot S_{об.}^2$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 1	737	184	553
Объект 2	619	241	378
Объект 3	636	307	329
Объект 4	266	278	-12
Объект 5	465	376	89
Объект 6	231	239	-8
Объект 7	98	184	-86
Объект 8	182	260	-78
Объект 9	161	66	95
Объект 10	182	166	16
Объект 11	153	325	-172
Объект 12	188	253	-65
Объект 13	193	293	-100
Объект 14	164	257	-93
Объект 15	167	276	-109
Объект 16	132	142	-10
Объект 17	133	253	-120
Объект 18	188	310	-122
Объект 19	191	315	-124
Объект 20	158	312	-154
Объект 21	191	318	-127
Объект 22	188	313	-125
Объект 23	140	290	-150
Объект 24	164	217	-53
Объект 25	161	245	-84
Объект 26	187	232	-45
Объект 27	161	249	-88
Объект 28	186	239	-53

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 29	187	305	-118
Объект 30	188	327	-139
Объект 31	954	350	604
Объект 32	162	144	18
Объект 33	162	182	-20
Объект 34	191	316	-125
Объект 35	162	250	-88
Объект 36	162	241	-79
Объект 37	124	287	-163
Объект 38	162	282	-120
Объект 39	162	278	-116
Объект 40	292	365	-73
Объект 41	531	227	304
Объект 42	266	329	-63
Объект 43	585	346	239
Объект 44	648	361	287
Объект 45	266	331	-65
Объект 46	639	408	231

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «категория объекта» представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 1	553	
Объект 2	378	
Объект 3	329	
Объект 4		-12
Объект 5		89
Объект 6		-8
Объект 7		-86
Объект 8		-78
Объект 9		95
Объект 10		16
Объект 11		-172
Объект 12		-65
Объект 13		-100
Объект 14		-93
Объект 15		-109
Объект 16		-10
Объект 17		-120
Объект 18		-122
Объект 19		-124
Объект 20		-154
Объект 21		-127
Объект 22		-125
Объект 23		-150
Объект 24		-53
Объект 25		-84
Объект 26		-45
Объект 27		-88
Объект 28		-53
Объект 29		-118
Объект 30		-139

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 31	604	
Объект 32		18
Объект 33		-20
Объект 34		-125
Объект 35		-88
Объект 36		-79
Объект 37		-163
Объект 38		-120
Объект 39		-116
Объект 40		-73
Объект 41	304	
Объект 42		-63
Объект 43		239
Объект 44		287
Объект 45		-65
Объект 47		231
Индекс для перекодирования (оцифровки)	434	-53

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «категория объекта»:

- категория объекта «земли населенных пунктов» – 434;
- категория объекта «земли сельскохозяйственного назначения» – (минус) 53.

Процедура перекодировки качественной характеристики «разрешенное использование объекта»

Трехфакторная модель «Удельная цена – «удаление от МКАД», «площадь объекта», «категория объекта» имеет следующий вид:

$$C_{уд.} = 556,440570 \cdot 3 - 7,7506159 \cdot R - 0,0000395 \cdot S_{об.} + 1,0711826 \cdot K,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта аналога			
Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 1	737	634	103
Объект 2	619	663	-44
Объект 3	636	749	-113
Объект 4	266	201	65
Объект 5	465	379	86
Объект 6	231	105	126
Объект 7	98	1	97
Объект 8	182	227	-45
Объект 9	161	47	114
Объект 10	182	138	44
Объект 11	153	289	-136
Объект 12	188	170	18
Объект 13	193	208	-15
Объект 14	164	190	-26
Объект 15	167	211	-44
Объект 16	132	173	-41
Объект 17	133	241	-108

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 18	188	258	-70
Объект 19	191	260	-69
Объект 20	158	259	-101
Объект 21	191	262	-71
Объект 22	188	259	-71
Объект 23	140	248	-108
Объект 24	164	123	41
Объект 25	161	213	-52
Объект 26	187	113	74
Объект 27	161	221	-60
Объект 28	186	116	70
Объект 29	187	267	-80
Объект 30	188	290	-102
Объект 31	954	840	114
Объект 32	162	139	23
Объект 33	162	158	4
Объект 34	191	284	-93
Объект 35	162	169	-7
Объект 36	162	188	-26
Объект 37	124	211	-87
Объект 38	162	208	-46
Объект 39	162	195	-33
Объект 40	292	344	-52
Объект 41	531	591	-60
Объект 42	266	273	-7
Объект 43	585	305	280
Объект 44	648	336	312
Объект 45	266	274	-8
Объект 46	639	436	203

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «разрешенное использование объекта» представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием»	
	сельскохозяйственное производство	личное подсобное хозяйство
Объект 1	103	
Объект 2	-44	
Объект 3	-113	
Объект 4	65	
Объект 5	86	
Объект 6	126	
Объект 7	97	
Объект 8	-45	
Объект 9	114	
Объект 10	44	
Объект 11	-136	
Объект 12	18	
Объект 13	-15	
Объект 14	-26	
Объект 15	-44	
Объект 16	-41	
Объект 17	-108	
Объект 18	-70	
Объект 19	-69	

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием»	
	сельскохозяйственное производство	личное подсобное хозяйство
Объект 20	-101	
Объект 21	-71	
Объект 22	-71	
Объект 23	-108	
Объект 24	41	
Объект 25	-52	
Объект 26	74	
Объект 27	-60	
Объект 28	70	
Объект 29	-80	
Объект 30	-102	
Объект 31		114
Объект 32		23
Объект 33		4
Объект 34		-93
Объект 35		-7
Объект 36		-26
Объект 37		-87
Объект 38		-46
Объект 39		-33
Объект 40	-52	
Объект 41	-60	
Объект 42	-7	
Объект 43	280	
Объект 44	312	
Объект 45	-8	
Объект 46	203	
Индекс для перекодирования (оцифровки)	4	-17

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «разрешенное использование»:

- вид разрешенного использования объекта «для сельскохозяйственного производства» – 4;
- вид разрешенного использования объекта «для ведения ЛПХ» – (минус) 17.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов

Объект-аналог	Количественные характеристики		Качественные характеристики		Удельная цена, руб./кв. м
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Индекс, учитывающий категорию	Индекс, учитывающий разрешенное использование	
Объект 1	44	1 168 600	434	4	737
Объект 2	44	443 800	434	4	619
Объект 3	35	38 000	434	4	636
Объект 4	37	313 000	-53	4	266
Объект 5	15	115 579	-53	4	465
Объект 6	50	188 600	-53	4	231
Объект 7	63	263 761	-53	4	98
Объект 8	31	827 796	-53	4	182
Объект 9	45	2 631 000	-53	4	161
Объект 10	38	1 690 000	-53	4	182
Объект 11	26	241 000	-53	4	153
Объект 12	40	488 684	-53	4	188
Объект 13	37	120 480	-53	4	193

Объект-аналог	Количественные характеристики		Качественные характеристики		Удельная цена, руб./кв. м
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Индекс, учитывающий категорию	Индекс, учитывающий разрешенное использование	
Объект 14	37	583 978	-53	4	164
Объект 15	35	437 178	-53	4	167
Объект 16	30	2 375 000	-53	4	132
Объект 17	28	1 059 824	-53	4	133
Объект 18	30	241 677	-53	4	188
Объект 19	30	172 703	-53	4	191
Объект 20	30	207 225	-53	4	158
Объект 21	30	140 157	-53	4	191
Объект 22	30	204 017	-53	4	188
Объект 23	30	490 000	-53	4	140
Объект 24	45	706 477	-53	4	164
Объект 25	32	973 862	-53	4	161
Объект 26	48	363 064	-53	4	187
Объект 27	31	973 870	-53	4	161
Объект 28	48	282 663	-53	4	186
Объект 29	28	399 413	-53	4	187
Объект 30	26	216 000	-53	4	188
Объект 31	23	69 200	434	-17	954
Объект 32	36	2 062 000	-53	-17	162
Объект 33	36	1 575 331	-53	-17	162
Объект 34	26	360 000	-53	-17	191
Объект 35	40	520 000	-53	-17	162
Объект 36	36	832 000	-53	-17	162
Объект 37	36	244 585	-53	-17	124
Объект 38	36	309 000	-53	-17	162
Объект 39	38	257 000	-53	-17	162
Объект 40	20	21 885	-53	4	292
Объект 41	55	96 302	434	4	531
Объект 42	29	40 000	-53	4	266
Объект 43	25	24 500	-53	4	585
Объект 44	21	24 500	-53	4	648
Объект 45	29	25 000	-53	4	266
Объект 46	8	40 000	-53	4	639

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

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

- удаление объекта от МКАД;
- площадь объекта;
- индекс, учитывающий категорию объекта;
- индекс, учитывающий разрешенное использования объекта.

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

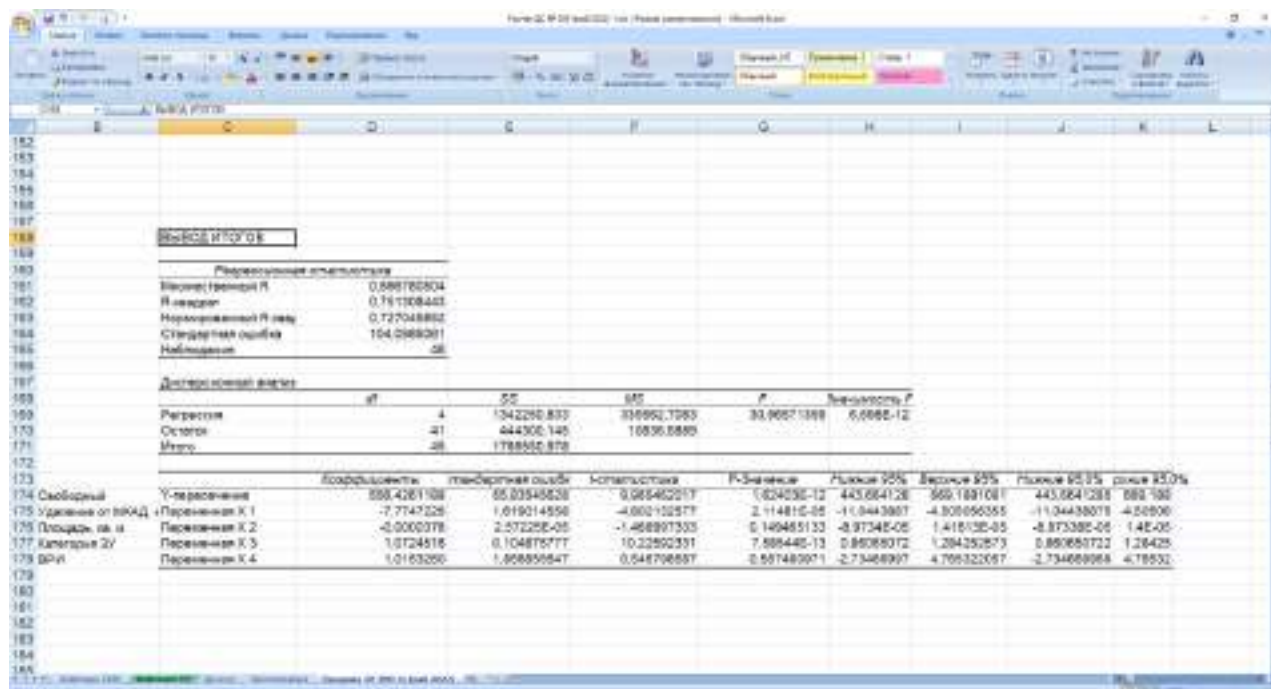


Рис. 9. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,75). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = 556,426118 - 7,7747226 * R - 0,0000378 * S_{об.} + 1,0724516 * K + 1,0153260 * V,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

R - удаление объекта от МКАД – 16 км, что соответствует фактическим данным;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м – согласно данным, представленным в документах на объекты;

K - индекс, учитывающий категорию объекта – 434, что соответствует индексу категории объектов «земли населенных пунктов»;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта – 4, что соответствует индексу разрешенного использования объектов «для сельскохозяйственного производства».

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Индекс, учитывающий категорию объекта	Индекс, учитывающий назначение объекта	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0000000:155984	16	62 979,0	434	4	899
2	50:15:0000000:155987	16	299 548,0	434	4	890
3	50:15:0000000:155989	16	220 510,0	434	4	893

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений				
№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0000000:155984	62 979,0	899	56 618 121
2	50:15:0000000:155987	299 548,0	890	266 597 720
3	50:15:0000000:155989	220 510,0	893	196 915 430

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:

$$R_{капит} = R_f + П_{риск инв.} + П_{ликв} + П_{инв.менед},$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$П_{риск инв.}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$П_{ликв}$ - поправка на низкую ликвидность;

$П_{инв.менед}$ - 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, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2022 г. (период с 03.01.2022 г. по 27.05.2022 г.).

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности		
Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности за период, %
0,25	3	12,33

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности за период, %
0,5	6	11,73
0,75	9	11,35
1	12	11,11
2	24	10,7
3	36	10,57
5	60	10,47
7	84	10,4
10	120	10,31
15	180	10,21
20	240	10,15
30	360	10,09

Источник: 1. <http://www.cbr.ru> 2. Расчеты оценщика.

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков.

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 20 до 30 лет (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков).

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

$$R_{ГКО-ФЗ} = -0,006 * T + 10,27 ,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды ЗУ), лет.

Таким образом, для оцениваемых земельных участков значение данного показателя (оставшийся срок аренды 23,2 года), с учетом округлений, составит:

$$R_{ГКО-ФЗ} = -0,006 * 23,2 + 10,27 = 10,13$$

Значение полученной процентной ставки 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).

21 февраля 2022 г., 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, в результате начала которой произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

Начиная с 2021 года в Российской Федерации увеличивается инфляция, значение которой не совпадает с прогнозируемыми значениями, опубликованными на сайте Министерства экономического развития РФ:

- «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов (ссылка на источник - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html);
- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» (ссылка на источник информации - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognos_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_period_do_2036_goda.html).

В связи с этим оценщик принял решение для определения годовой инфляции в России использовать данные, опубликованные на сайте <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html> и представленные в табл. 57.

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

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

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

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 58.

Таблица 58.

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	120,7	1,207
2	2023	108,7	1,087
3	2024	104,0	1,04
4	2025	104,0	1,04
5	2026	104,0	1,04
6	2027	104,0	1,04
Среднее значение выборки			1,074

Источник: 1. <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>. 2. Расчеты оценщика.

Среднее значение прогнозной годовой инфляции в РФ за период 2022-2027 г.г. составляет 7,4%.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + K / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

$K_{\text{скор.}}$ - скорректированное значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям (безрисковой ставки);

K - 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:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + 10,13 / 100}{1 + 7,4 / 100} - 1 = 0,0254, \text{ что соответствует } 2,54\%$$

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 2,54%.

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. 59.

Таблица 59.

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									
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	1	0	1	0	0
Взвешенный итог		9	2	3	4	0	6	0	8	0	0
Сумма						32					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						2,29					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						2,290=					

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.

Срок экспозиции земельных участков «для сельскохозяйственного использования» составляет от 6 до 14 мес. (см. разд. 3.2 настоящего Отчета). В рамках настоящего Отчета использовалось среднее значение данного показателя в размере 10 мес.

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объектов равного 10 мес., для оцениваемых земельных участков, составит:

$$r_{ликв.} = \frac{2,54\% * 10}{12} = 2,12\%$$

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 оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, составит:

$$П_{ликв.} = \left(\frac{2,12 / 100}{1 - 2,12 / 100} \right) * 100 = 2,17\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

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

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей, а также досрочного прекращения действия Договора аренды. Значение данного риска экспертно оценивается на уровне 0,75% (среднее значение между 0,5 и 1%).

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчета ставки дисконтирования	
Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	2,54
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	2,29
Премия за низкую ликвидность	2,17
Премия за инвестиционный менеджмент	0,75
Годовая ставка дисконтирования	7,75
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,6237

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 цену выкупа земельных участков.

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 каждого 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} - цена выкупа земельного участка, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора 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 оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды, составит:

$$D = \frac{1}{(1 + 0,6237 / 100)^{278,2}} = 0,1773$$

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Результаты расчета значение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, 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
50:15:0000000:155984	56 618 121	257,44	278,2	0,6237	41 047	0,1773	10 038 393	10 072 350	10 100 000
50:15:0000000:155987	266 597 720	1 225,80	278,2	0,6237	186 097	0,1773	47 267 776	47 429 461	47 400 000
50:15:0000000:155989	196 915 430	902,67	278,2	0,6237	126 643	0,1773	34 913 106	35 032 170	35 000 000
Итого									92 500 000

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

92 500 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:155984	62 979 +/- 88	10 100 000
2	50:15:0000000:155987	299 548 +/- 192	47 400 000
3	50:15:0000000:155989	220 510 +/- 164	35 000 000

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

92 500 000

**(Девяносто два миллиона пятьсот тысяч)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:155984	62 979 +/- 88	10 100 000
2	50:15:0000000:155987	299 548 +/- 192	47 400 000
3	50:15:0000000:155989	220 510 +/- 164	35 000 000

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

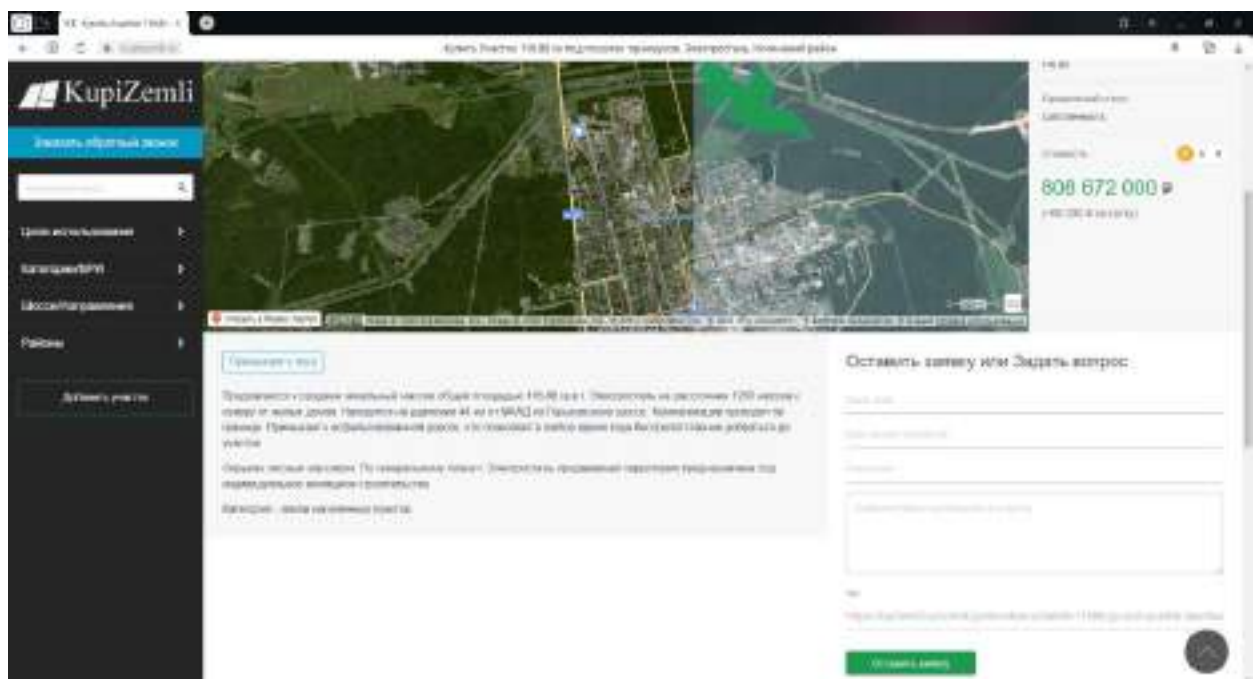
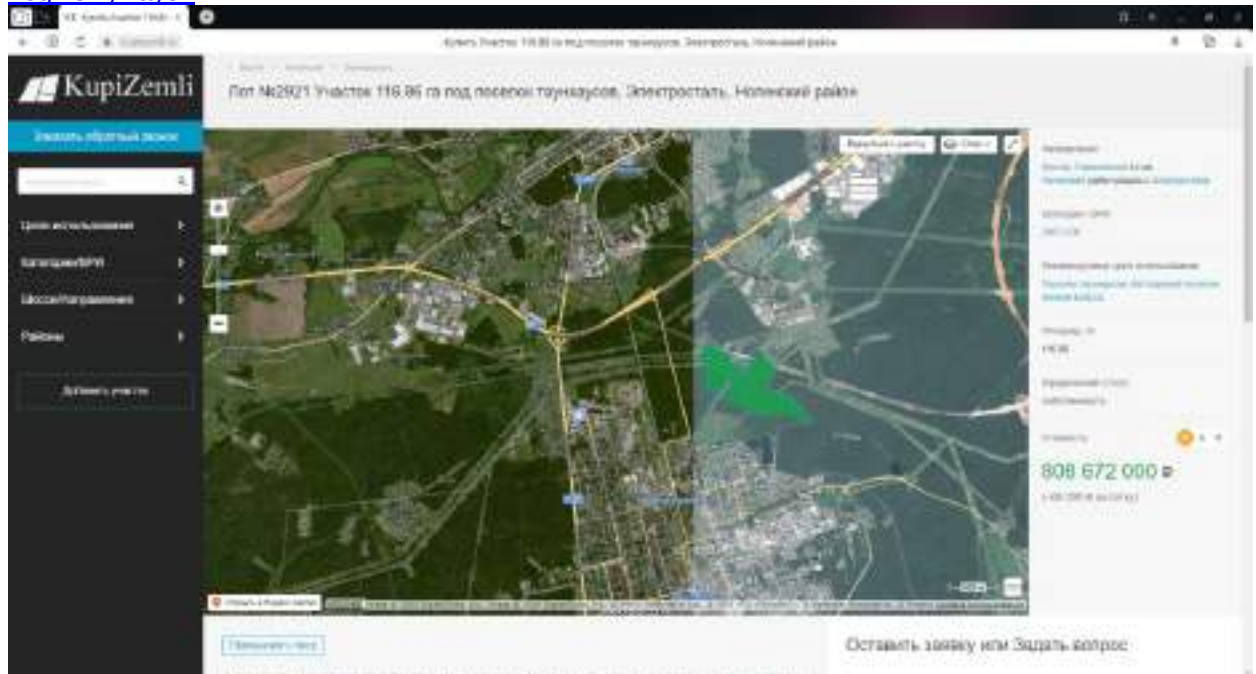
1. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год.
3. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

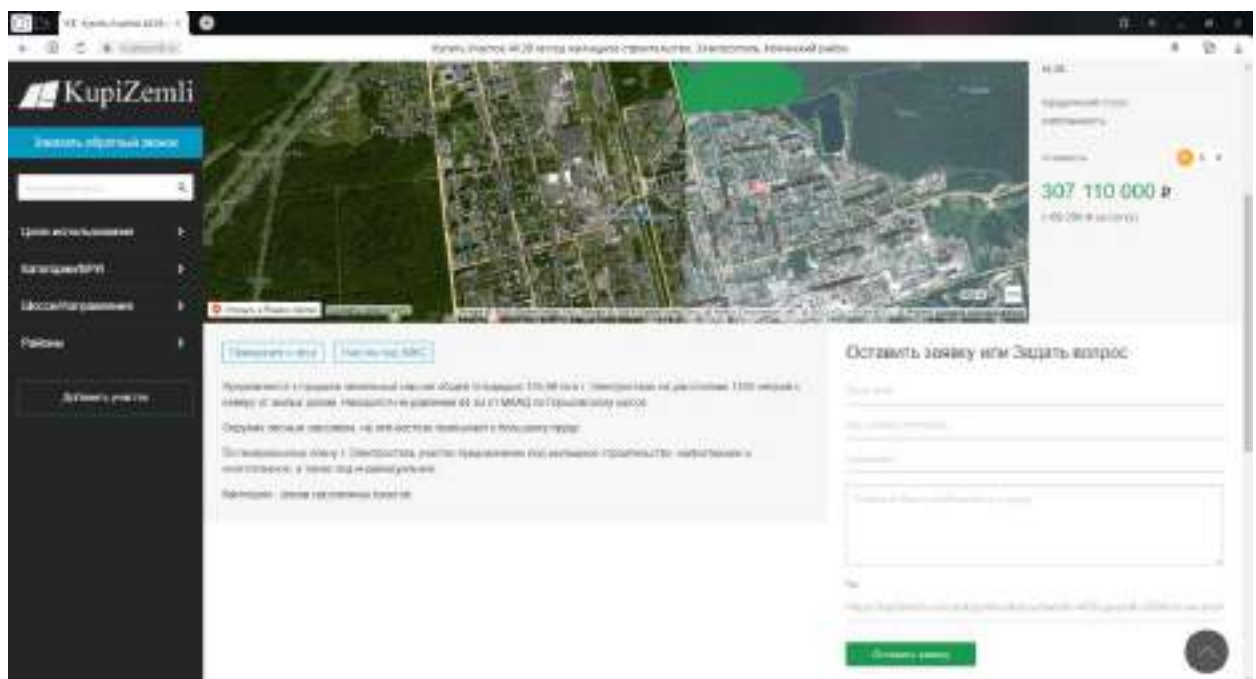
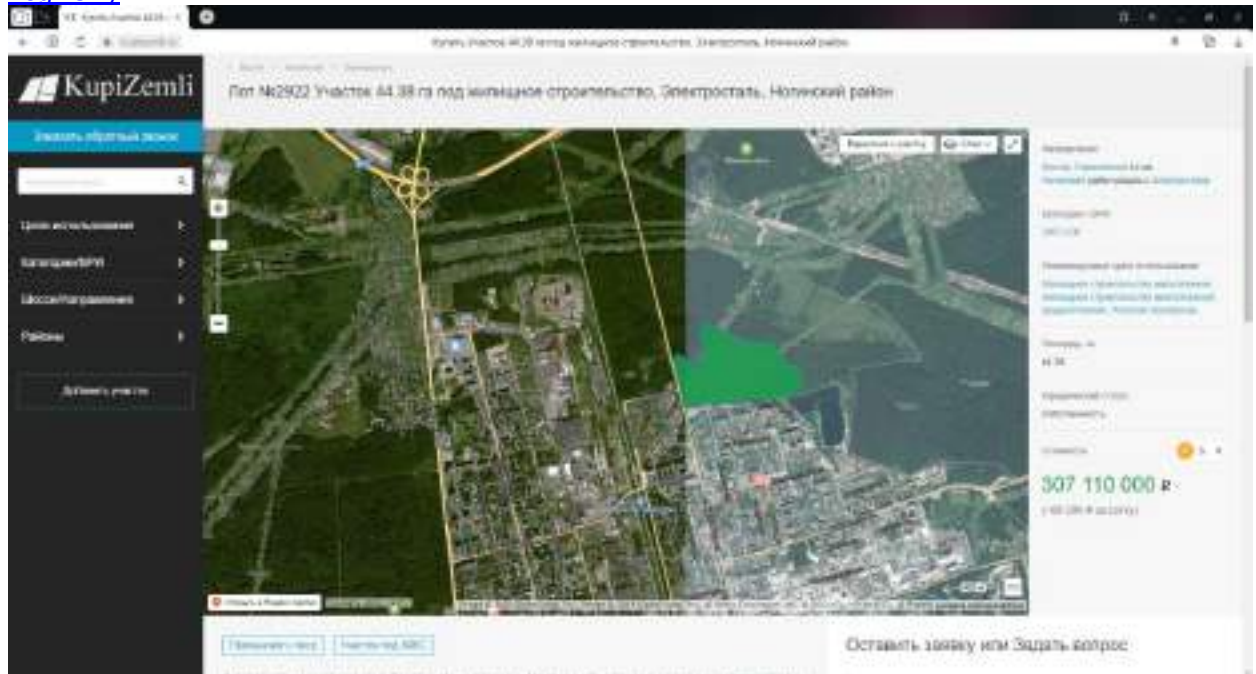
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка 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

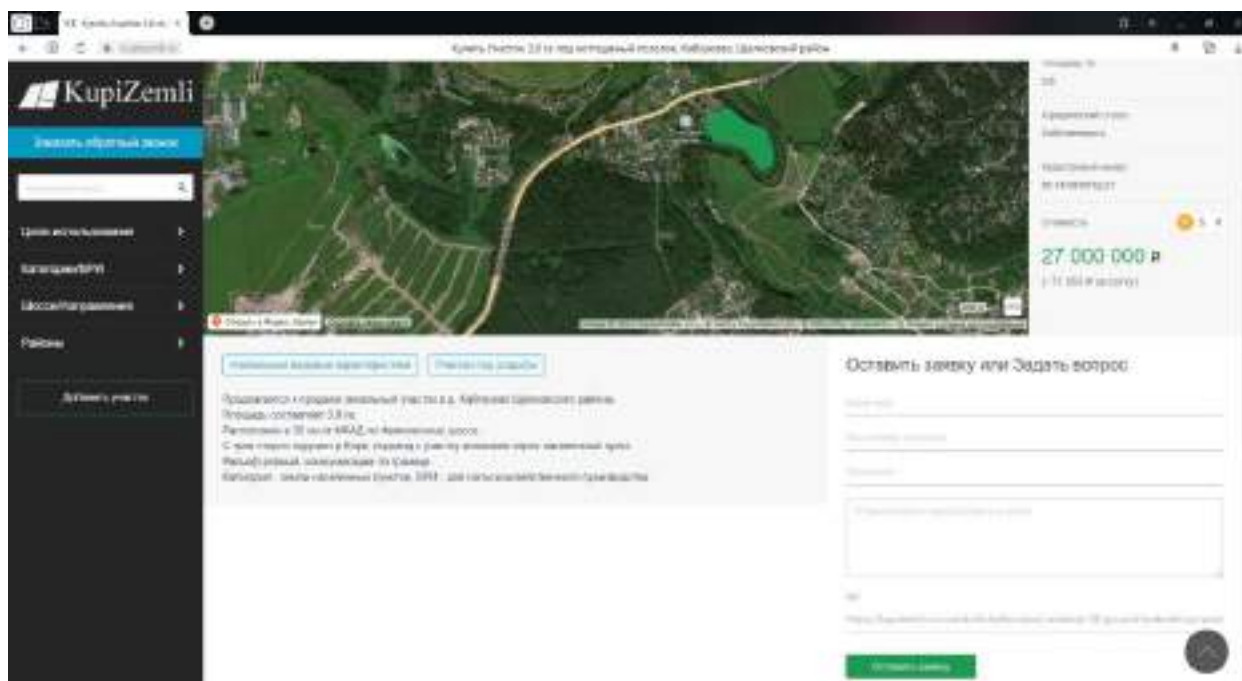
1. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-11686-ga-pod-poselok-taunhausov-elektrostal-noginskiy-rayon>



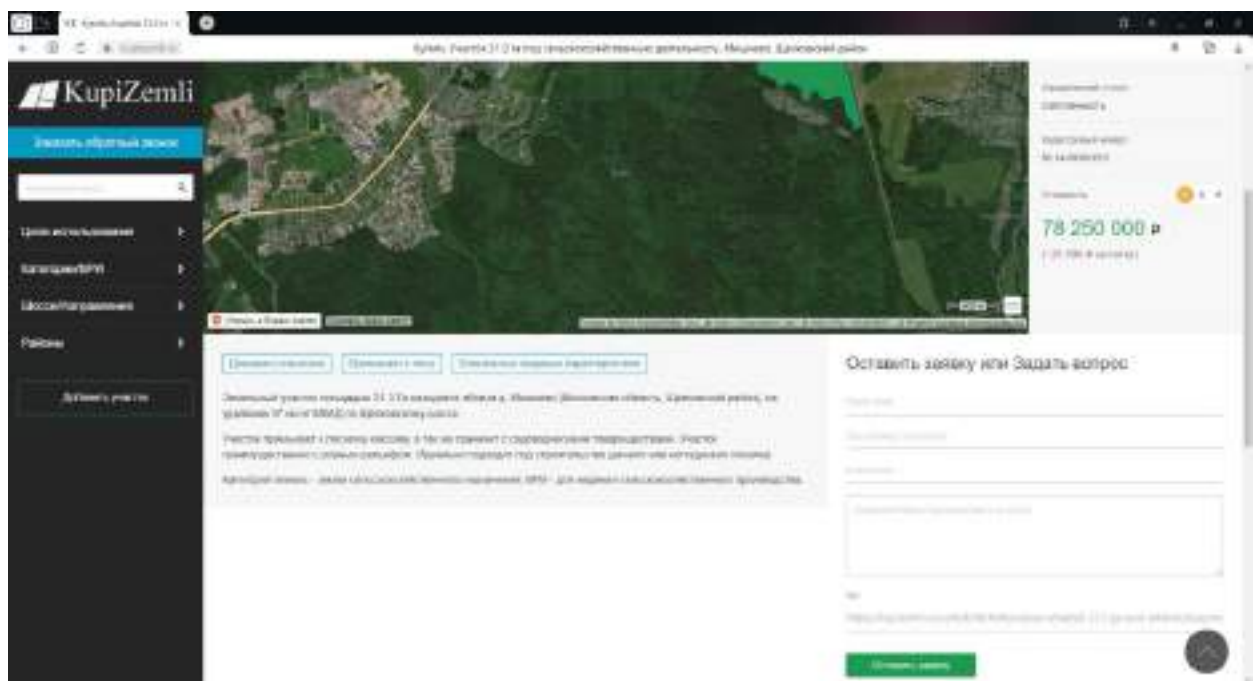
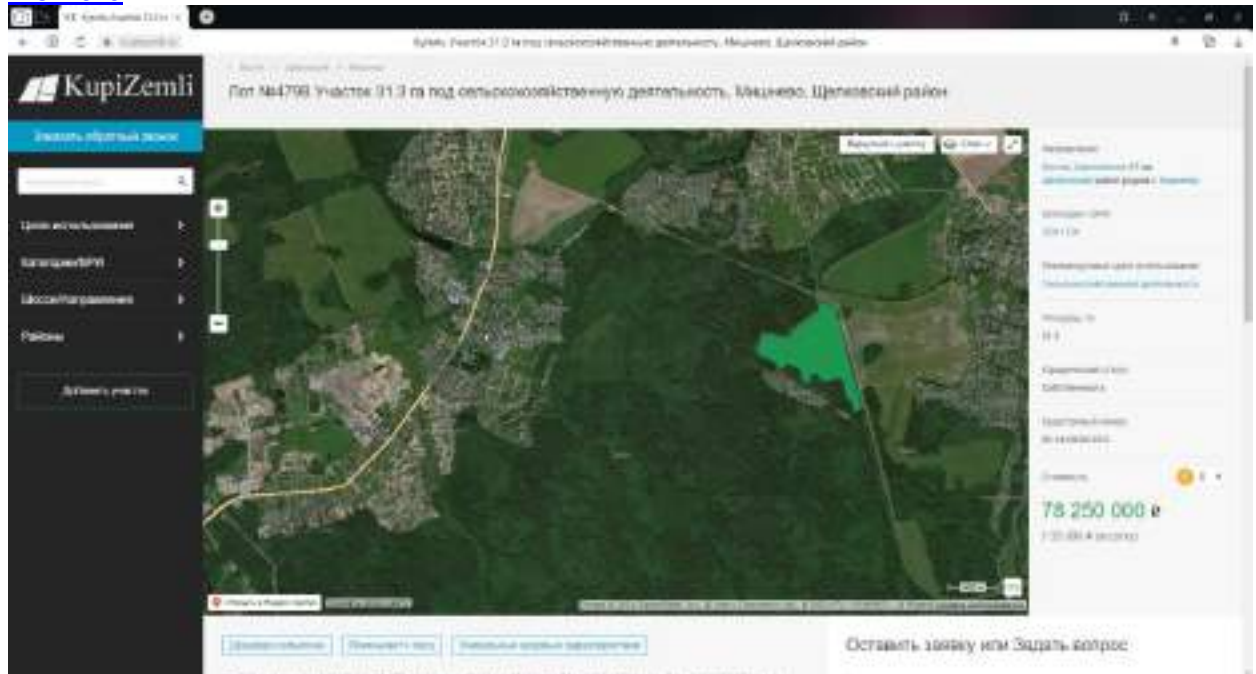
2. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-4438-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrostat-noginskiy>



3. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-38-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kablukovo-shchelkovskiy-rayon>

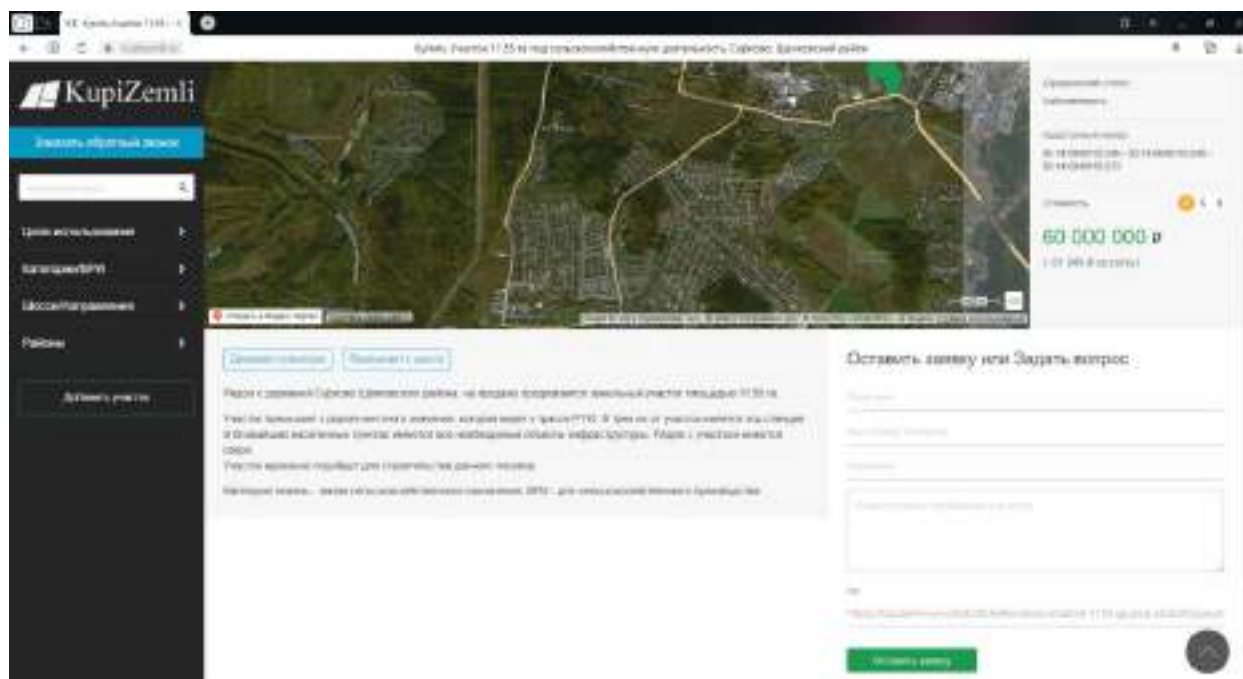
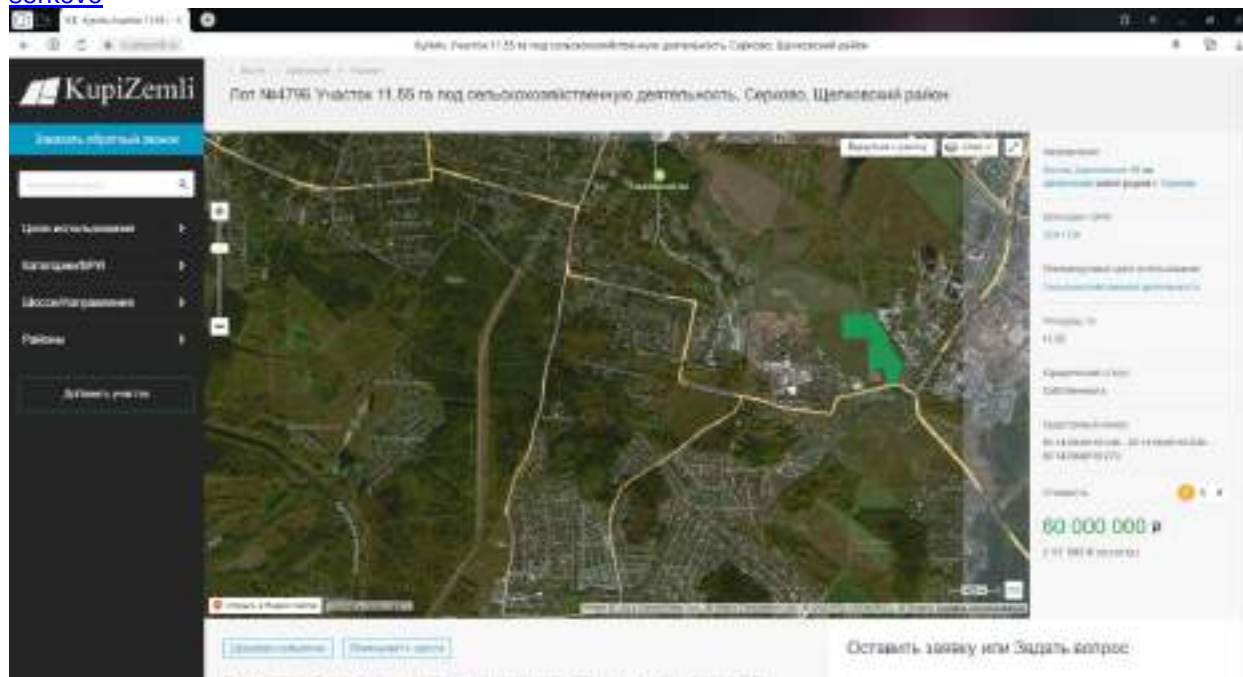


4. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-313-ga-pod-selskohozyaystvennuyu-deyatelnost-mishnevo>

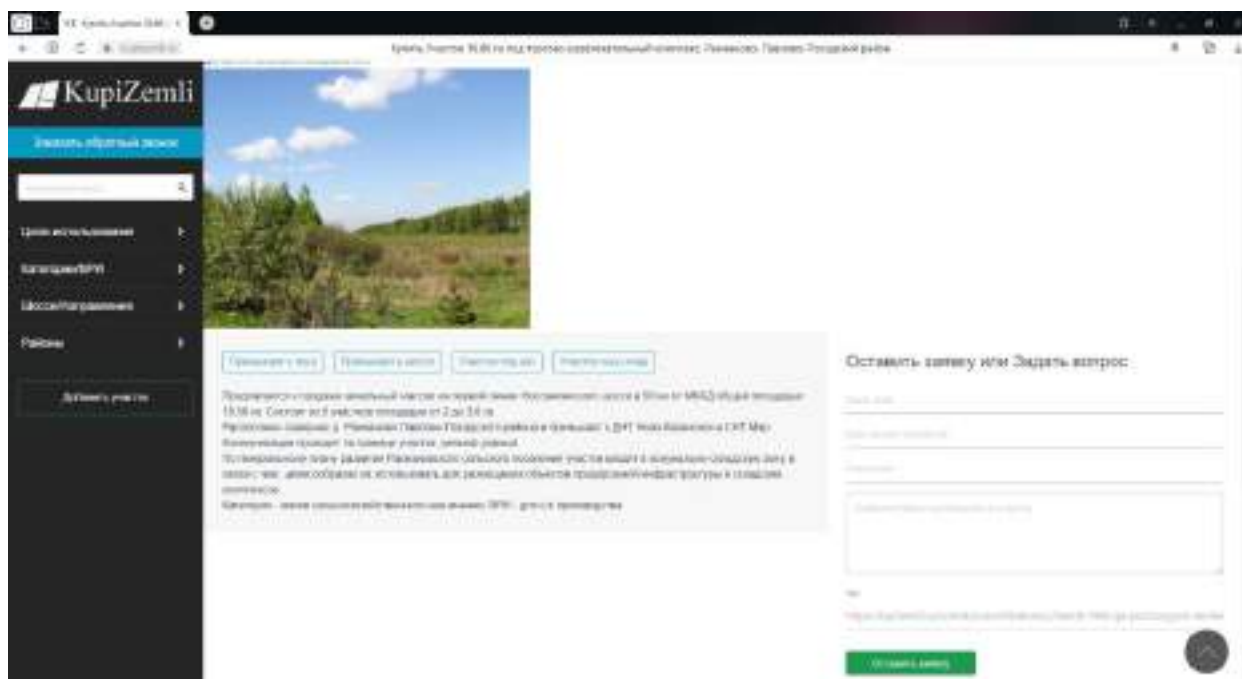
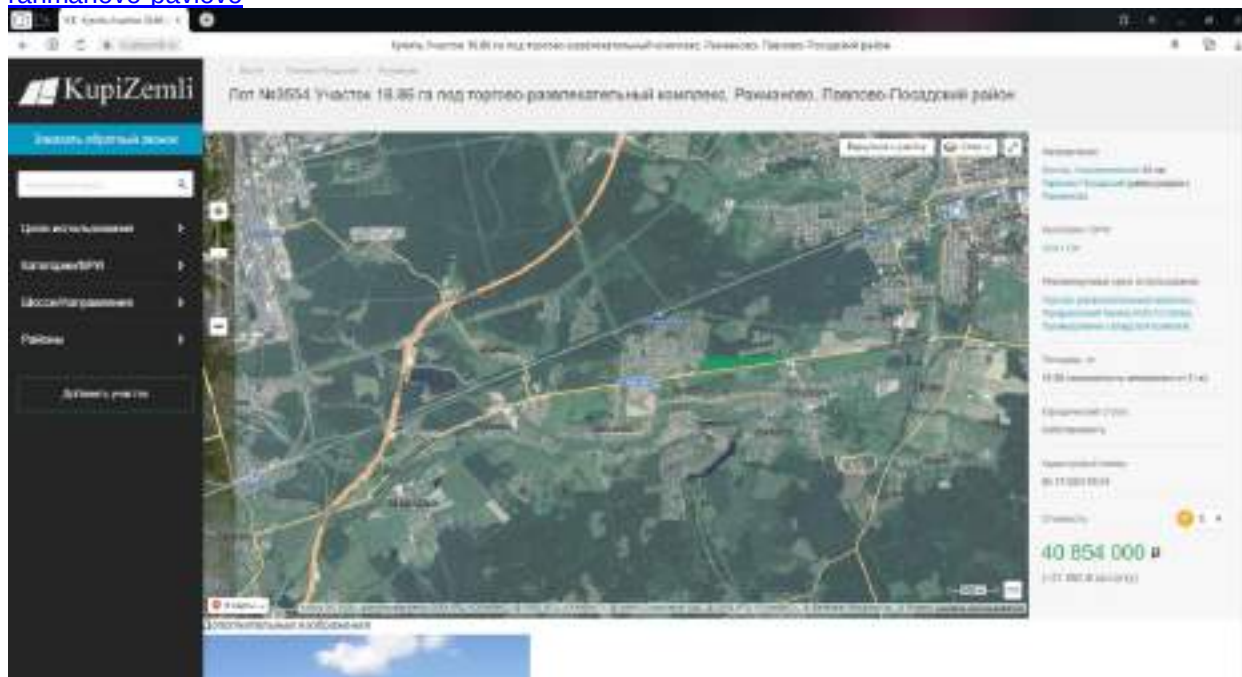


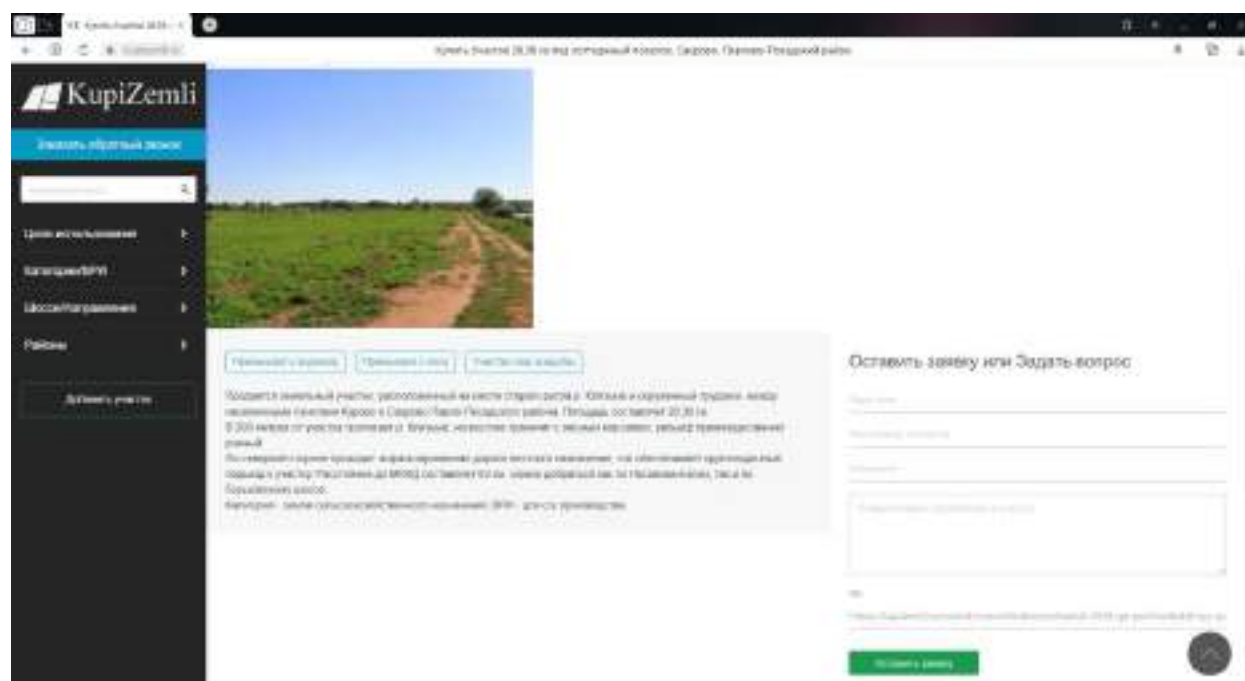
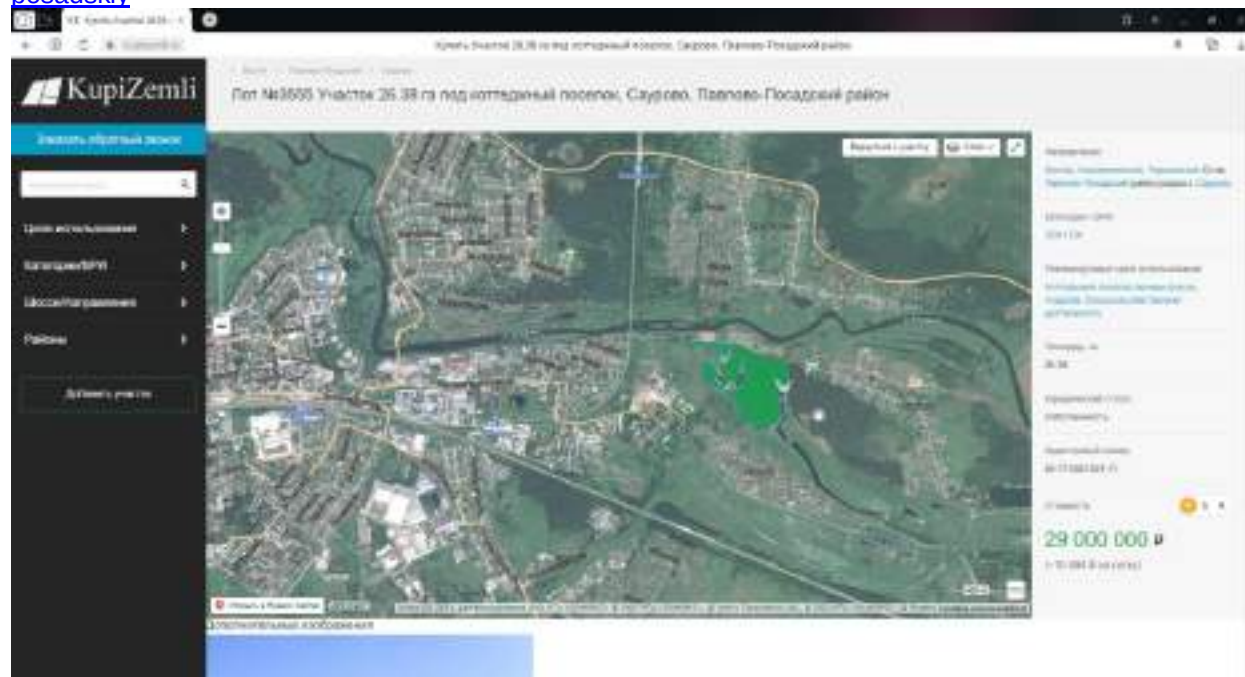
[illegible]

5. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1155-ga-pod-selskohozyaystvennuyu-deyatelnost-serkovo>



6. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-1886-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-rahmanovo-pavlovo>

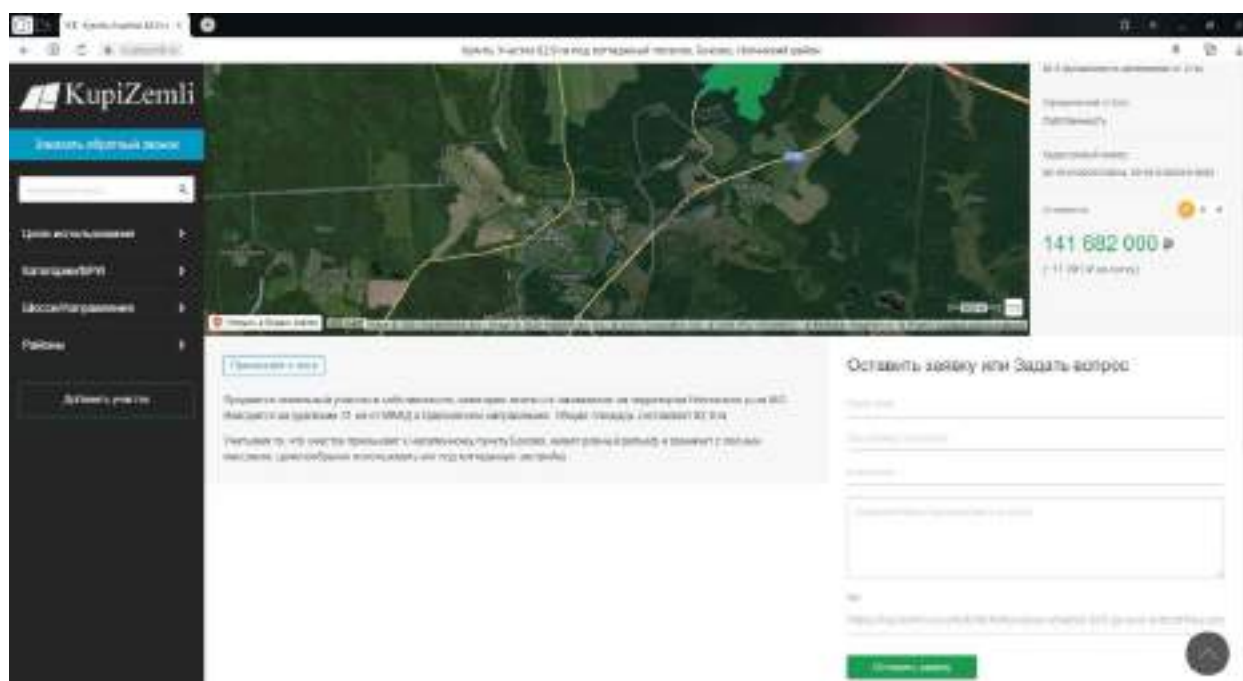
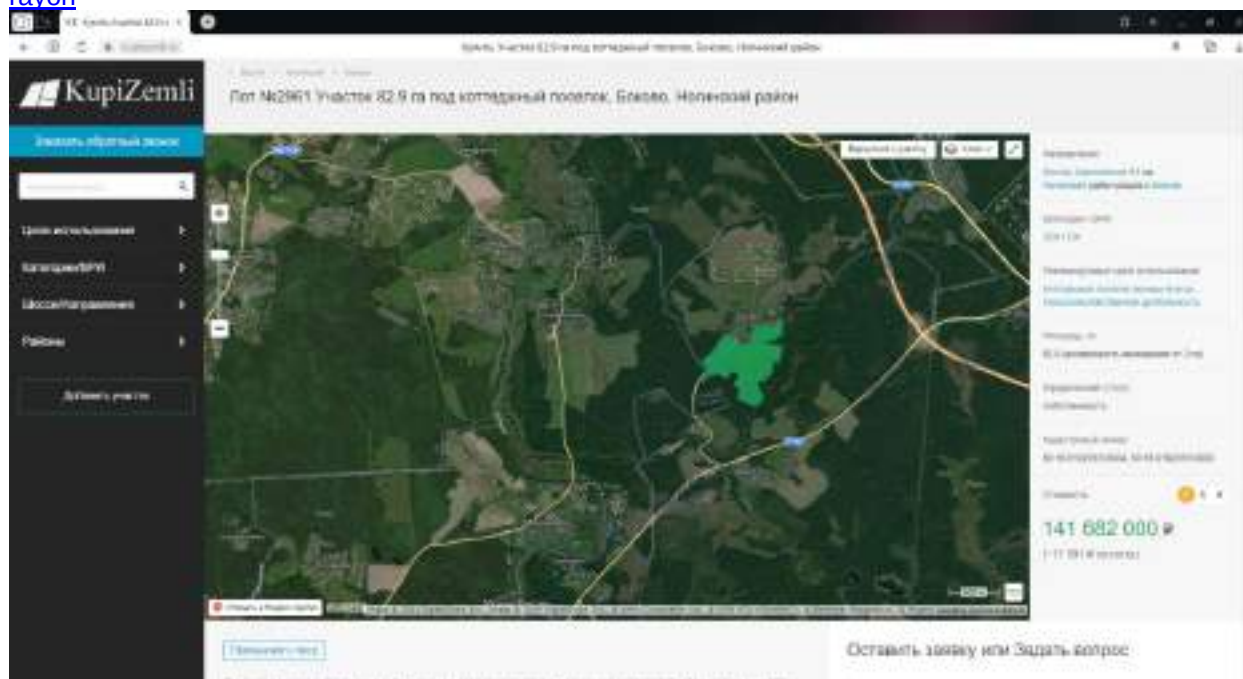


7. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-2638-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-saurovo-pavlovo-posadskiy>

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.780944819141446,38.72849715680139/15/@5w3tqxc7?text=50%3A17%3A0021601%3A11&type=1&opened=50%3A17%3A21601%3A11>



8. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-829-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>



[illegible]

9. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-2631-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-botovo-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Участок 2631 га под коттеджный поселок, Щелков, Ногинский район

Плот №2699 Участок 2631 га под коттеджный поселок, Ботово, Ногинский район

397 197 000 ₽

Оставить заявку или Задать вопрос

Описание:

Участок площадью 2631 га, расположенный вблизи от станции Щелков, Ногинский район. Участок находится в собственности ООО "Центр оценки инвестиций".

Площадь: 2631 га

Категория: Земельный участок

Назначение: для размещения объектов недвижимости

Оформление: 2021 г.

Цена: 397 197 000 ₽

Оставить заявку или Задать вопрос

Описание:

Предлагается в продажу земельный участок под коттеджный поселок, расположенный вблизи от станции Щелков, Ногинский район. Участок находится в собственности ООО "Центр оценки инвестиций".

Площадь: 2631 га

Категория: Земельный участок

Назначение: для размещения объектов недвижимости

Оформление: 2021 г.

Цена: 397 197 000 ₽

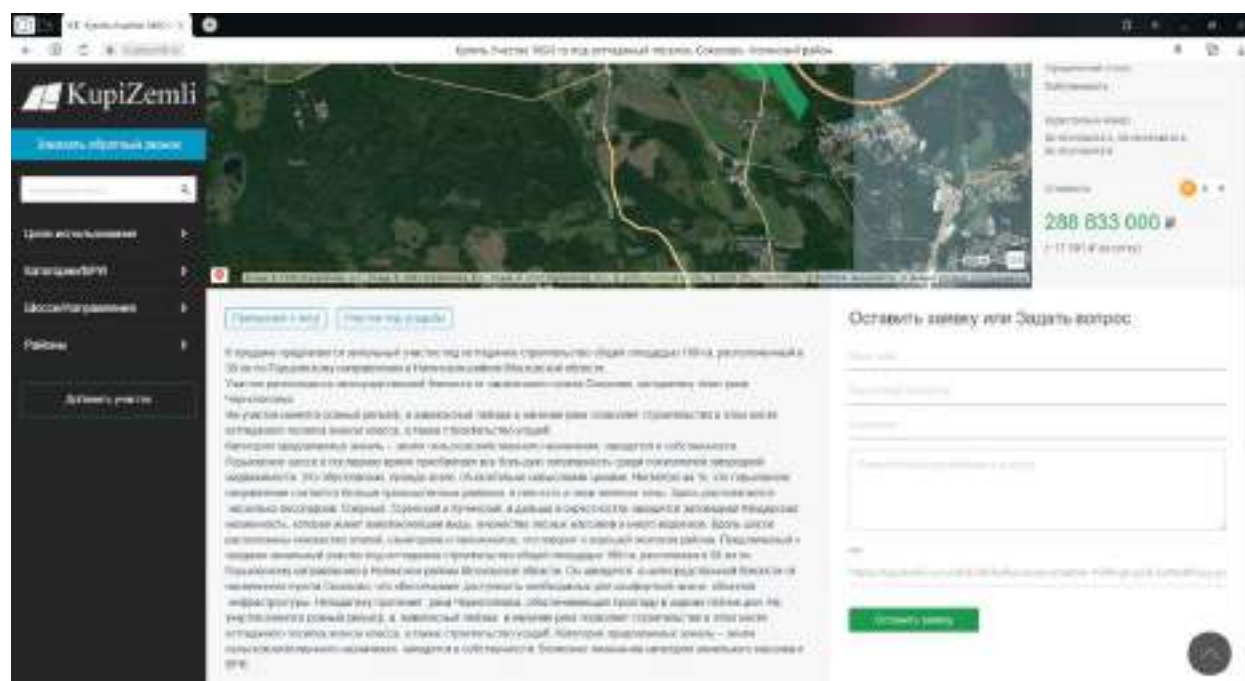
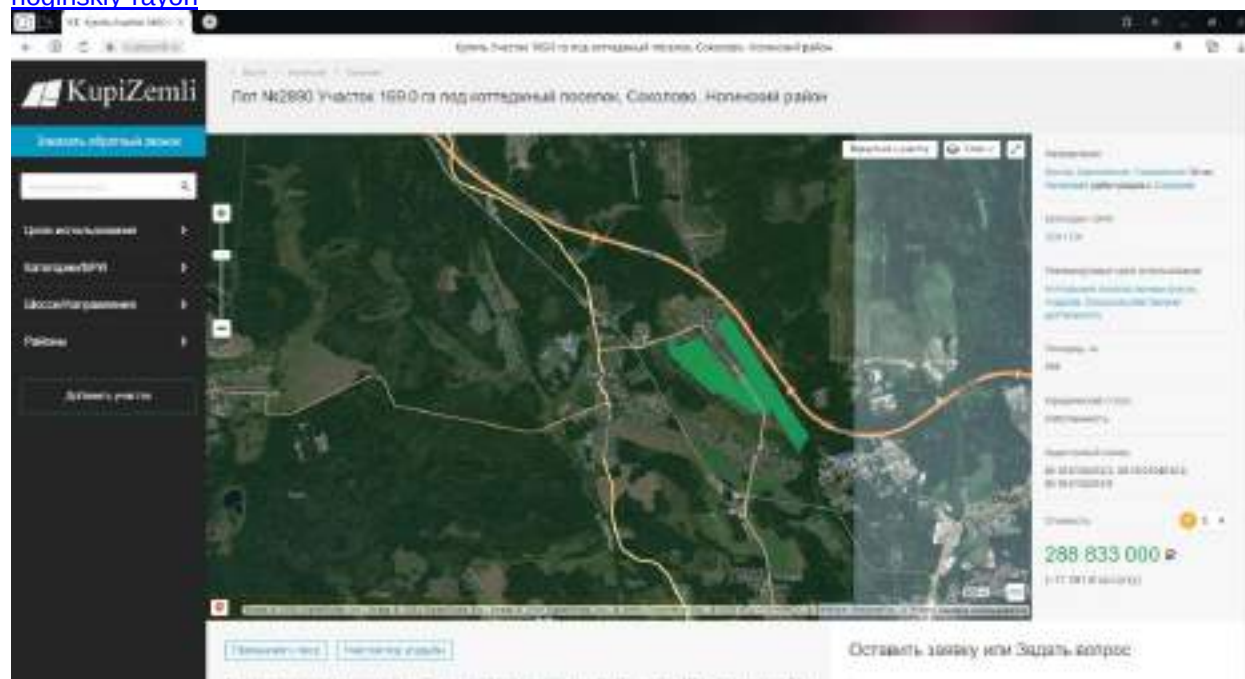
Оставить заявку или Задать вопрос

Оформление: 2021 г.

Цена: 397 197 000 ₽

Оставить заявку или Задать вопрос

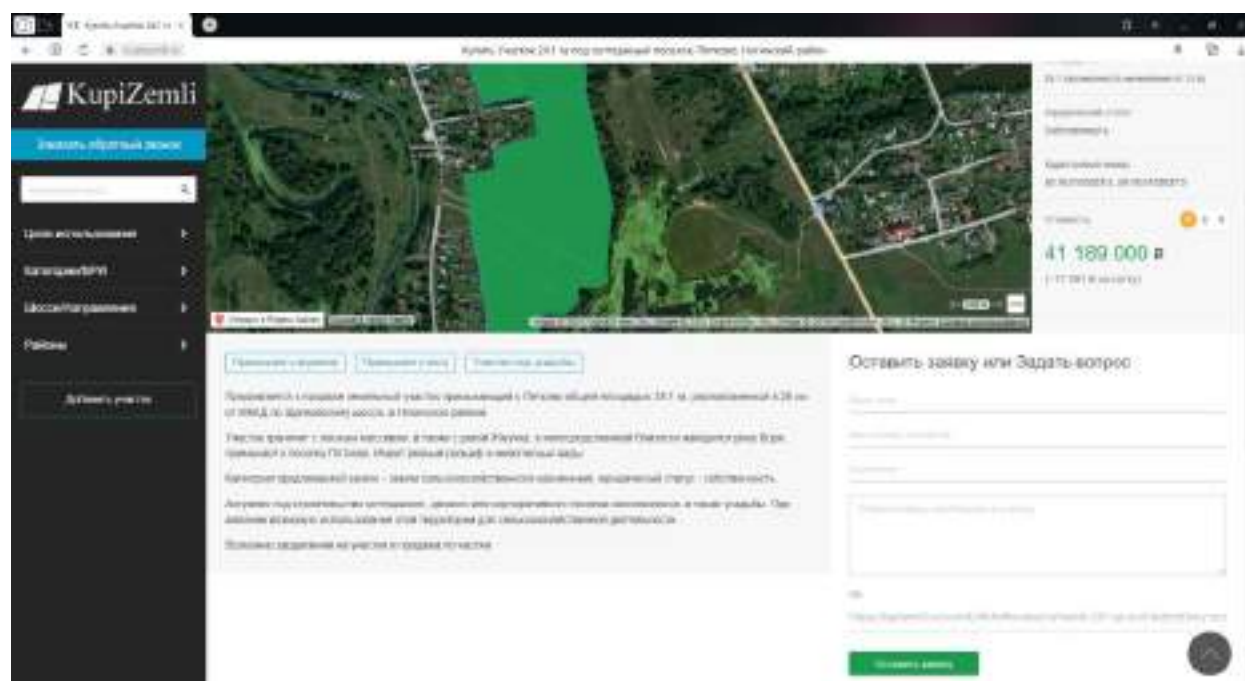
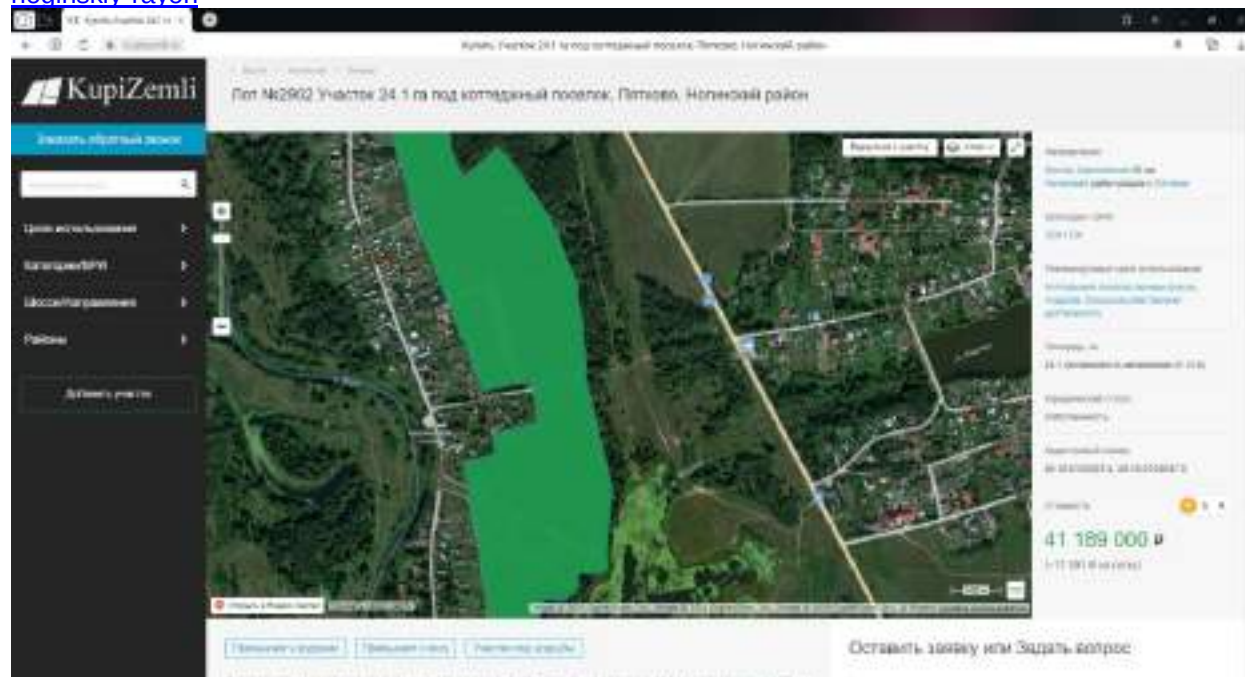
10. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1690-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-sokolovonoginskiy-rayon>



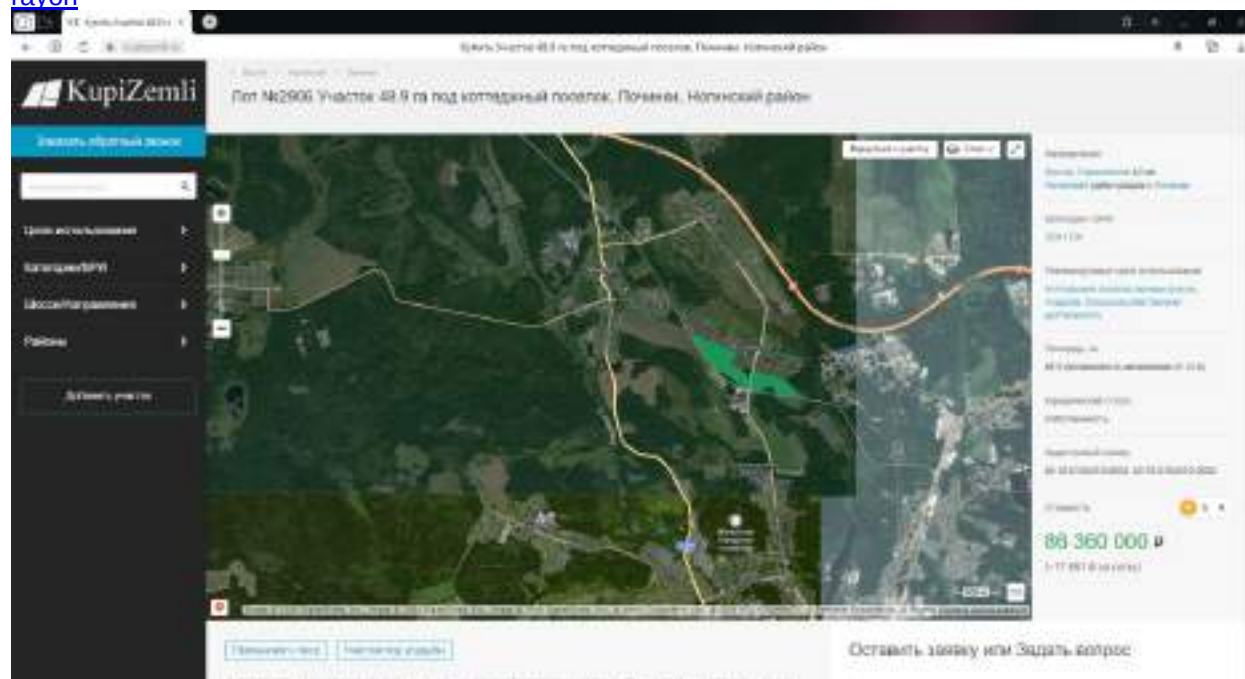
[illegible]

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.92204741889593,38.45086513995083/16/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0104012%3A9&type=1&opened=50%3A16%3A0104012%3A9>



11. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-241-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pyatkov-noginskiy-rayon>

[illegible]

12. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-489-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pochinki-noginskiy-rayon>

[illegible][illegible]

КупиZемли.12.14

Участок №2833 Участок 12.14 под коттеджный поселок, Ясно, Ненецкий район

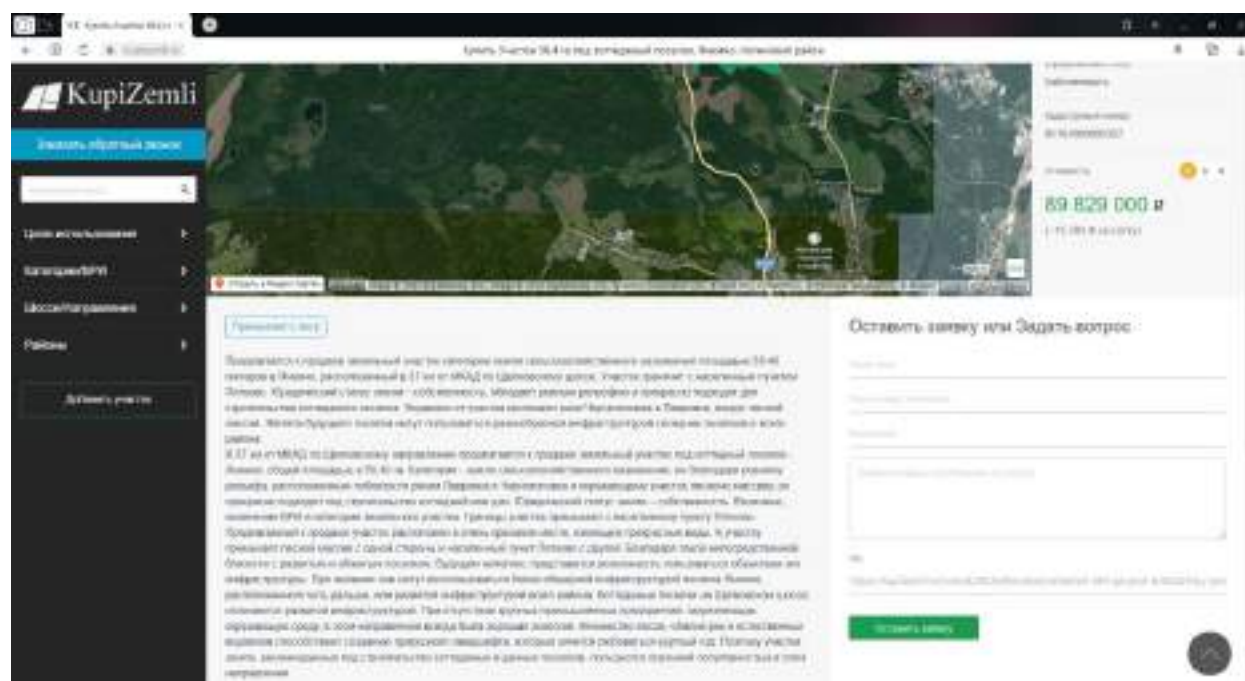
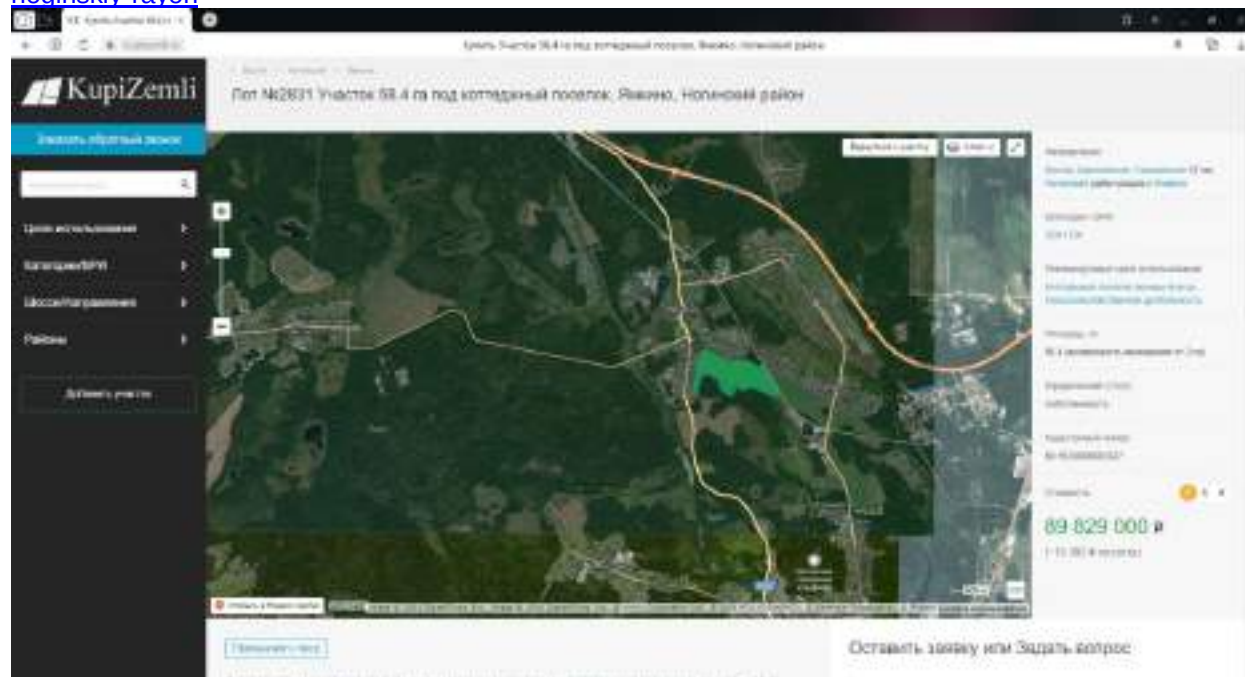
Участок 12.14

21 783 000 руб.

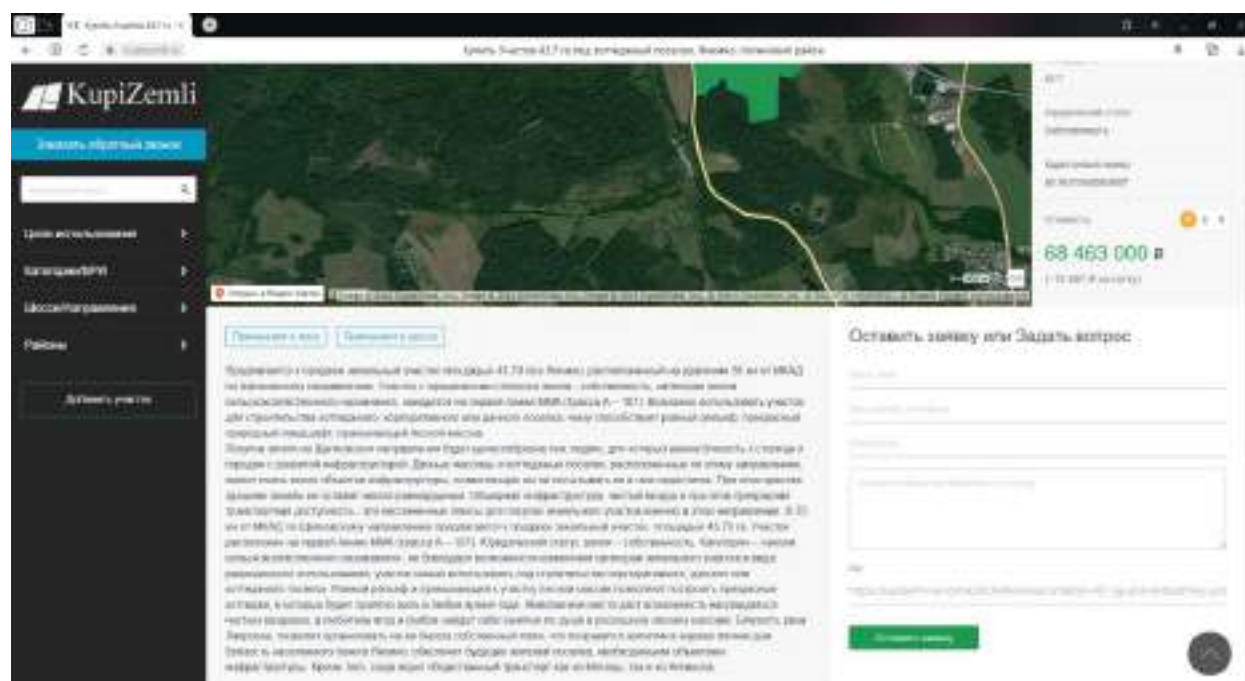
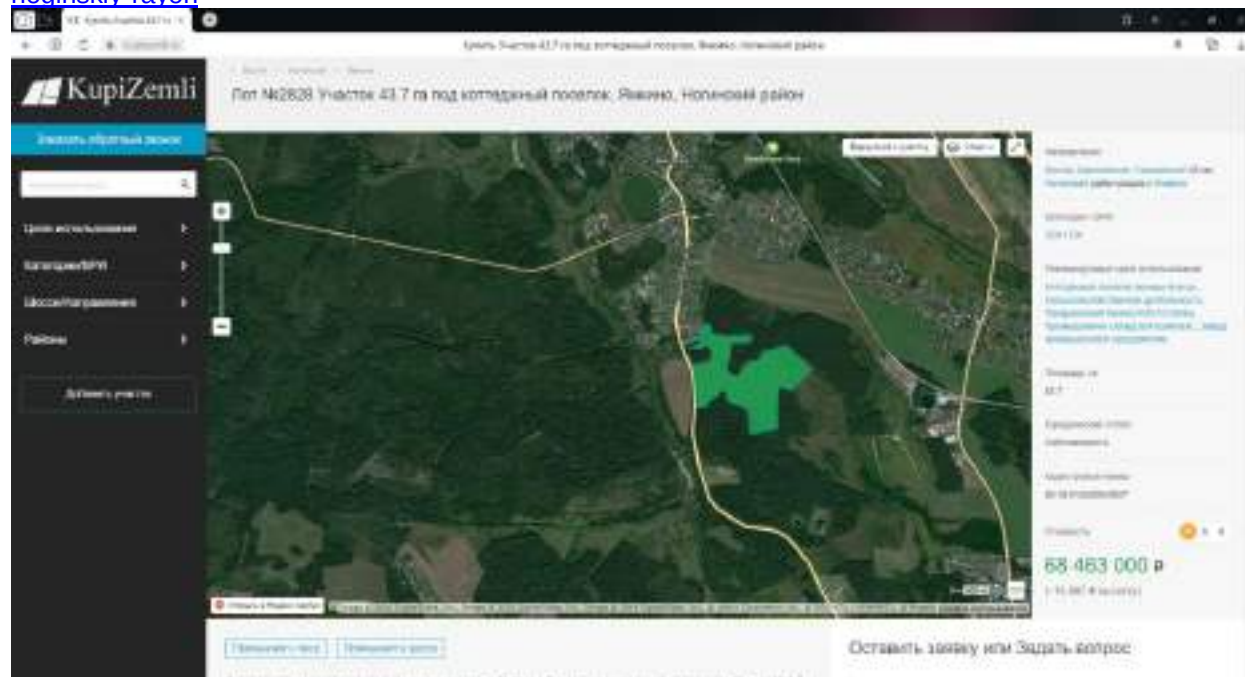
Оставить заявку или Задать вопрос

[illegible]

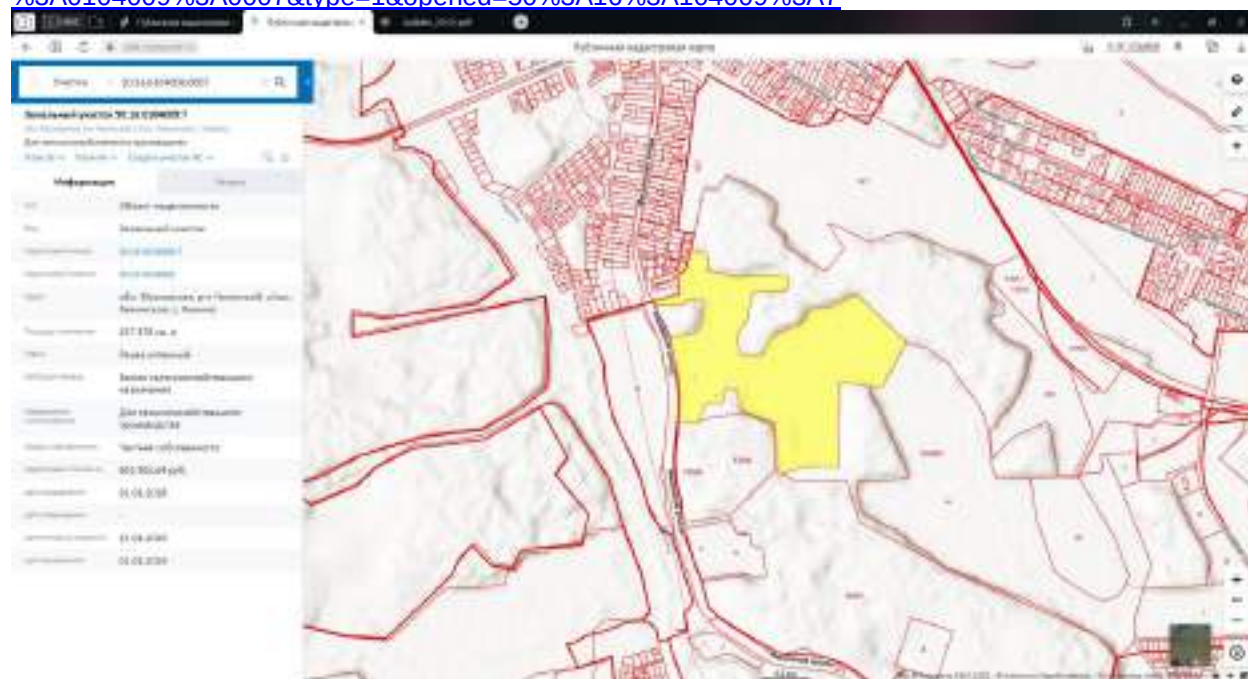
[illegible]

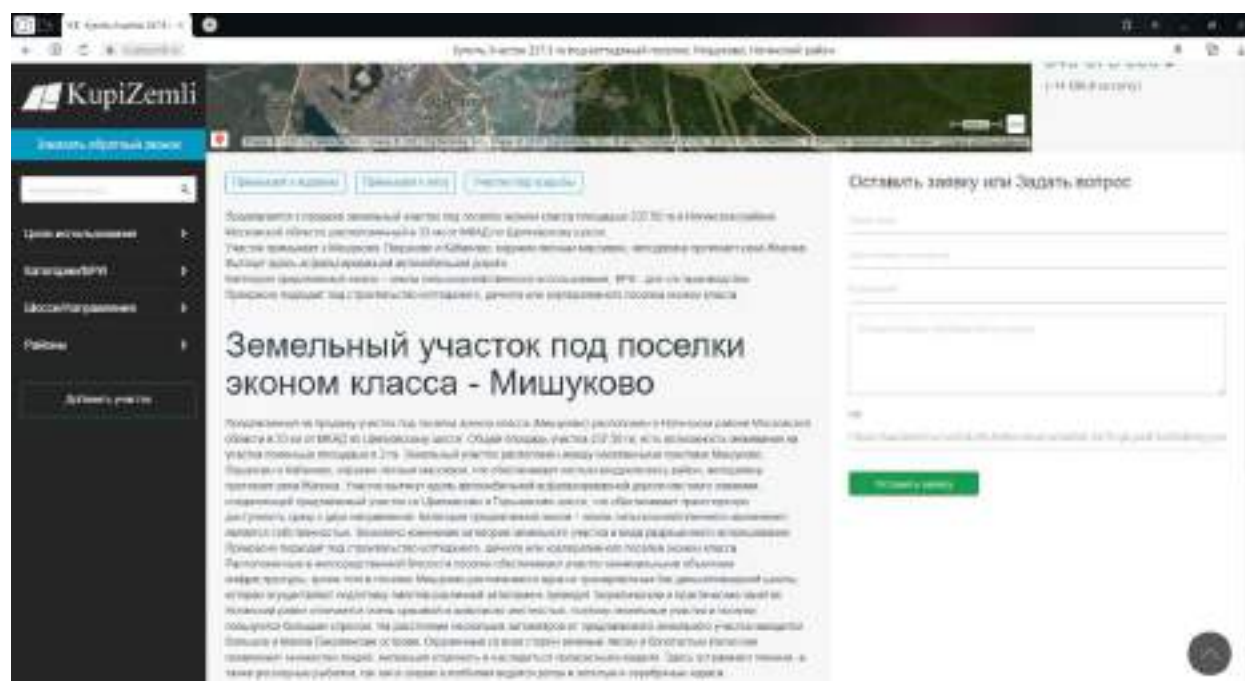
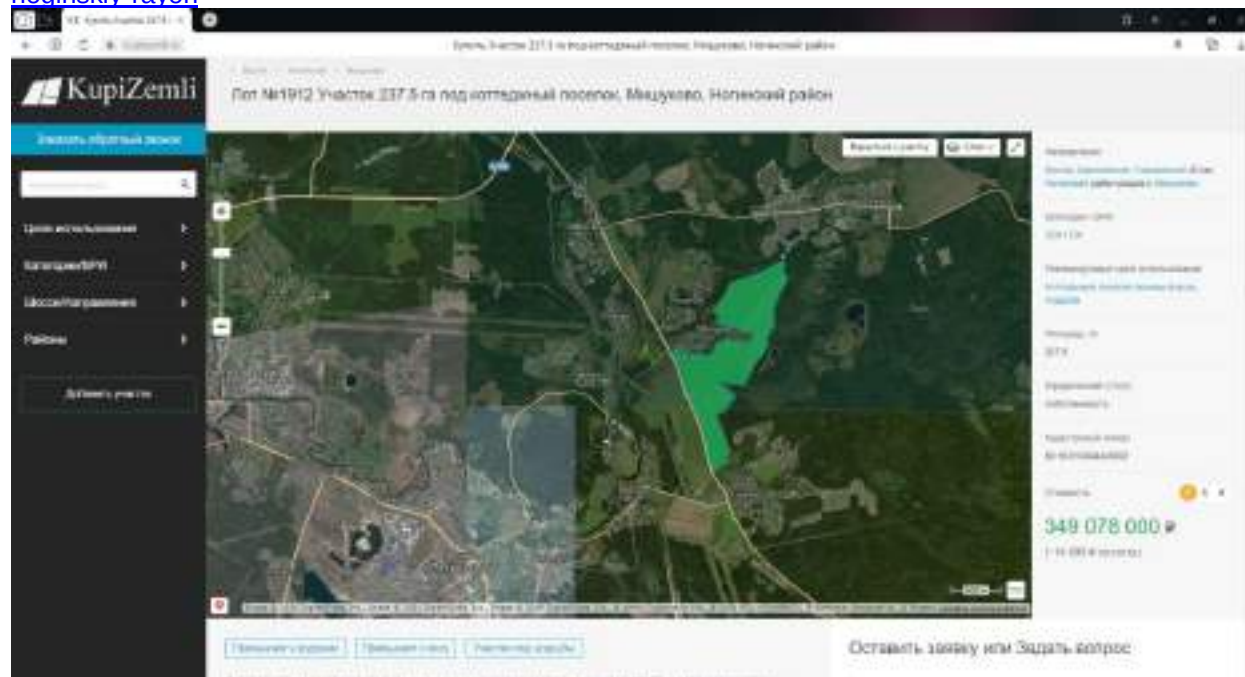
14. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-584-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon>

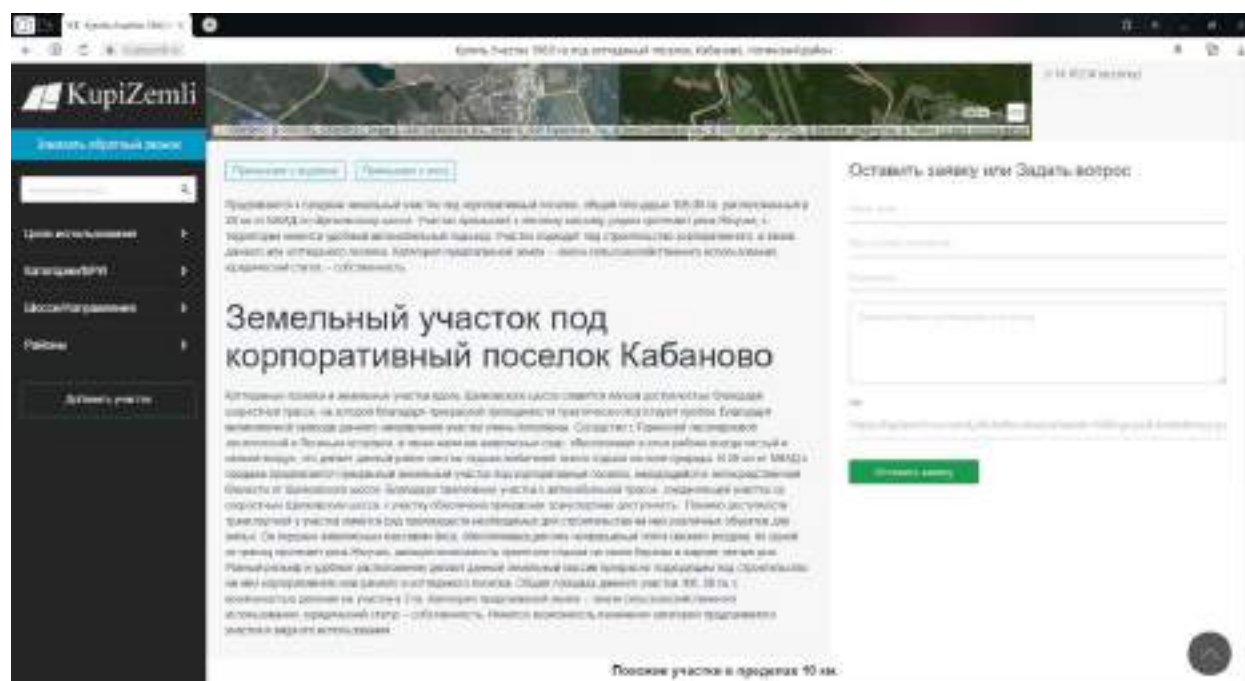
[illegible]

15. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-437-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon>

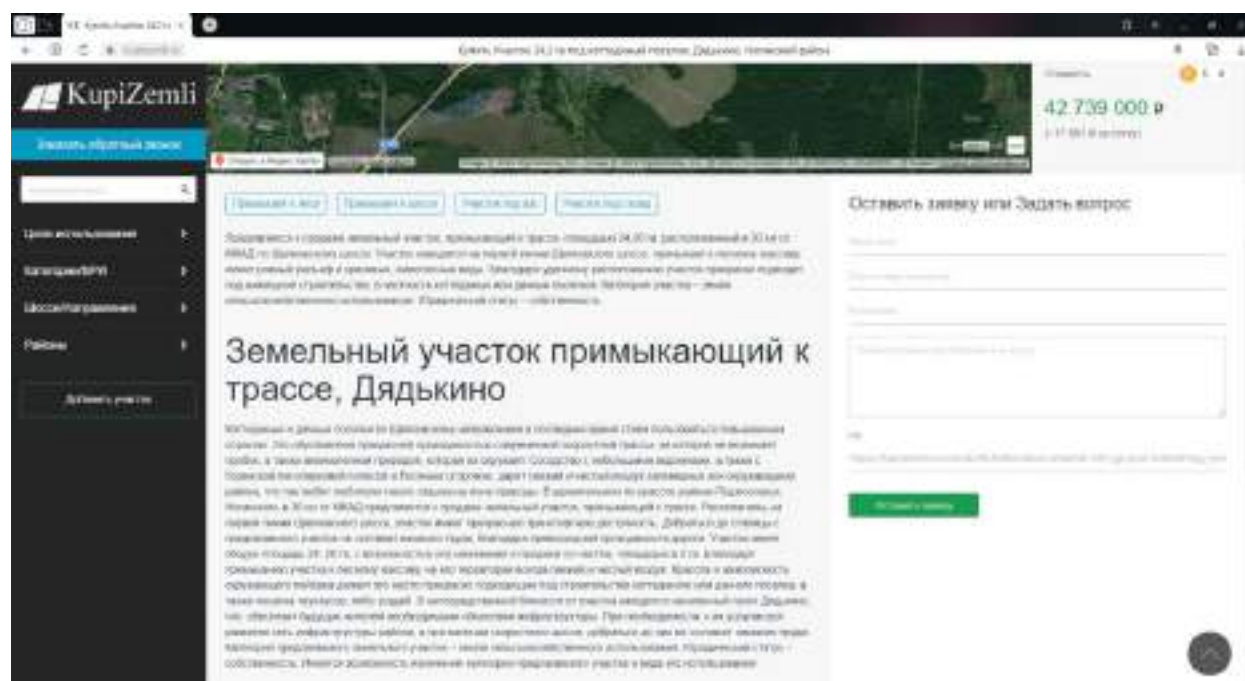
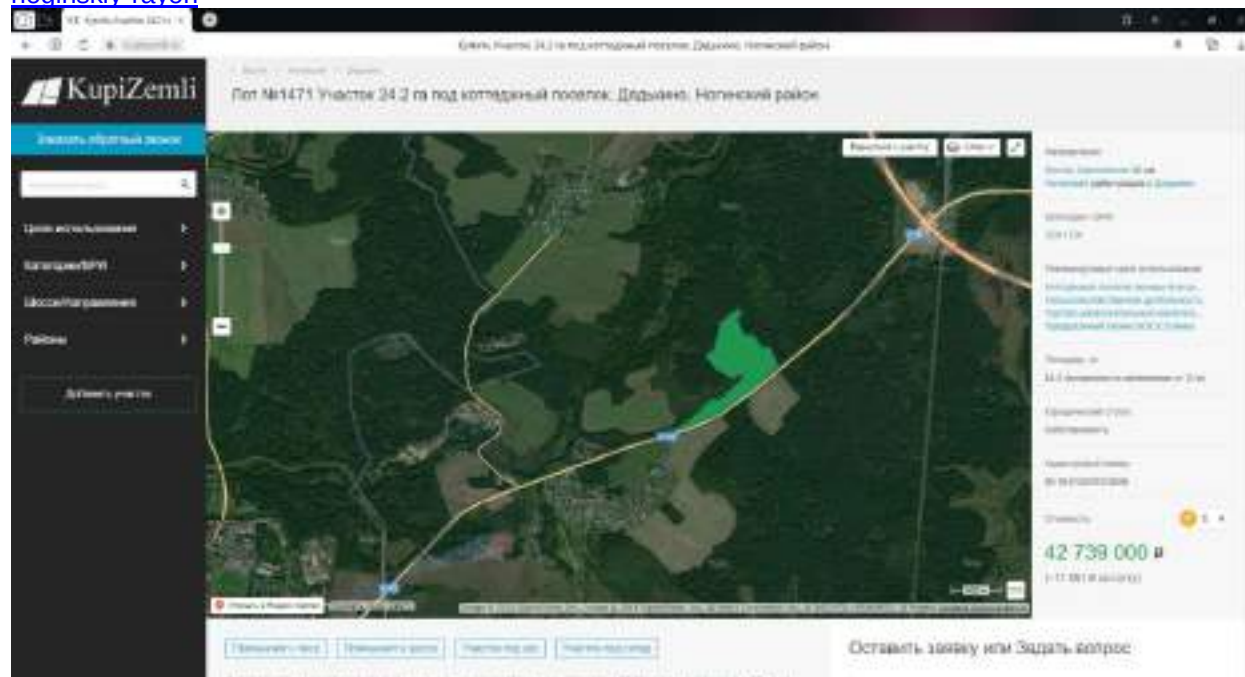
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.91294746712849,38.41281279193829/16/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0104009%3A0007&type=1&opened=50%3A16%3A104009%3A7>



16. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-2375-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-mishukovo-noginskiy-rayon>

17. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1060-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kabanovo-noginskiy-rayon>

[illegible]

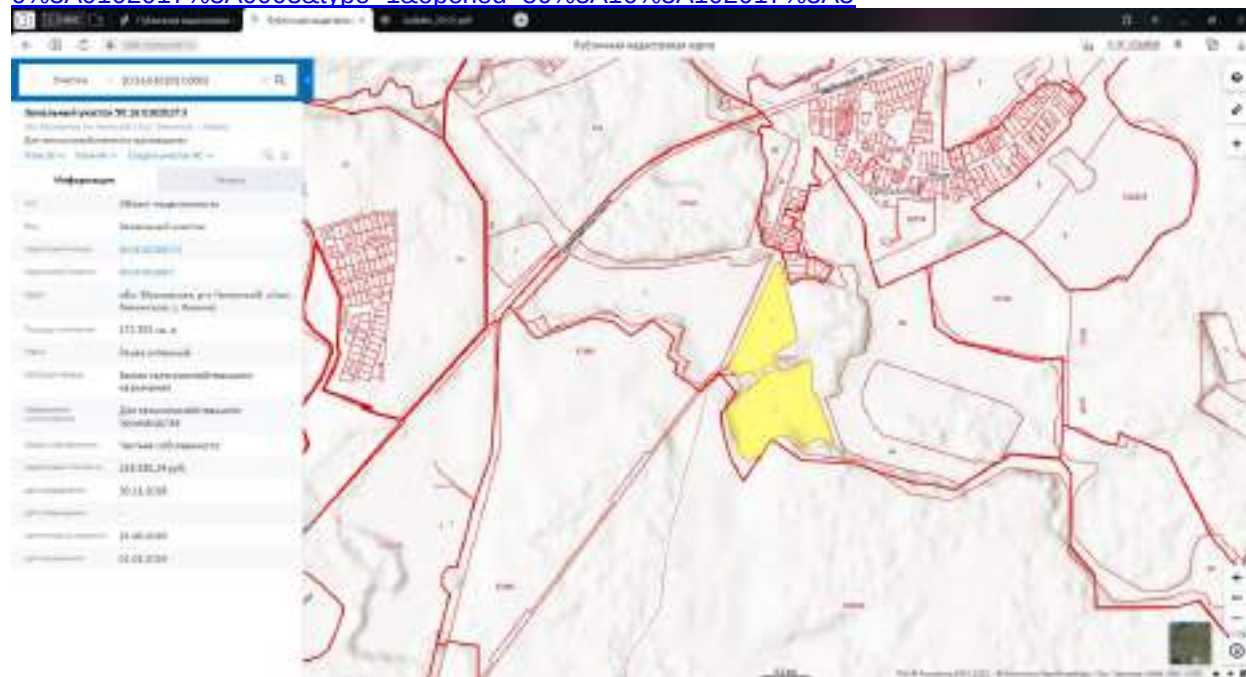
18. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-242-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.96775999623374.38.281284808331975/16/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0102015%3A0006&type=1&opened=50%3A16%3A0102015%3A06>

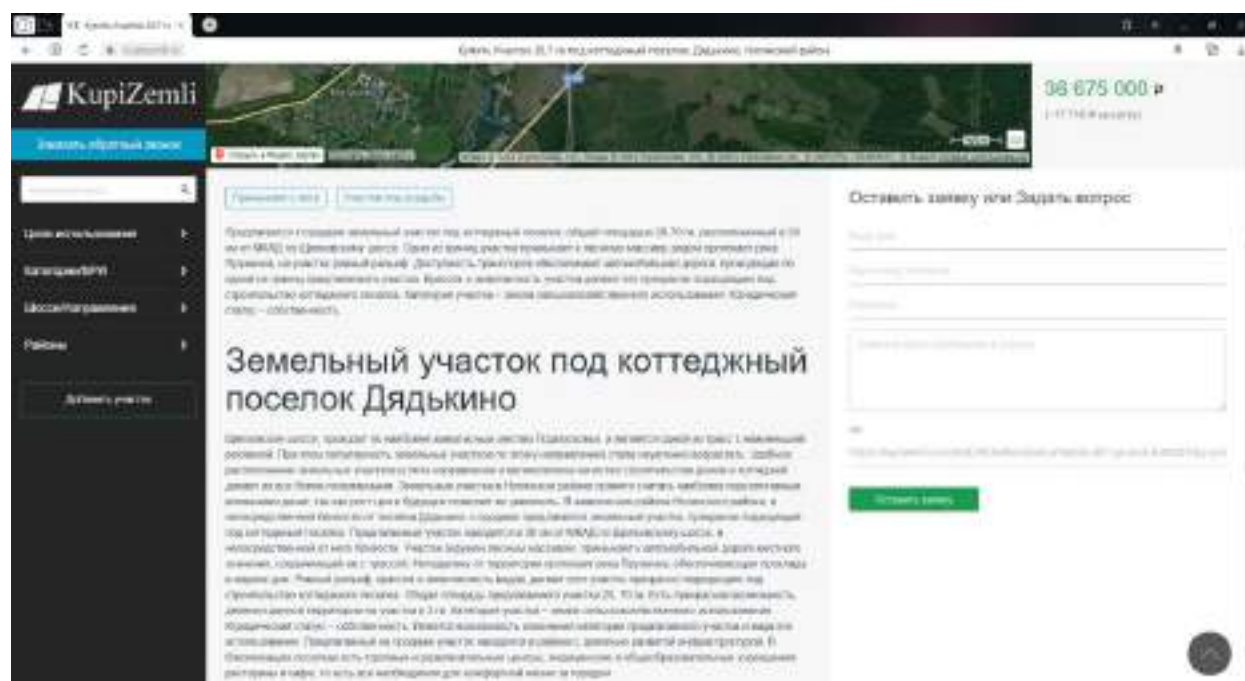
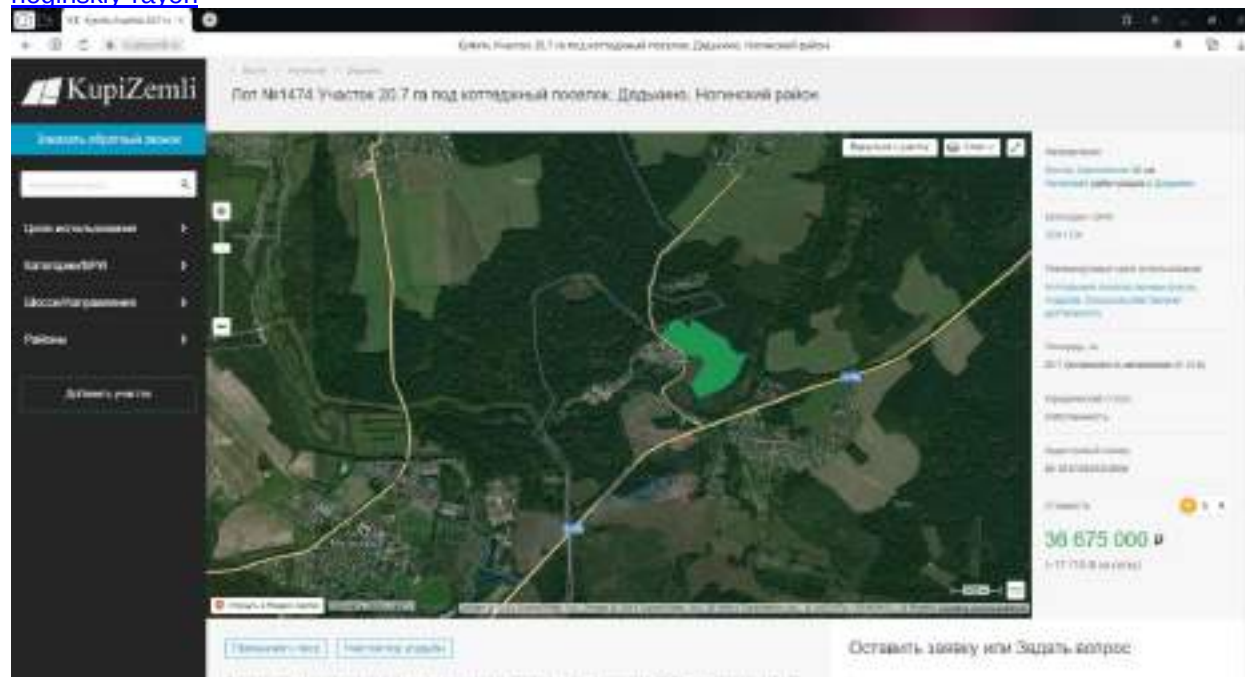


[illegible]

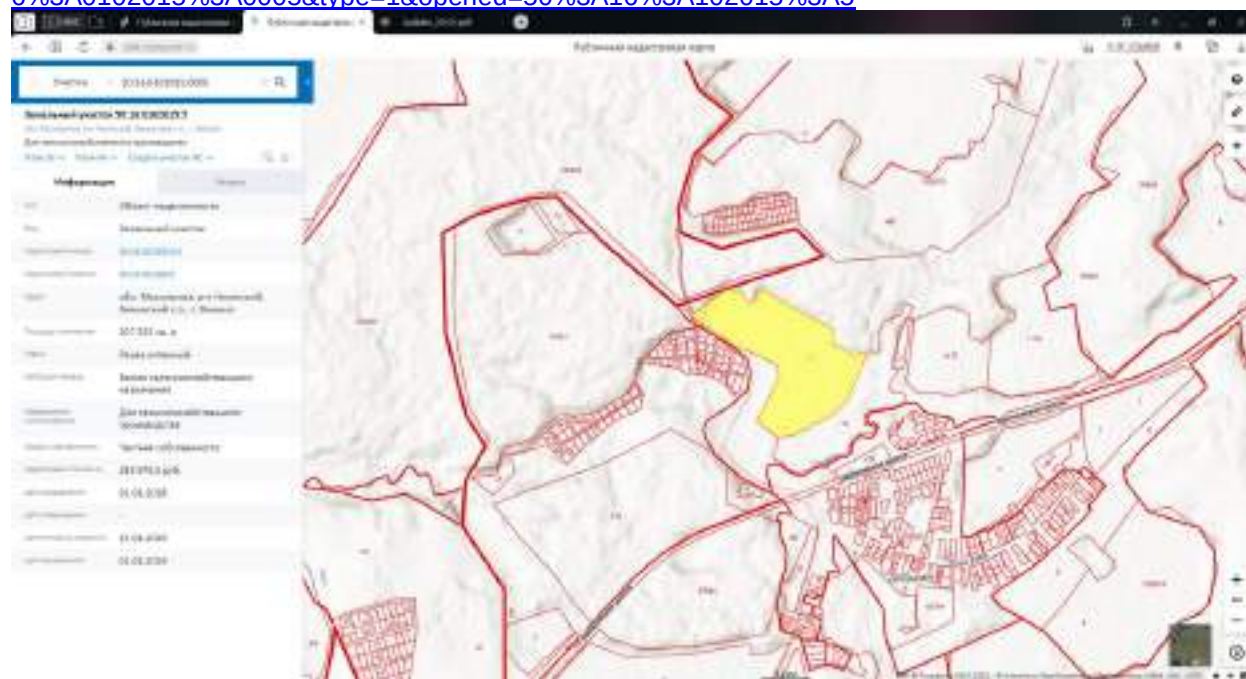
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.950001960160016.38.25535218273018/16/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0102017%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A0102017%3A3>

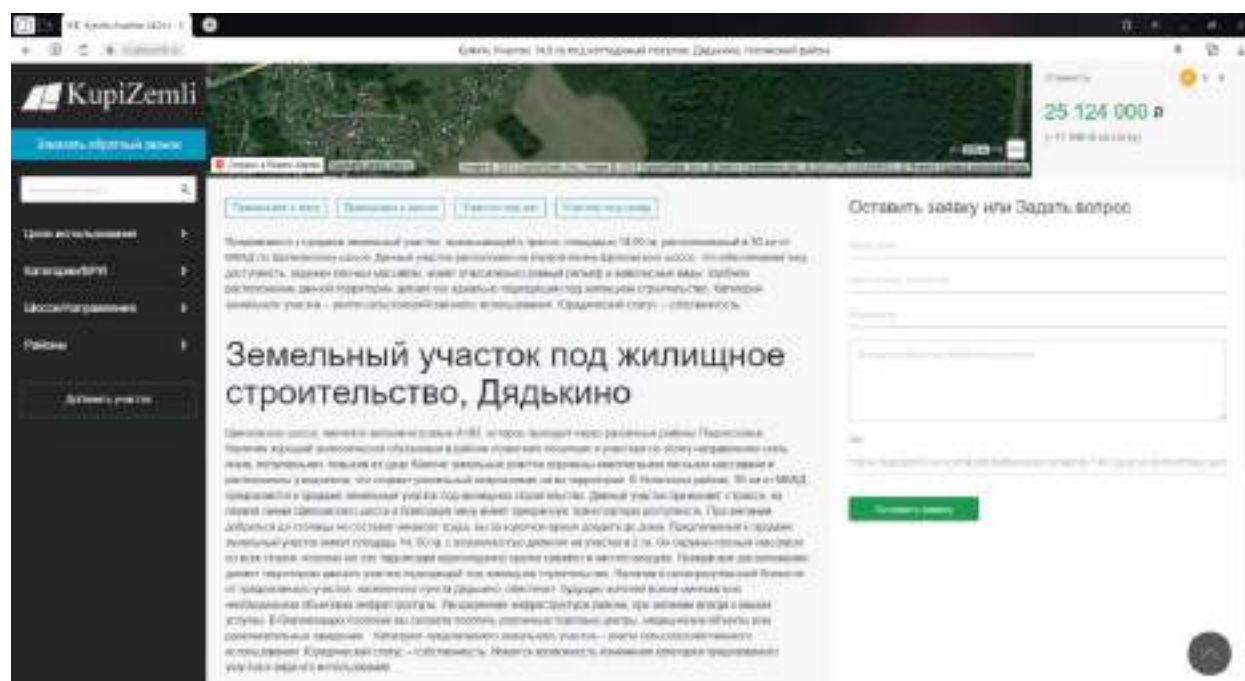
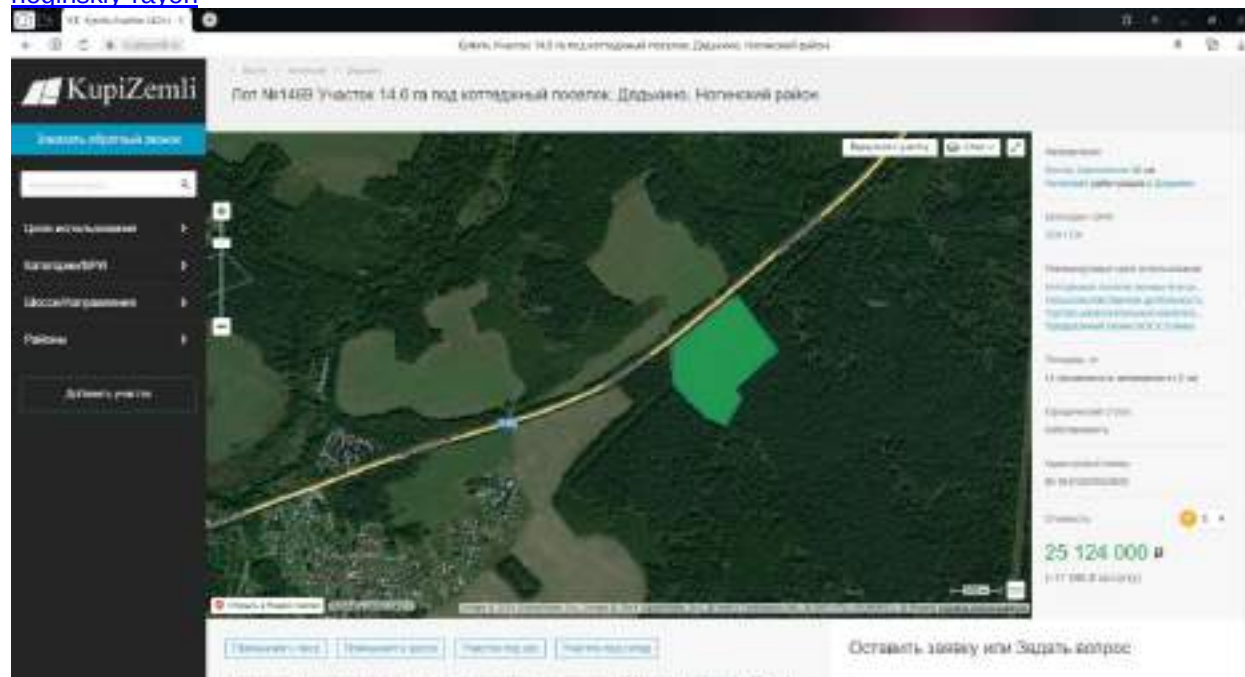


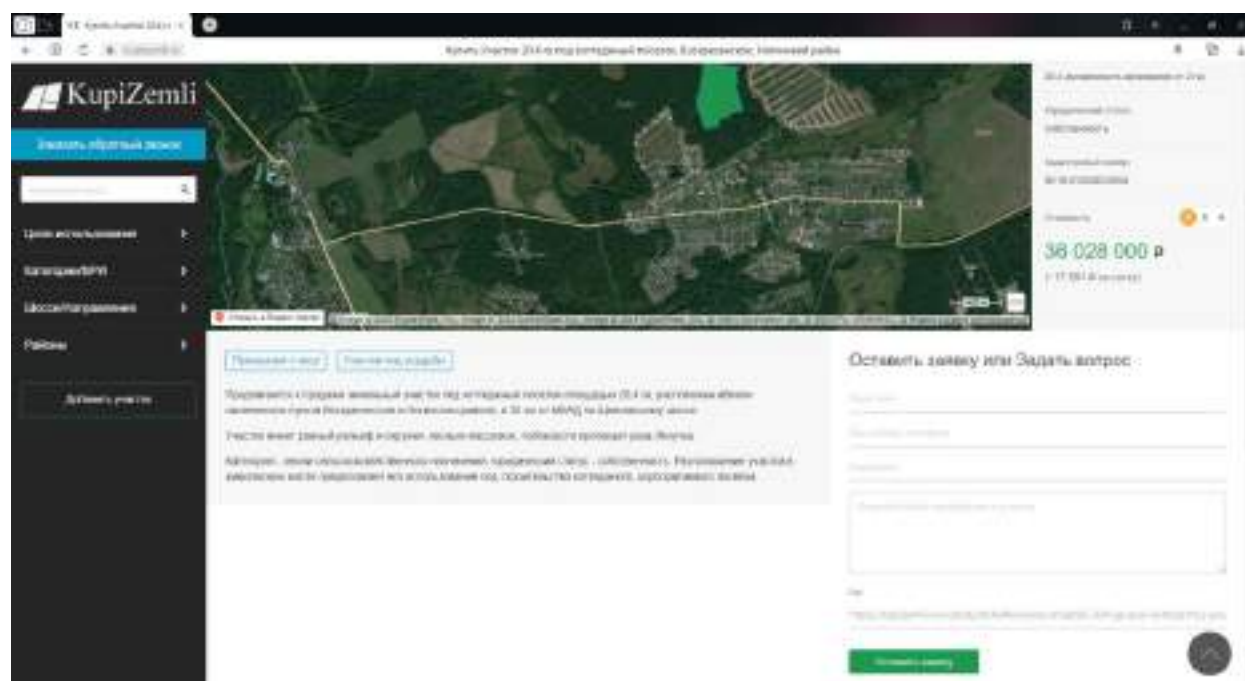
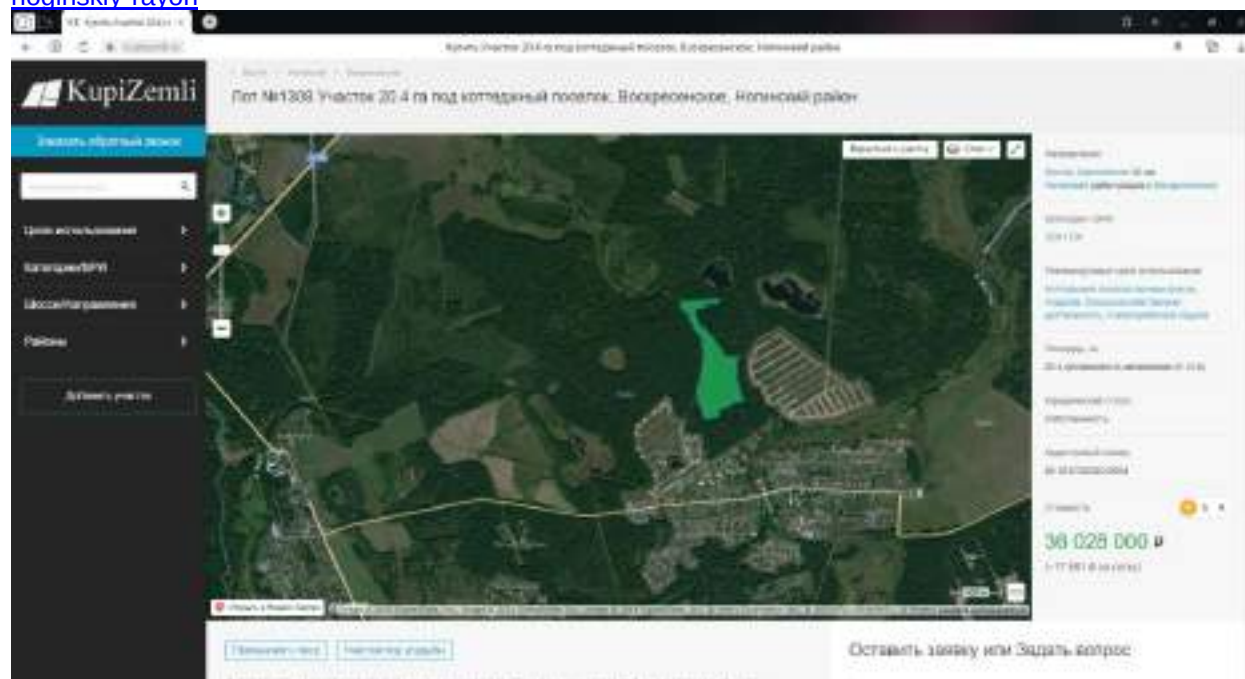
20. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-207-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>



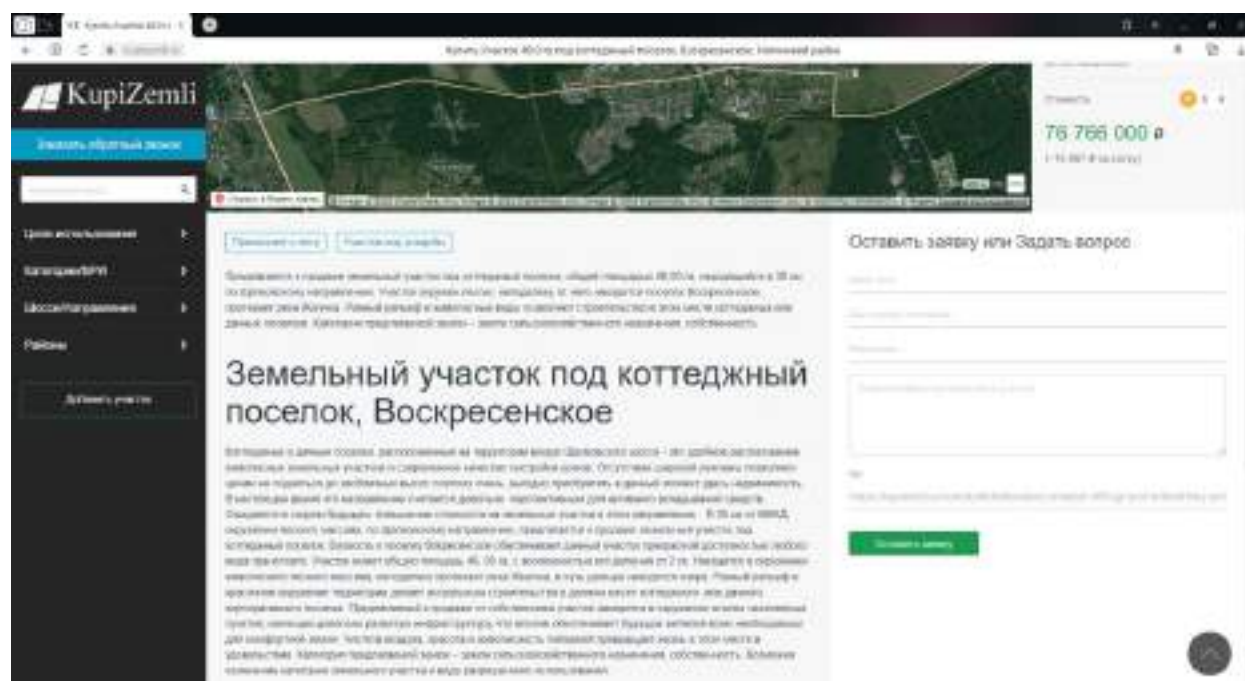
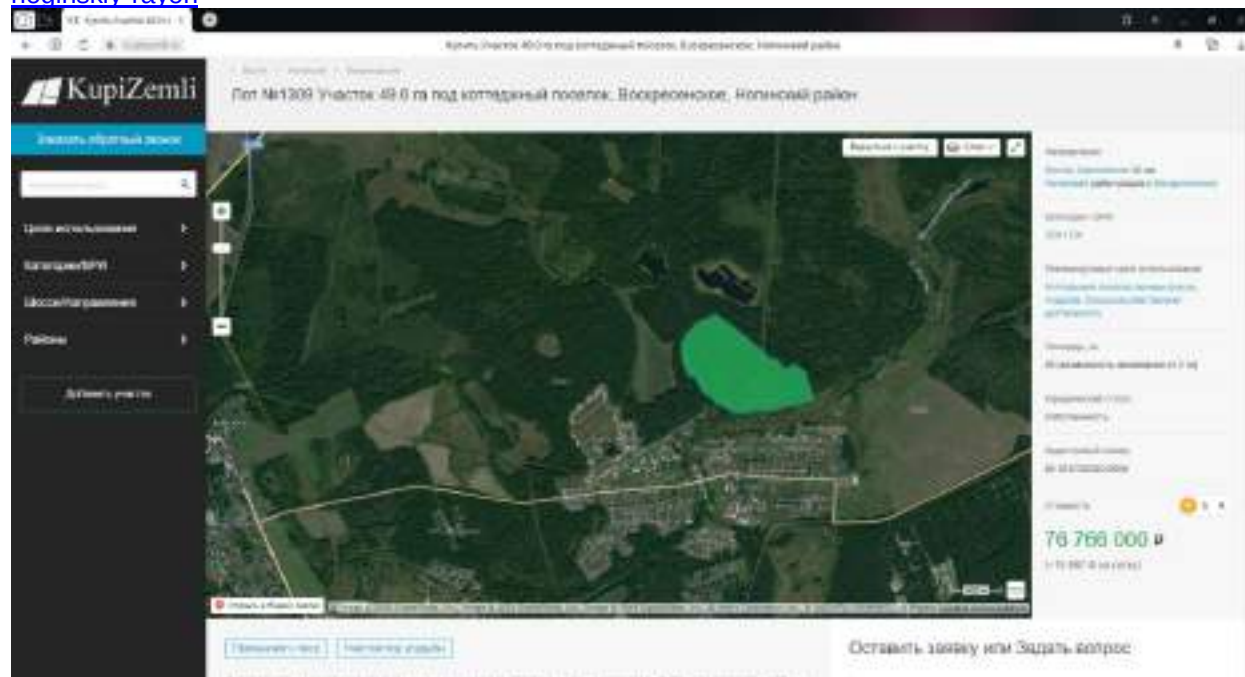
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.96425158077756.38.25407870713081/16/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0102015%3A0005&type=1&opened=50%3A16%3A0102015%3A5>

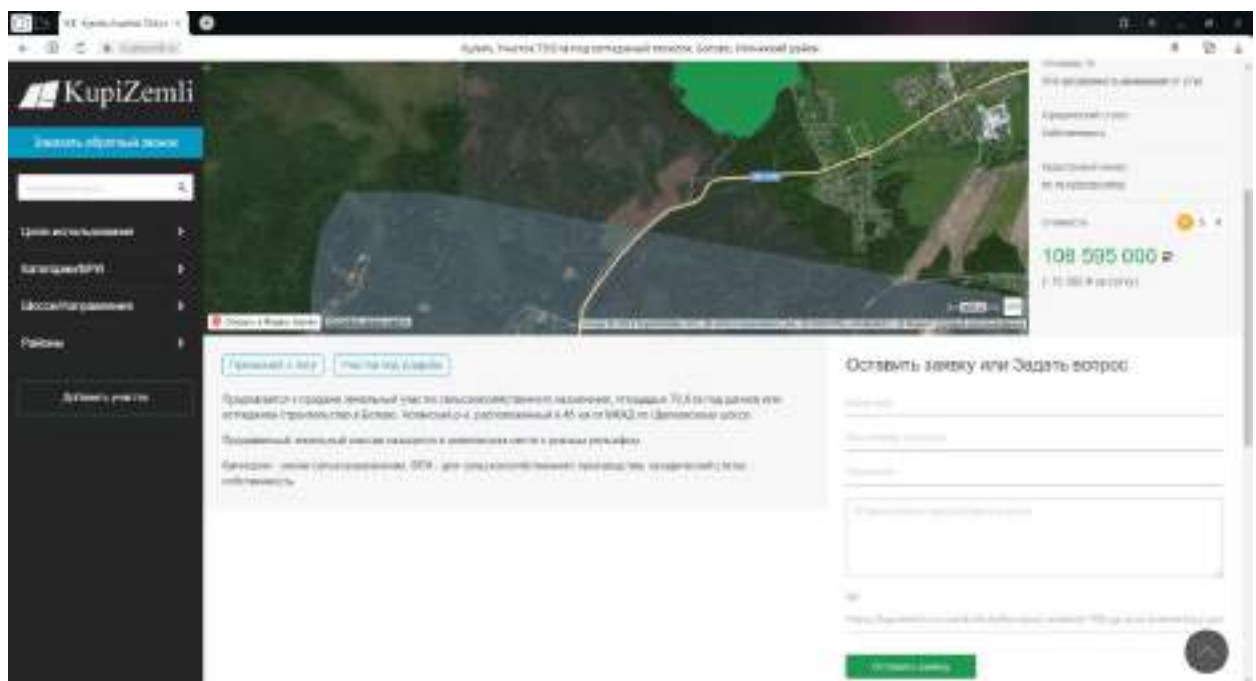
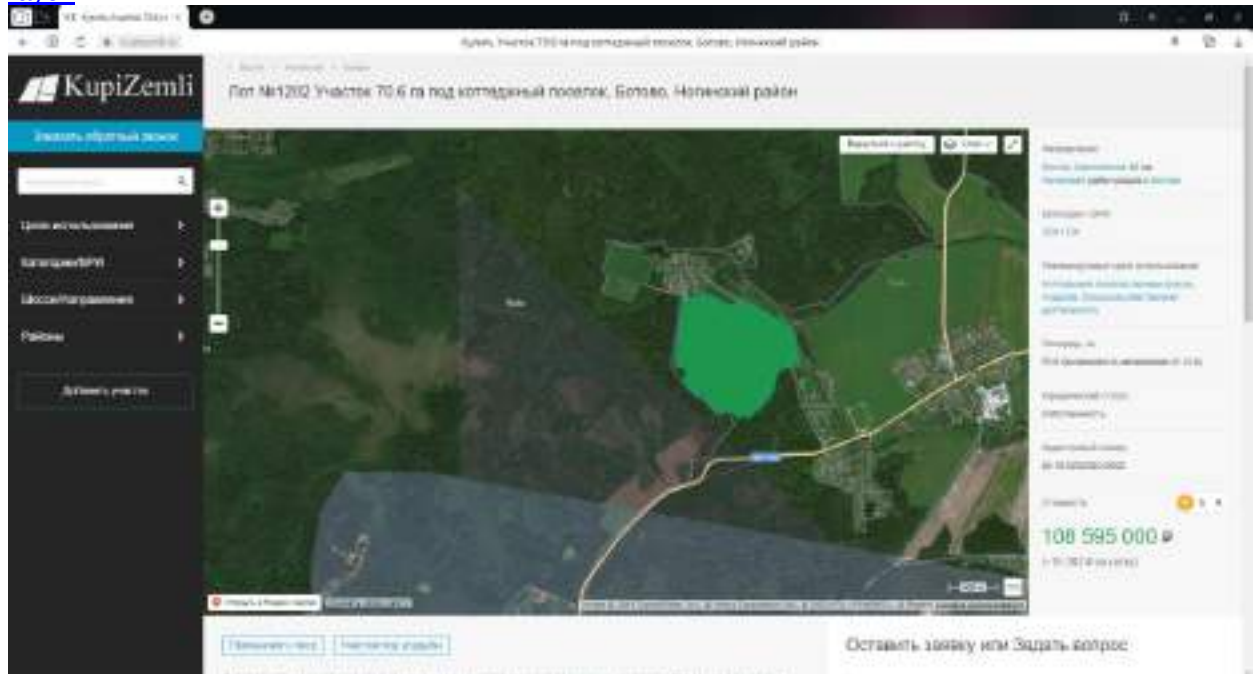


21. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-140-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>

22. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-204-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>

[illegible]

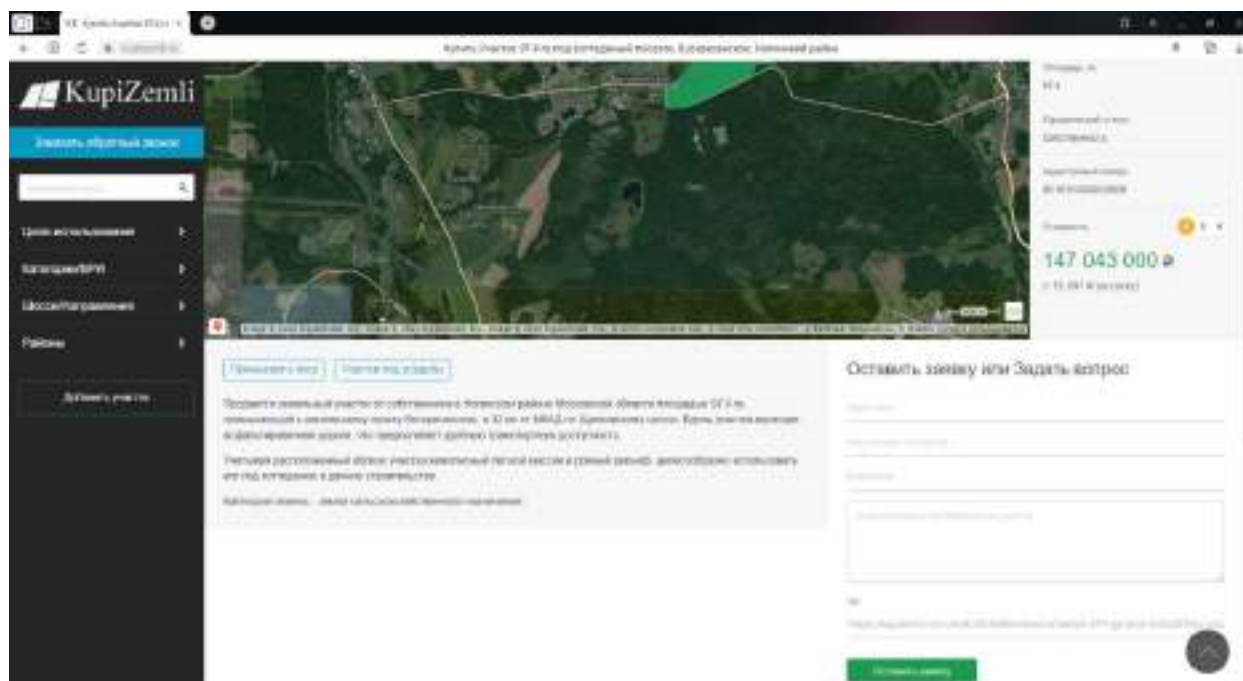
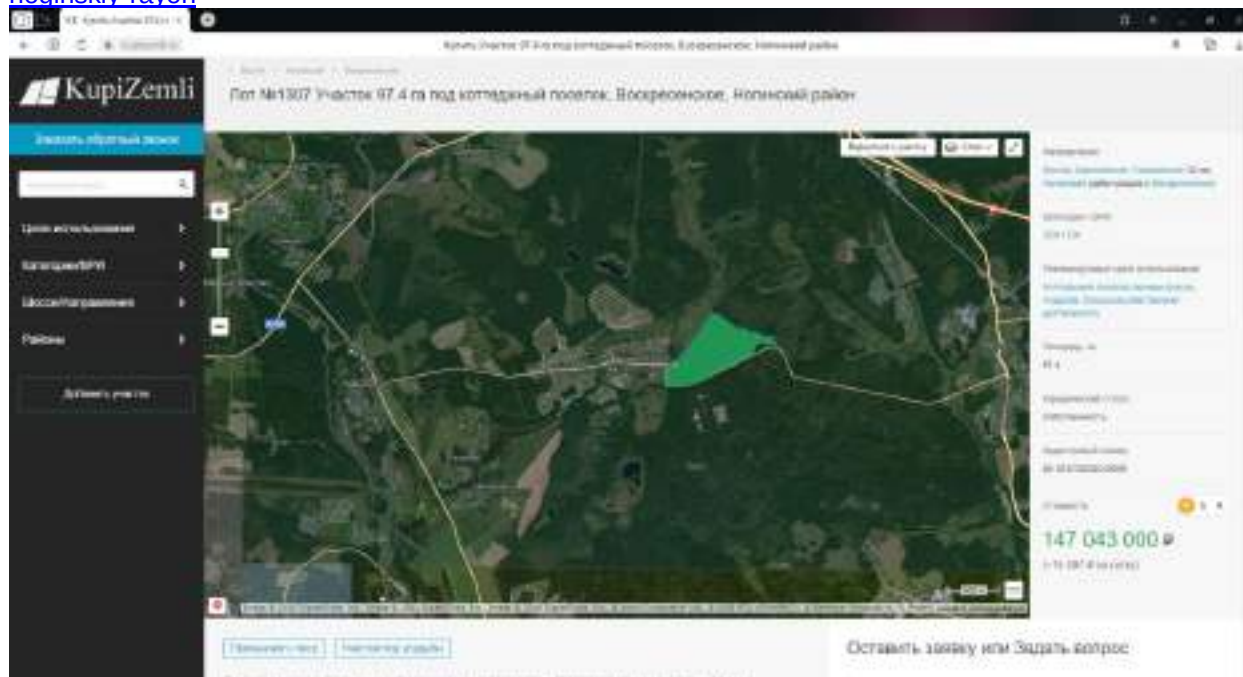
23. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-490-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>

24. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-706-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-botovo-noginskiy-rayon>

The screenshot shows a web-based GIS application. On the right, a map displays a residential area with buildings outlined in red. A large, irregularly shaped plot is highlighted in yellow. To the left of the map is a sidebar titled 'Информация' (Information). At the top of the sidebar, there's a search bar containing the number '01-08/003/2019'. Below it, the title 'Земельный участок № 01-08/003/2' is displayed. The main part of the sidebar contains a table-like structure with various fields and their corresponding values.

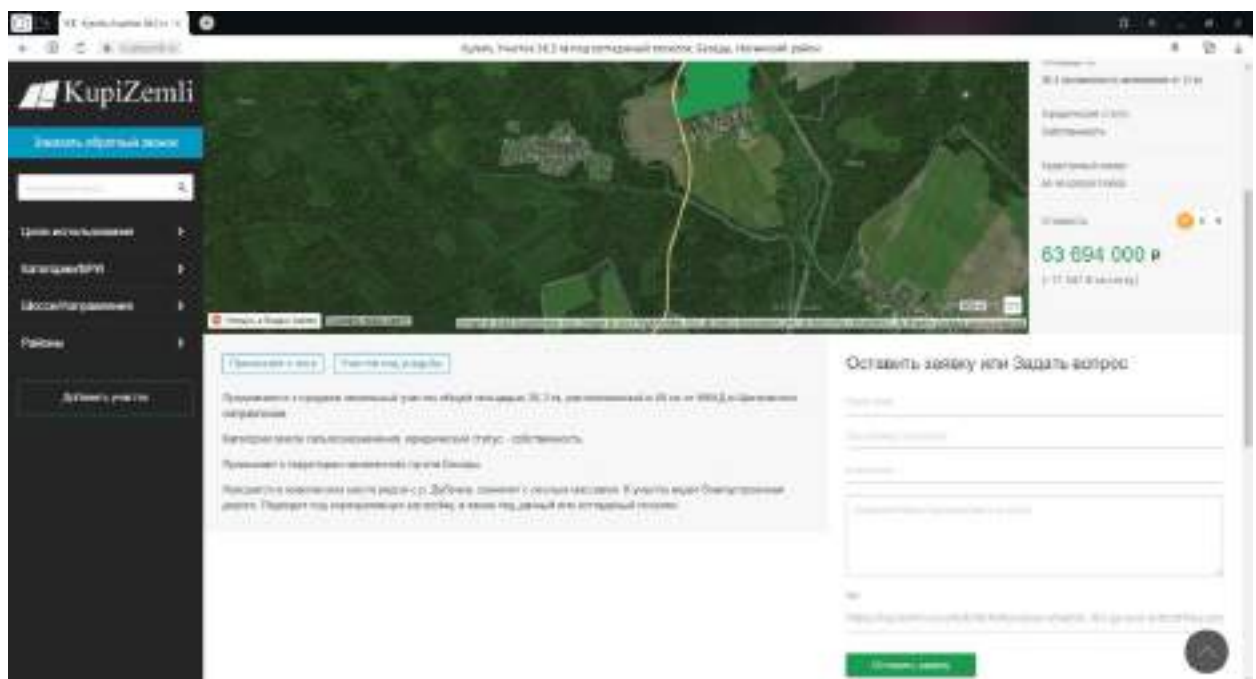
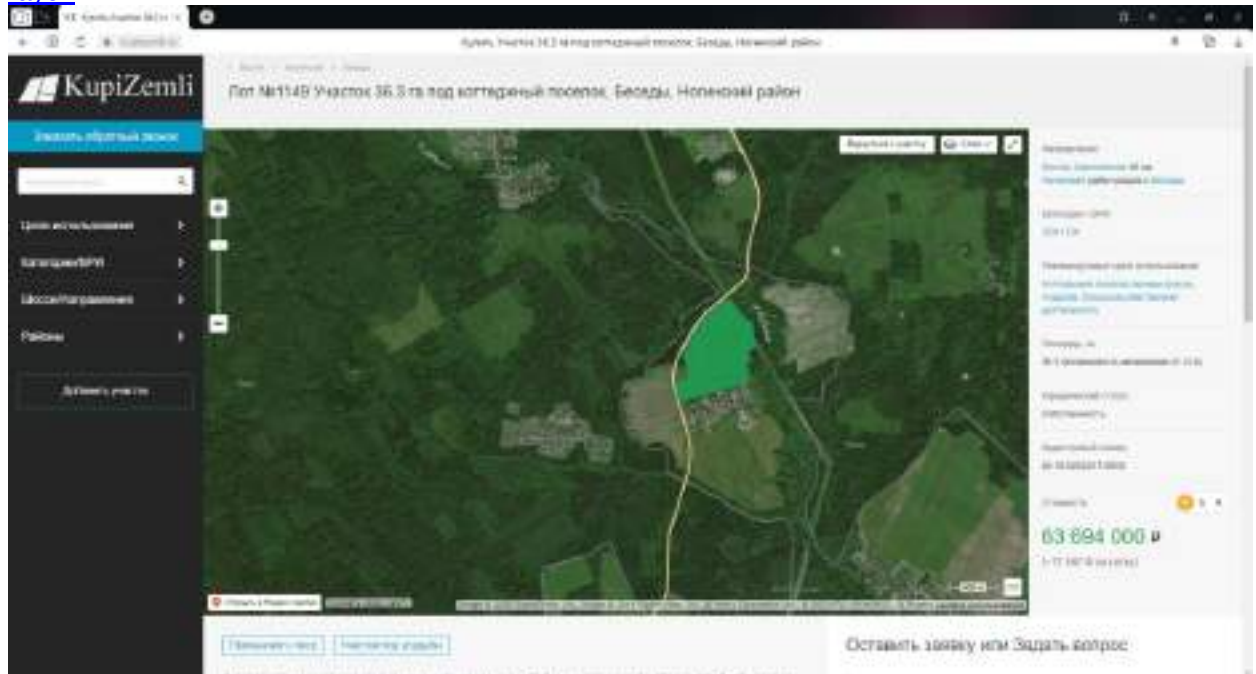
Наименование	Значение
№	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Идентификатор	01-08/003/2
Идентификатор	01-08/003/2
№	Муниципальный район, городской округ Краснодарский край, город Краснодар, ул. Ленина, д. 1
Площадь участка	04-617 кв. м
Вид	Земельный
Идентификатор	Выделенный земельный участок
Идентификатор	Дело о предоставлении земельного участка
Идентификатор	Субъект Российской Федерации
Идентификатор	01-08/003/2019
Идентификатор	01-08/003
Идентификатор	01-08/003
Идентификатор	01-08/003

25. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-974-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>



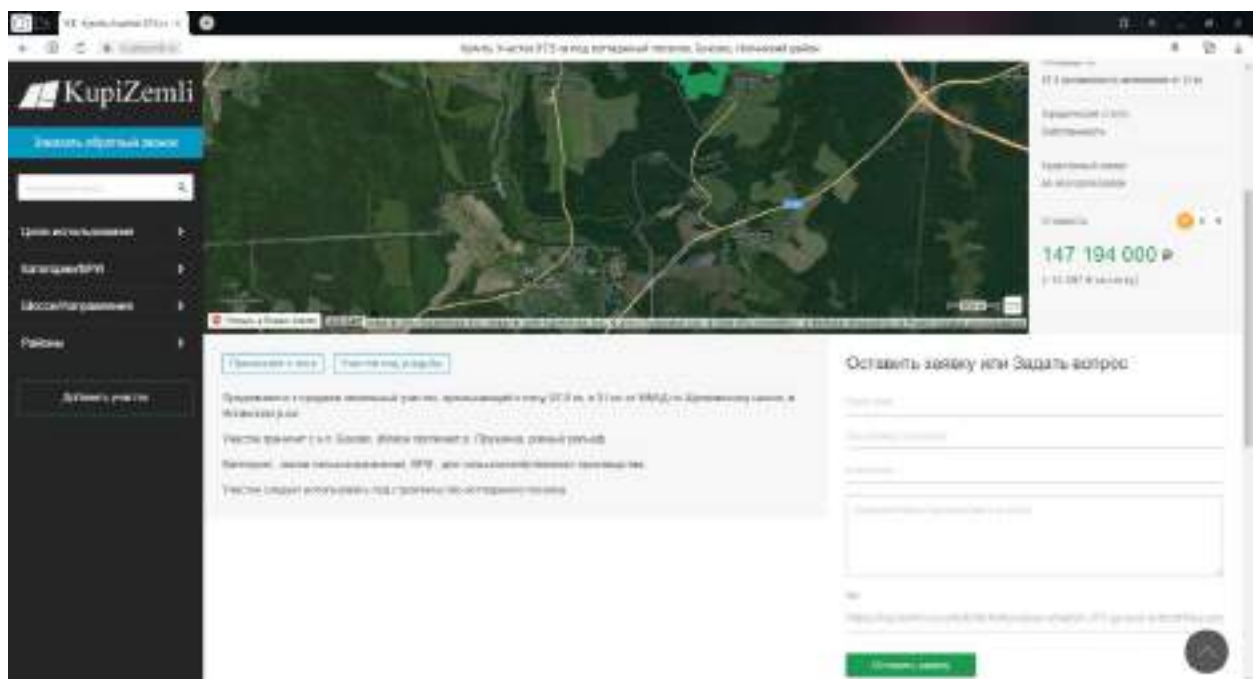
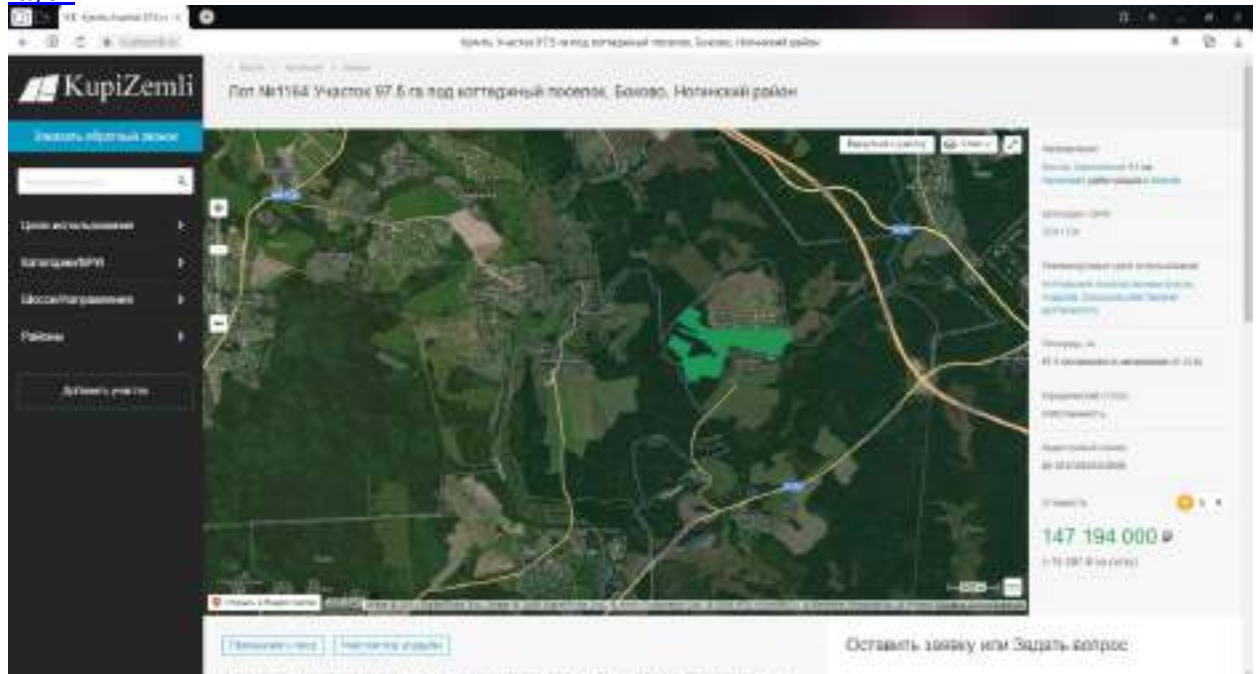
[illegible]

26. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-363-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-besedy-noginskiy-rayon>

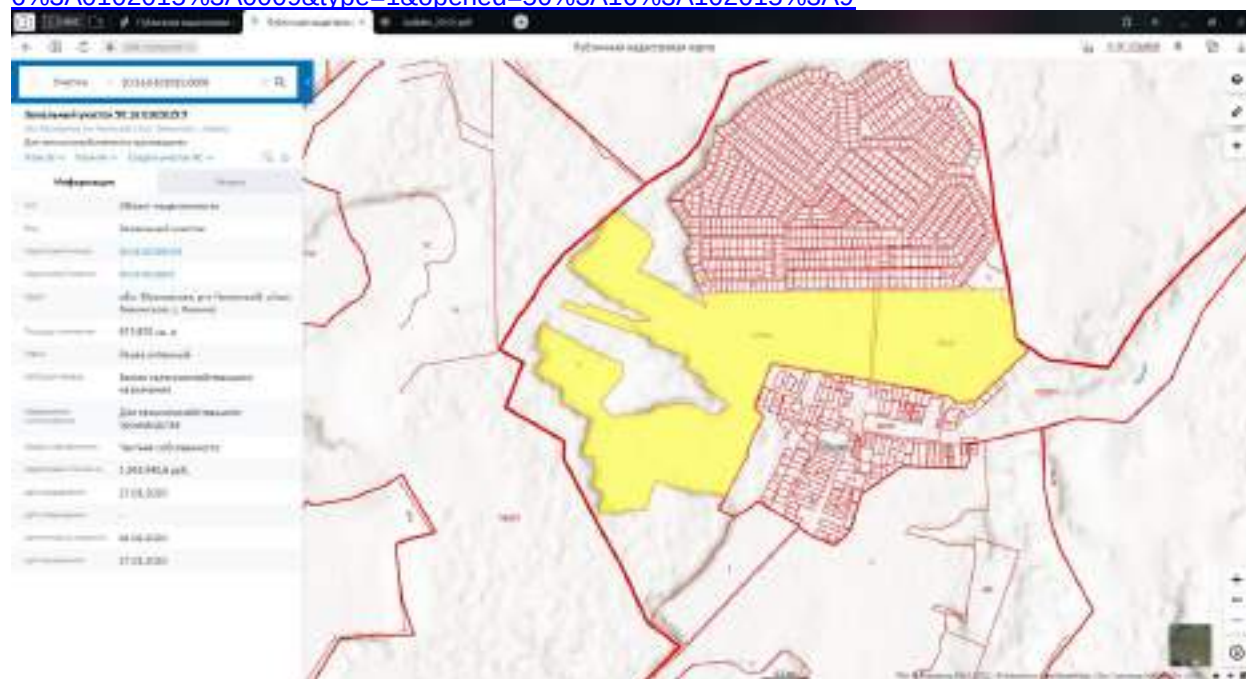


[illegible]

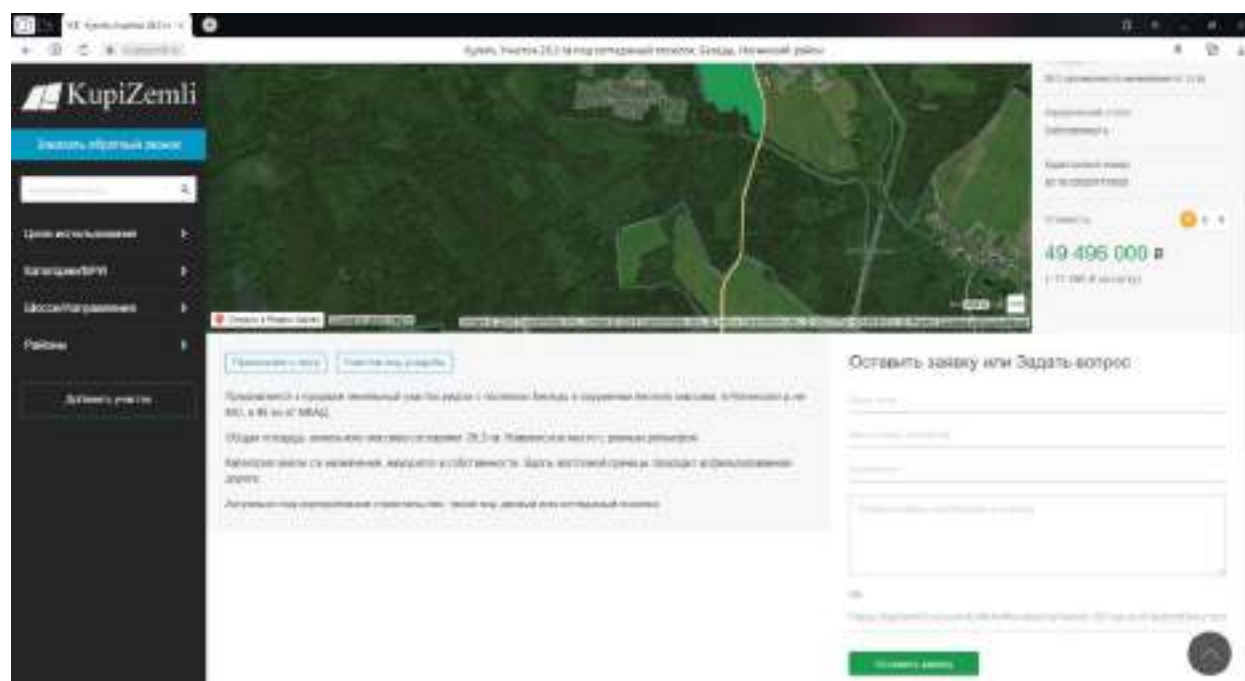
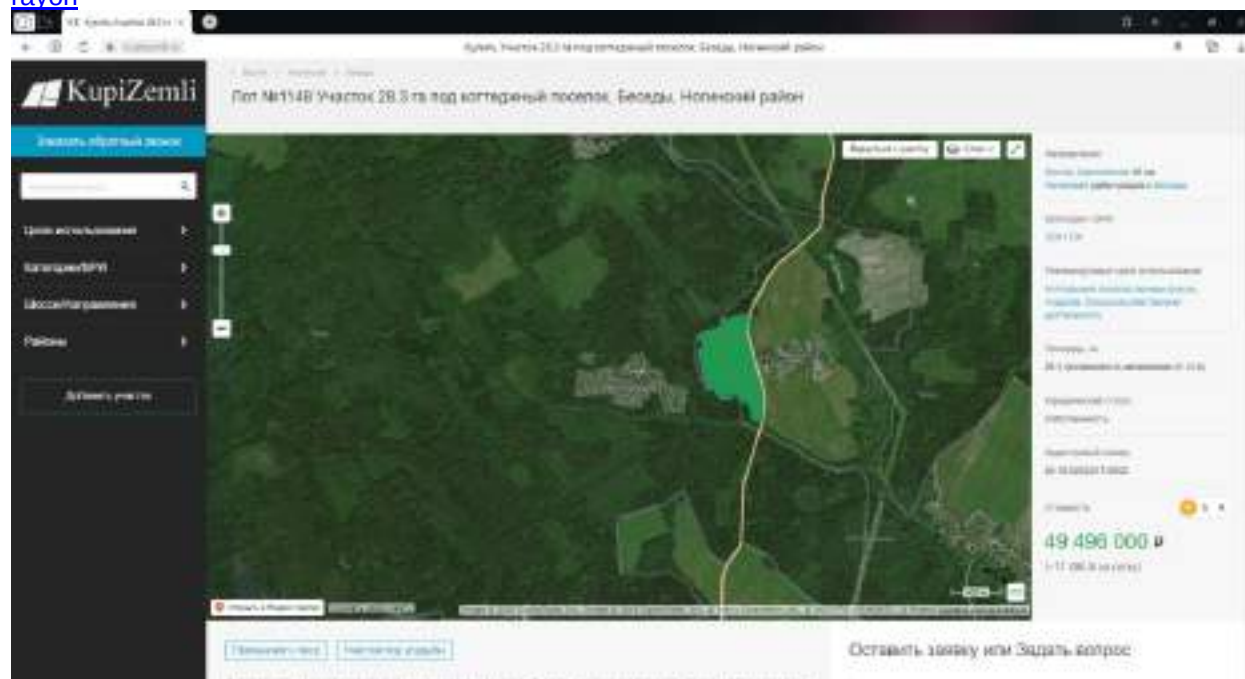
27. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-975-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>



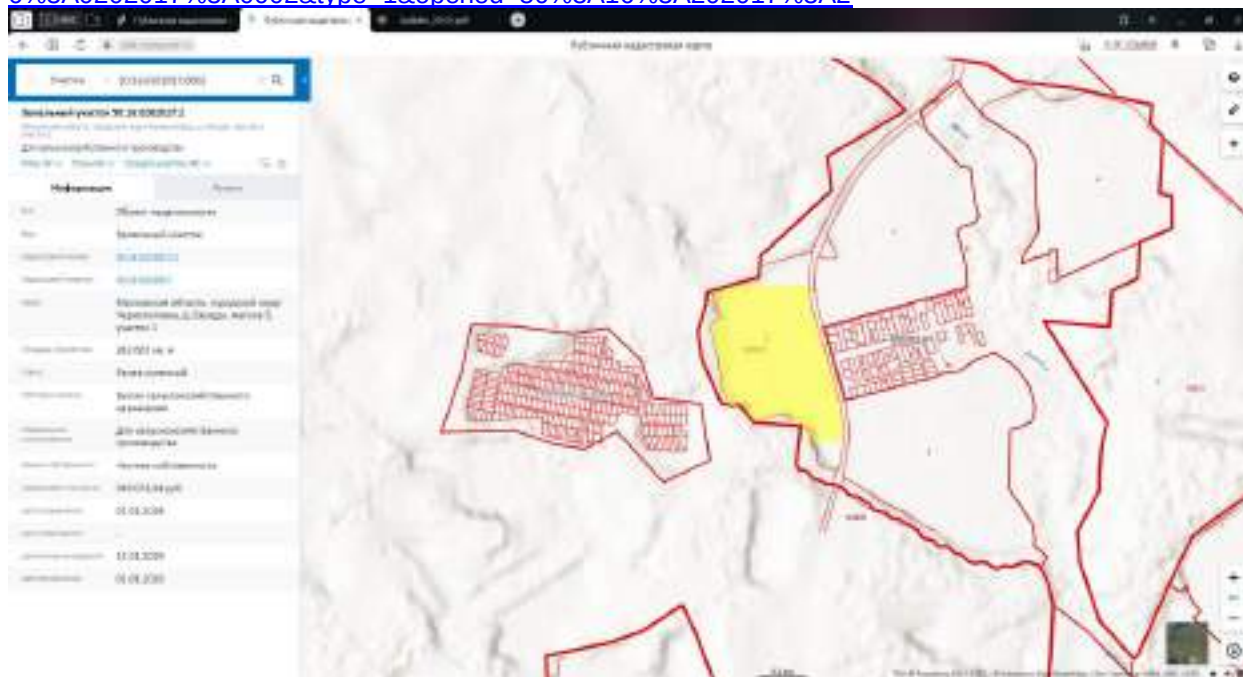
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.98388340864925,38.25757296562281/15/@5w3uawvc7?text=50%3A16%3A0102015%3A0009&type=1&opened=50%3A16%3A0102015%3A9>



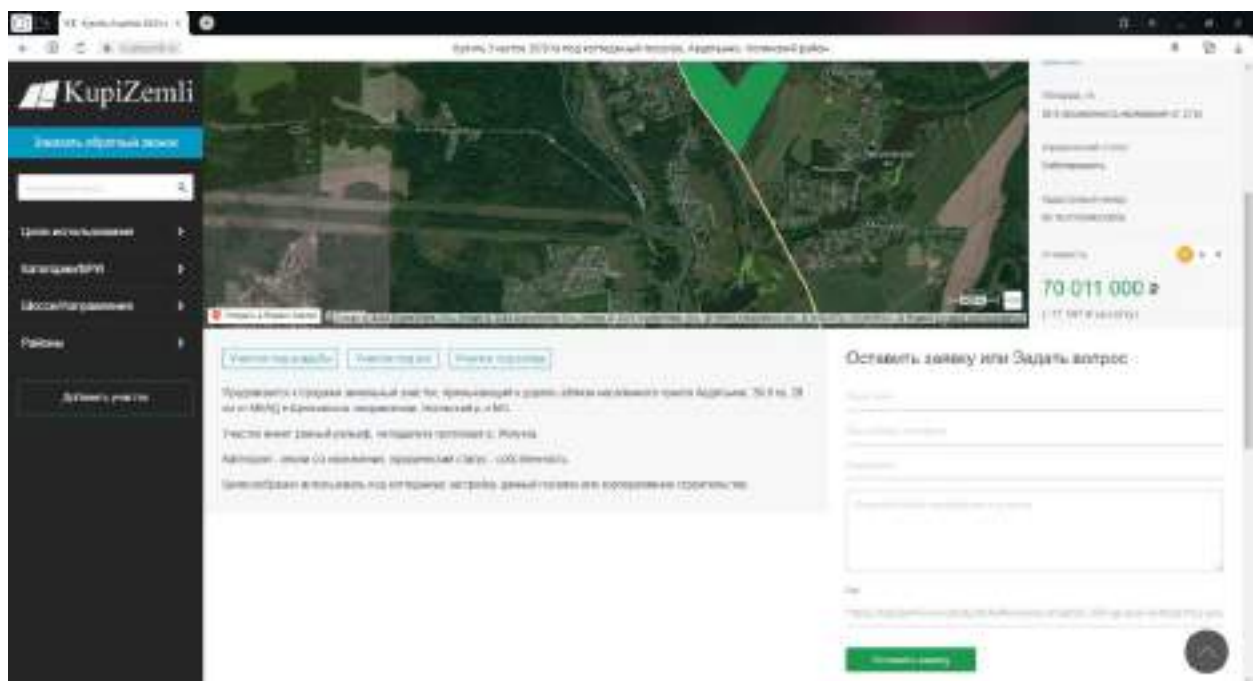
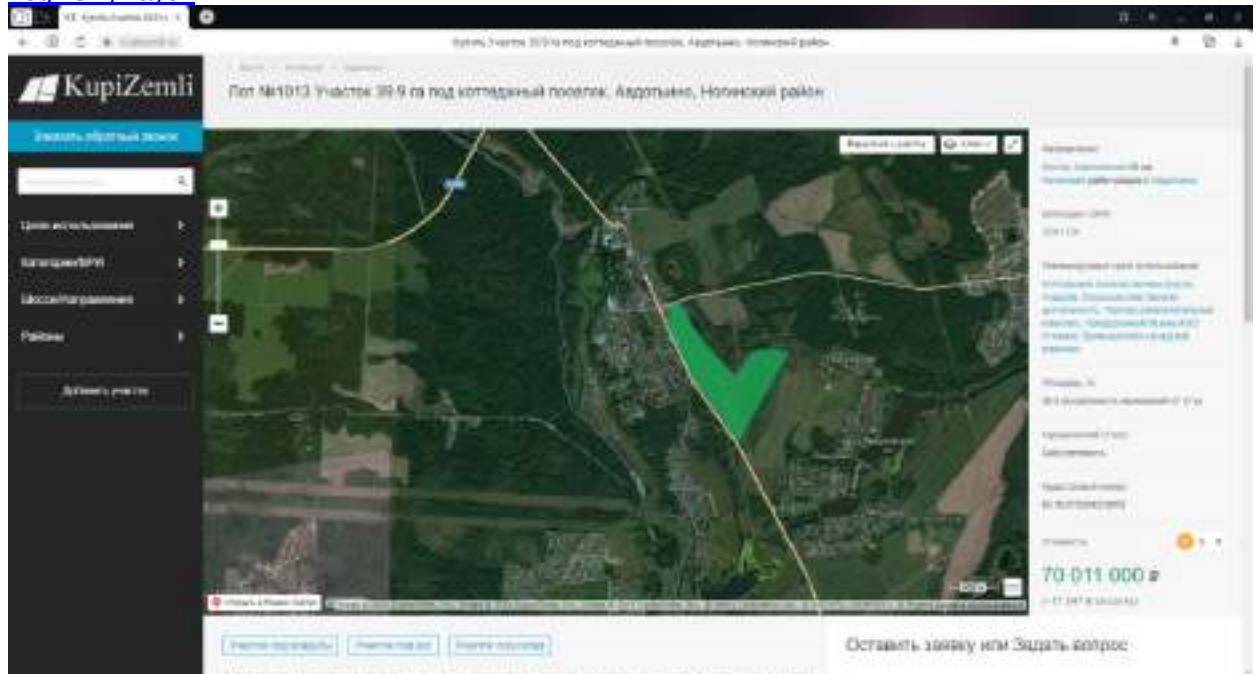
28. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-283-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-besedy-noginskiy-rayon>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.07834149315744.38.42211473604463/16/@5w3uawvc7?text=50%3A16%3A0202017%3A0002&type=1&opened=50%3A16%3A0202017%3A2>



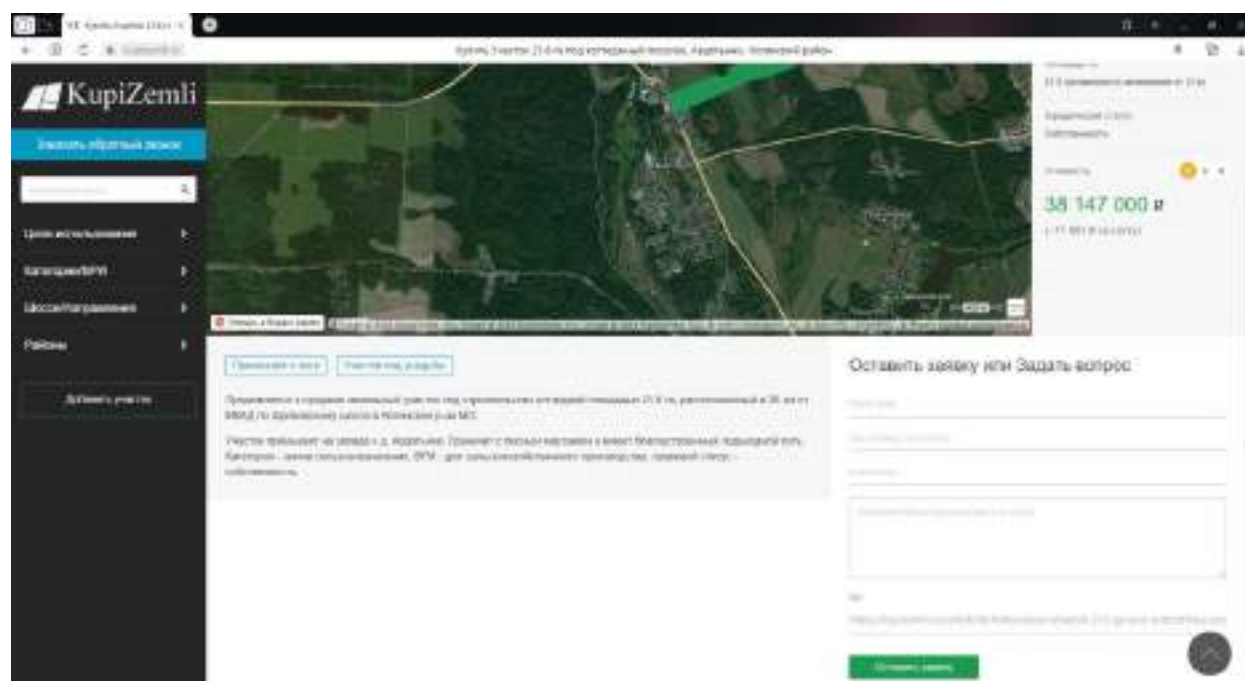
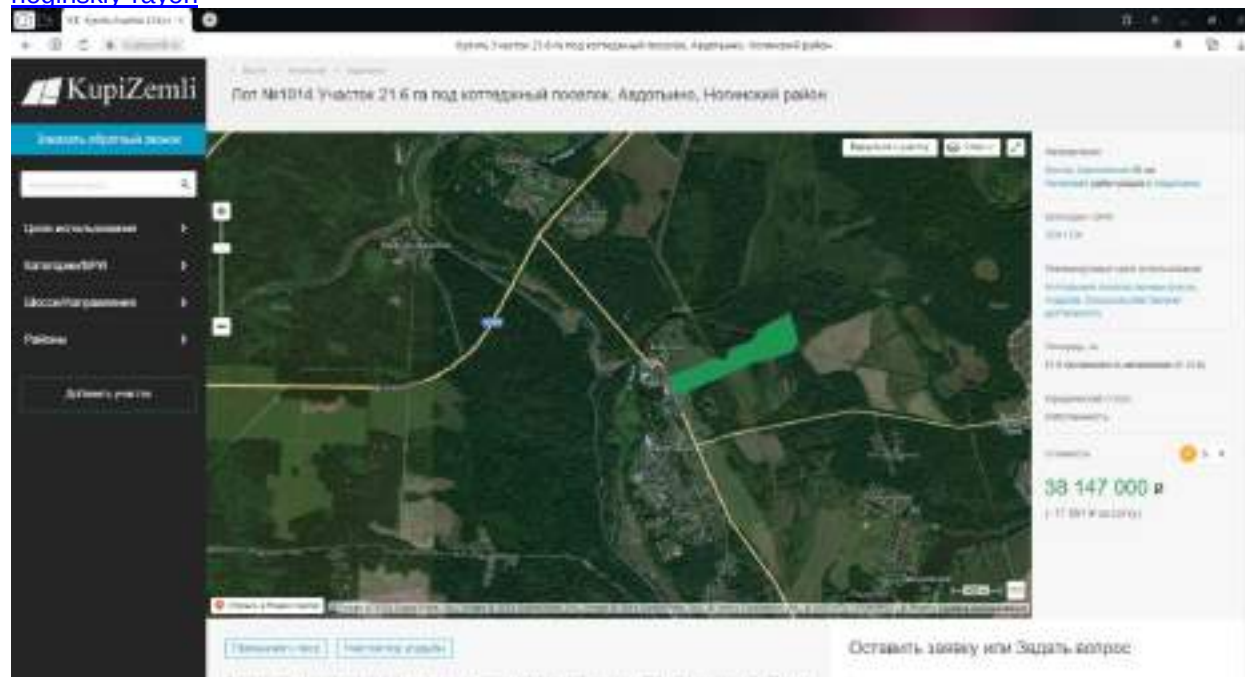
29. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-399-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-avdotino-noginskiy-rayon>



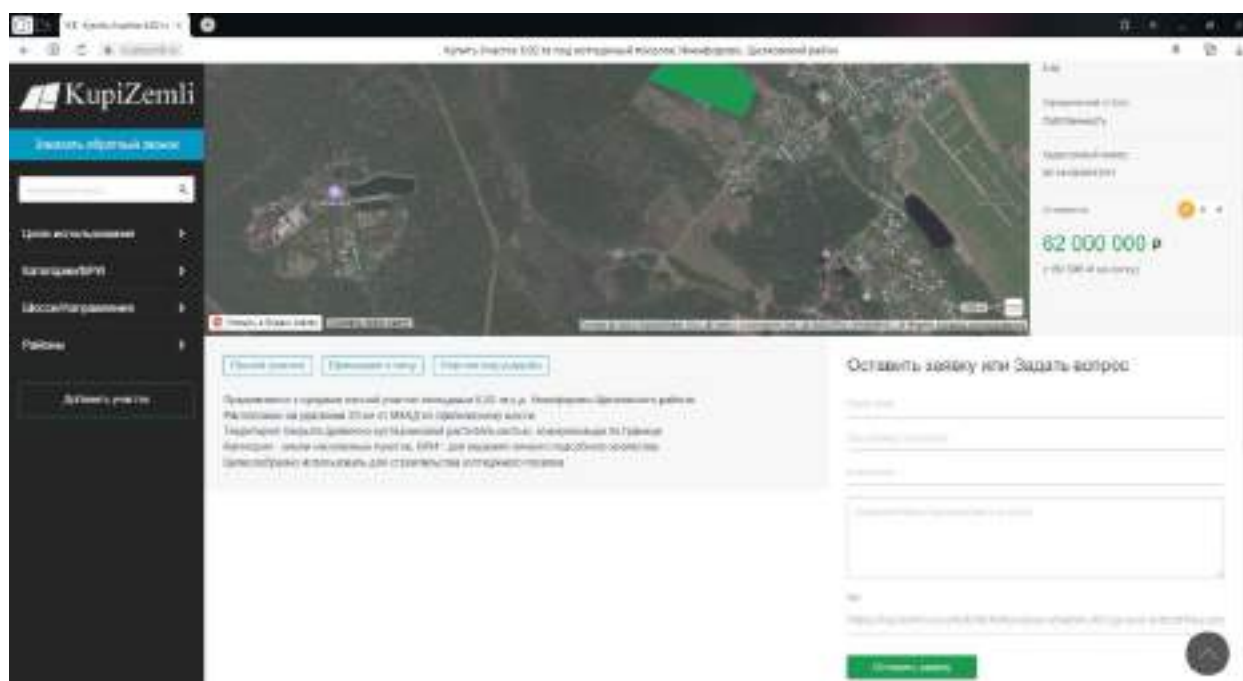
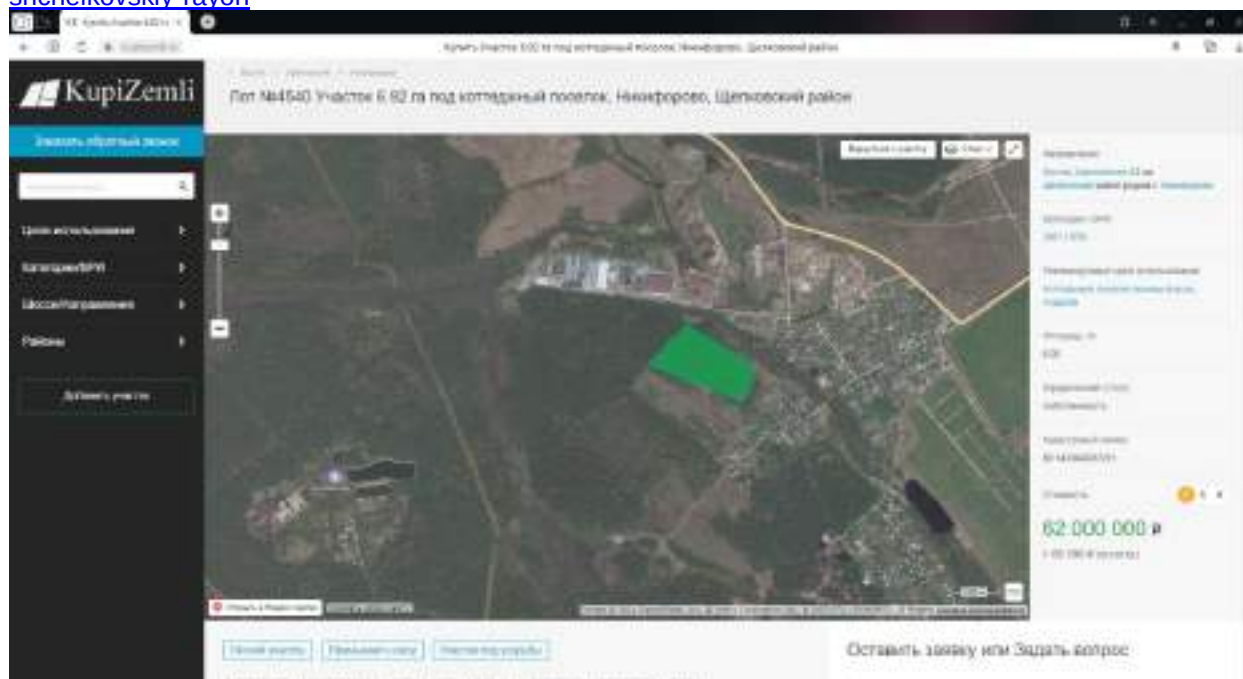
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.91899053083667.38.24686649691677/15/@5w3uawvc7?text=50%3A16%3A0103042%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A0103042%3A3>



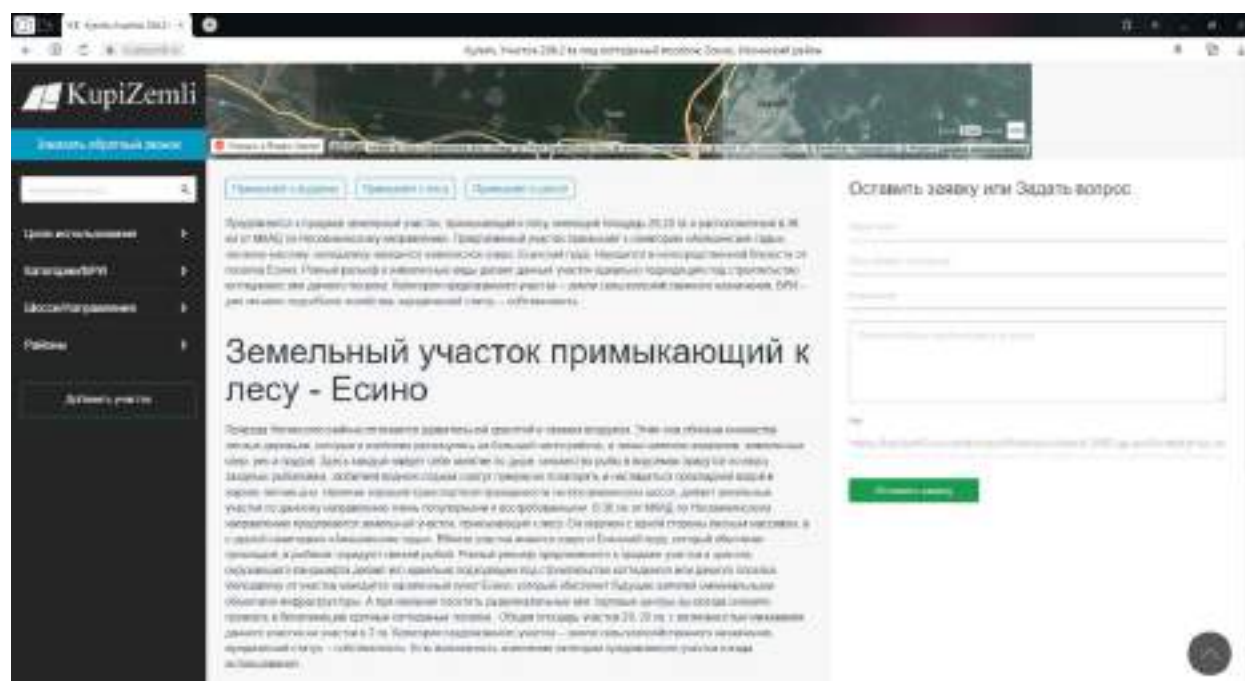
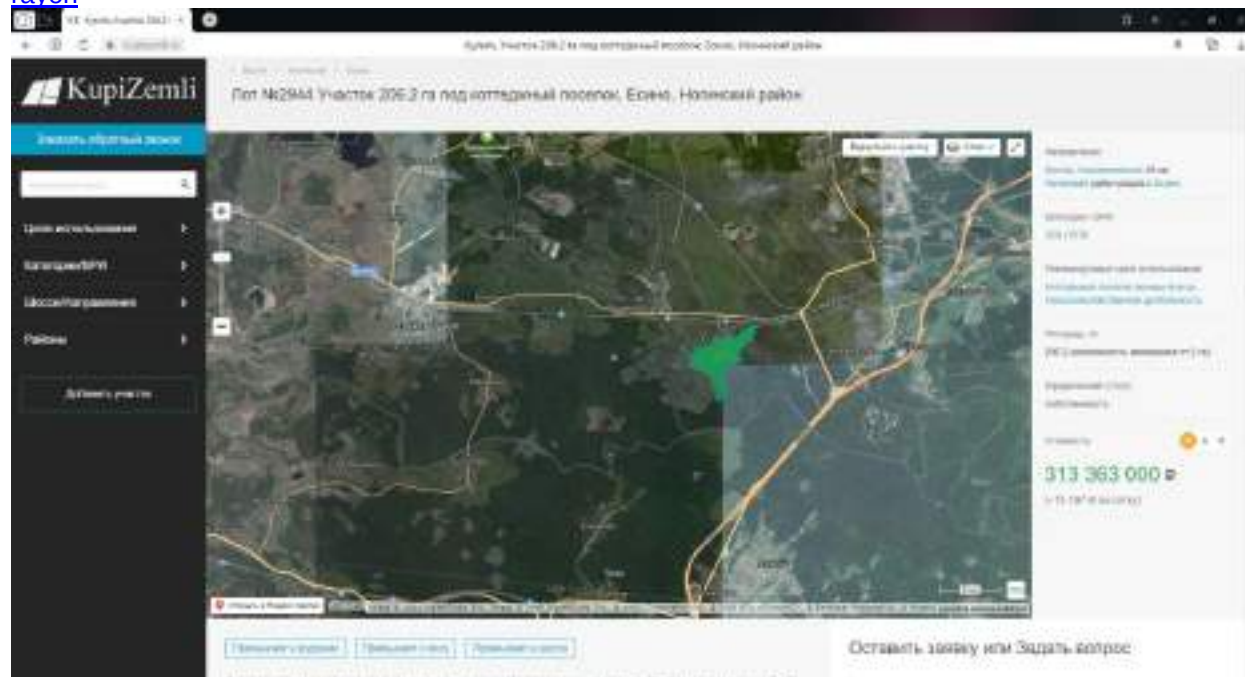
30. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-216-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-avdotino-noginskiy-rayon>



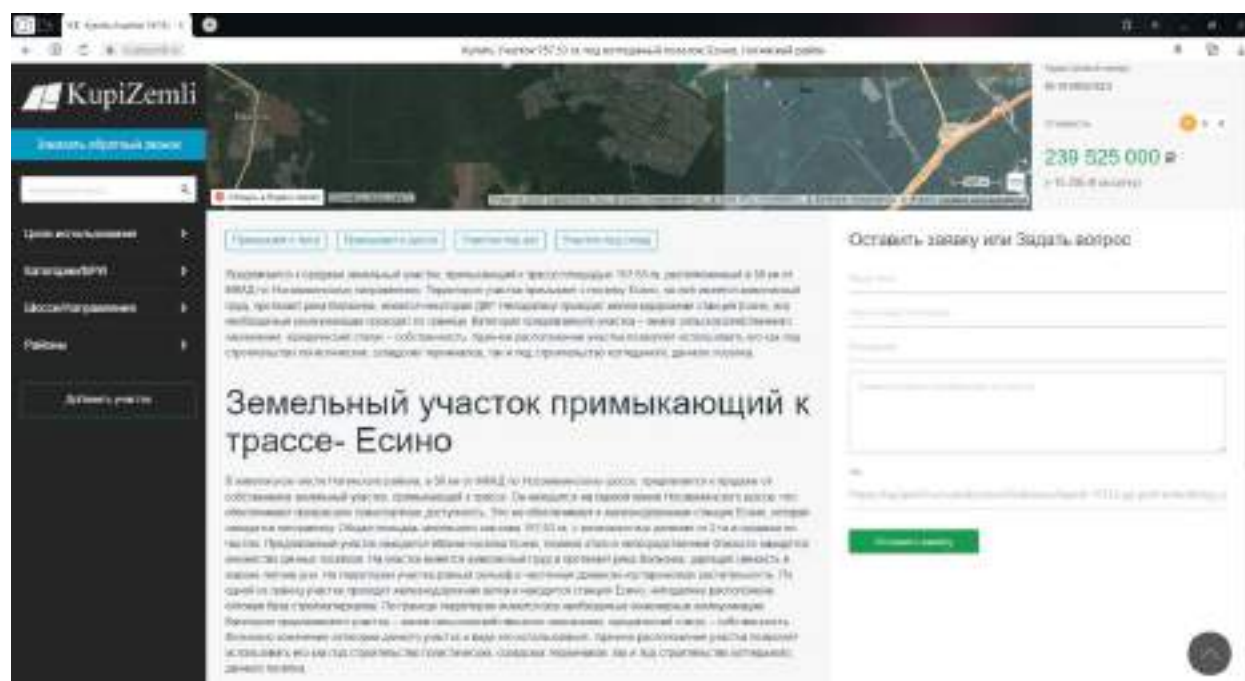
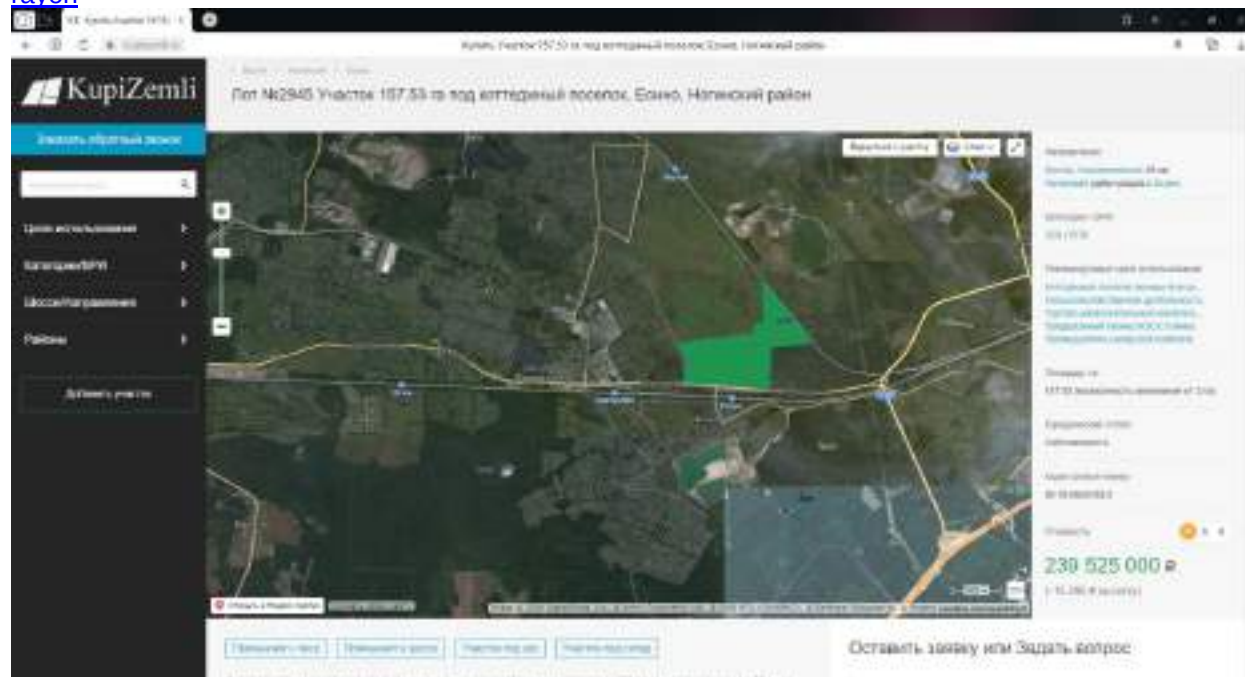
31. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-692-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-nikiforovo-shchelkovskiy-rayon>



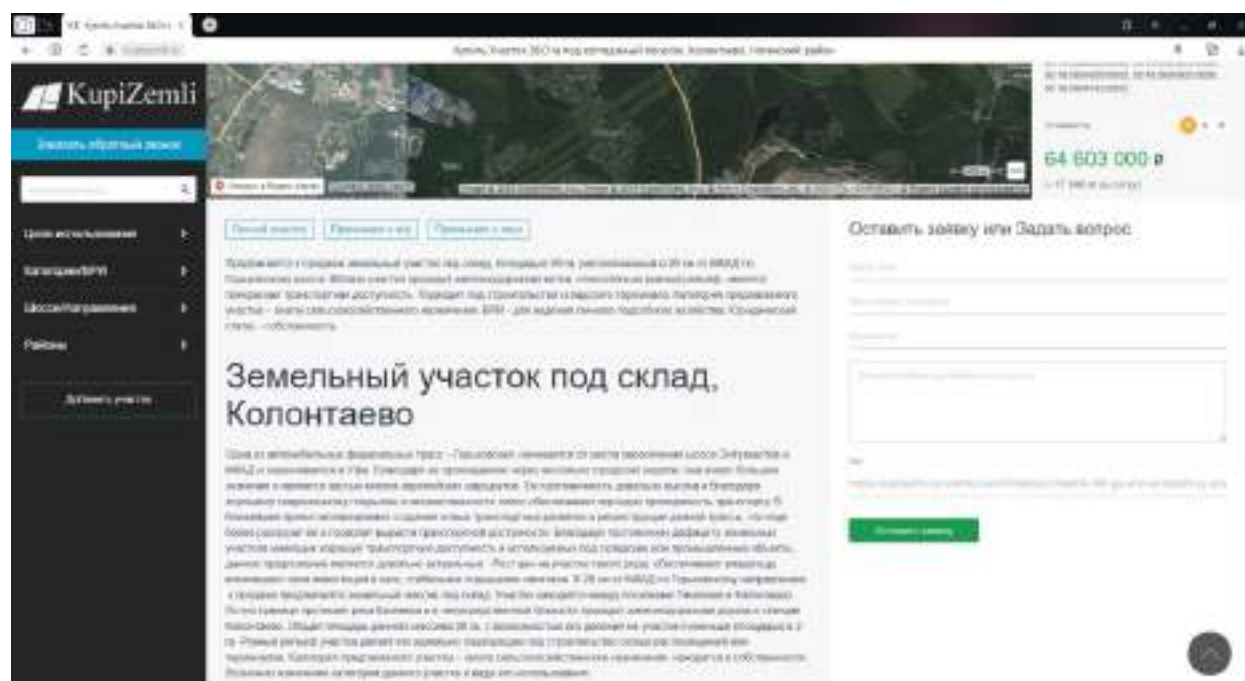
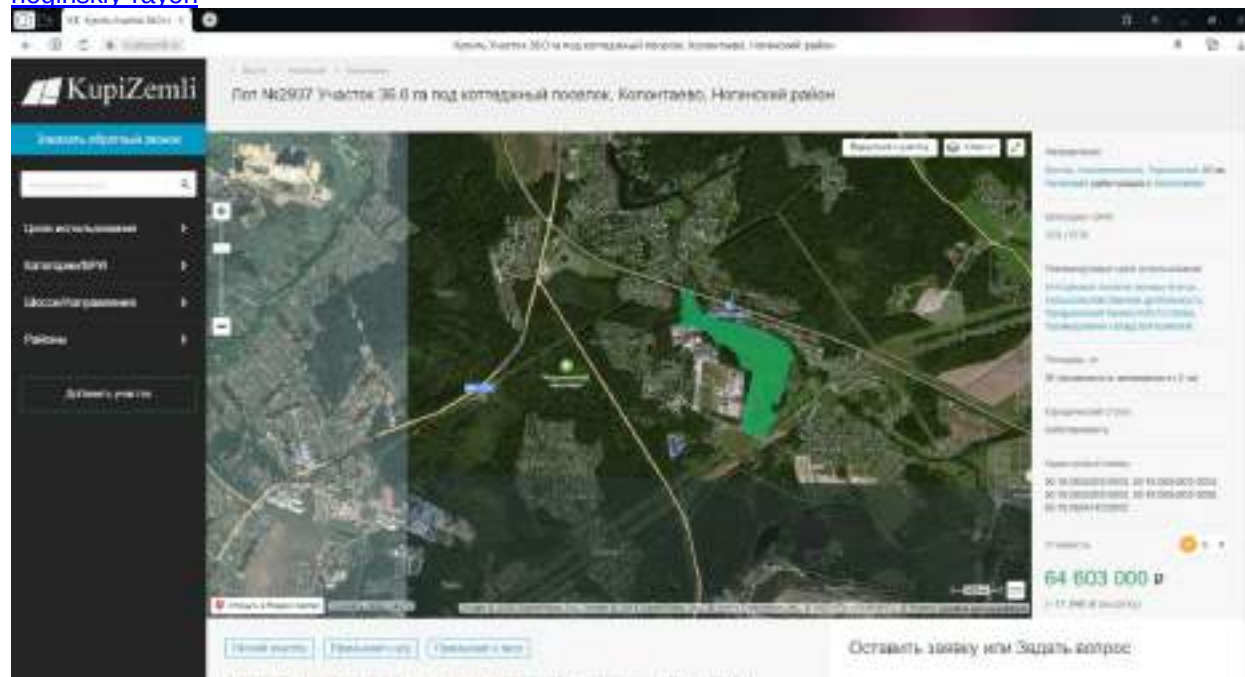
32. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-2062-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-rayon>

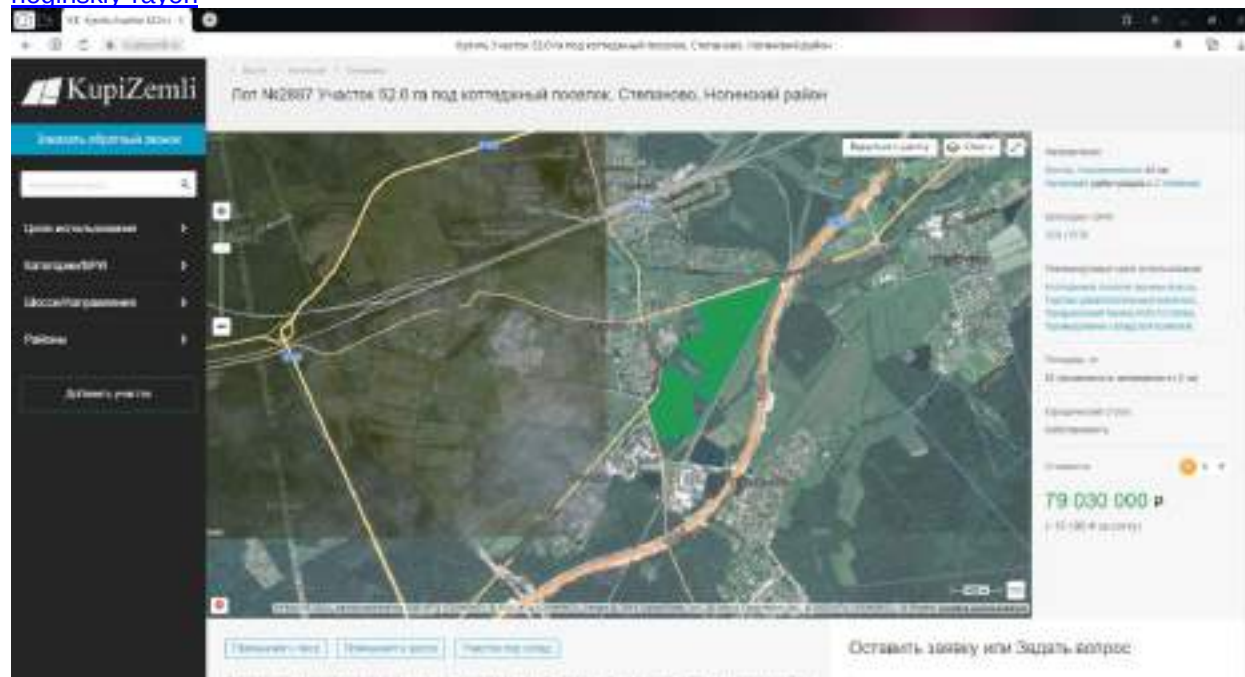


33. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-15753-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-rayon>

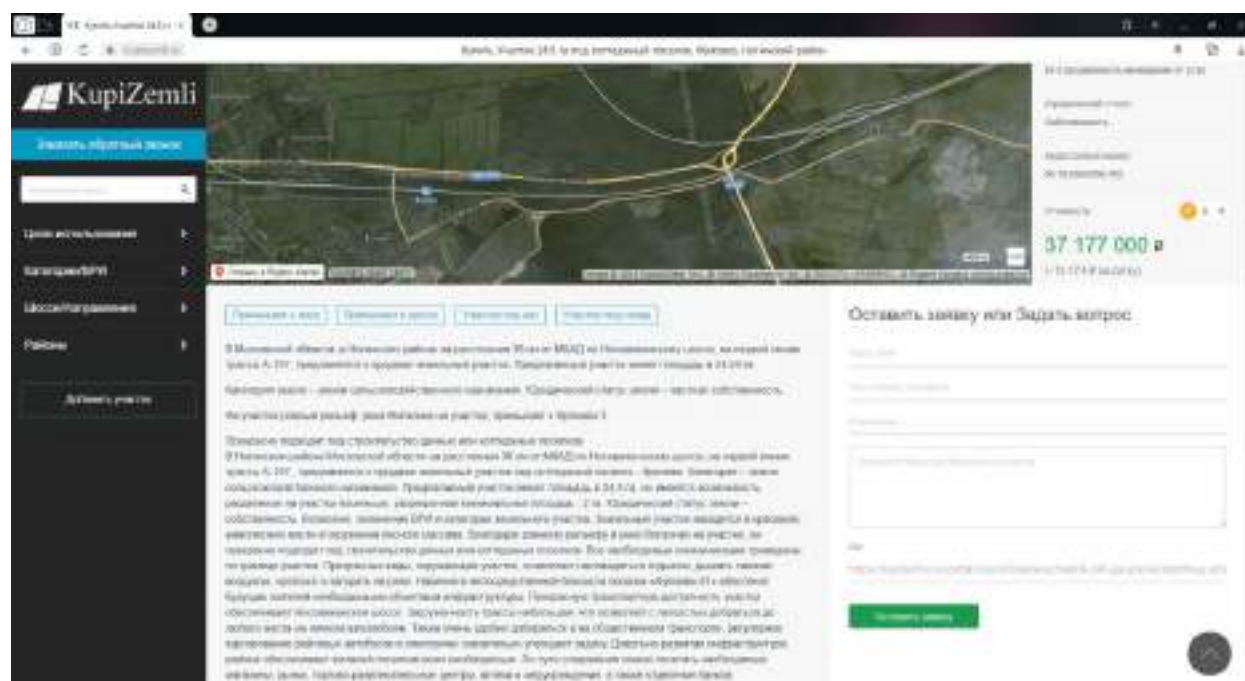


[illegible]

34. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-360-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kolontaevo-noginskiy-rayon>

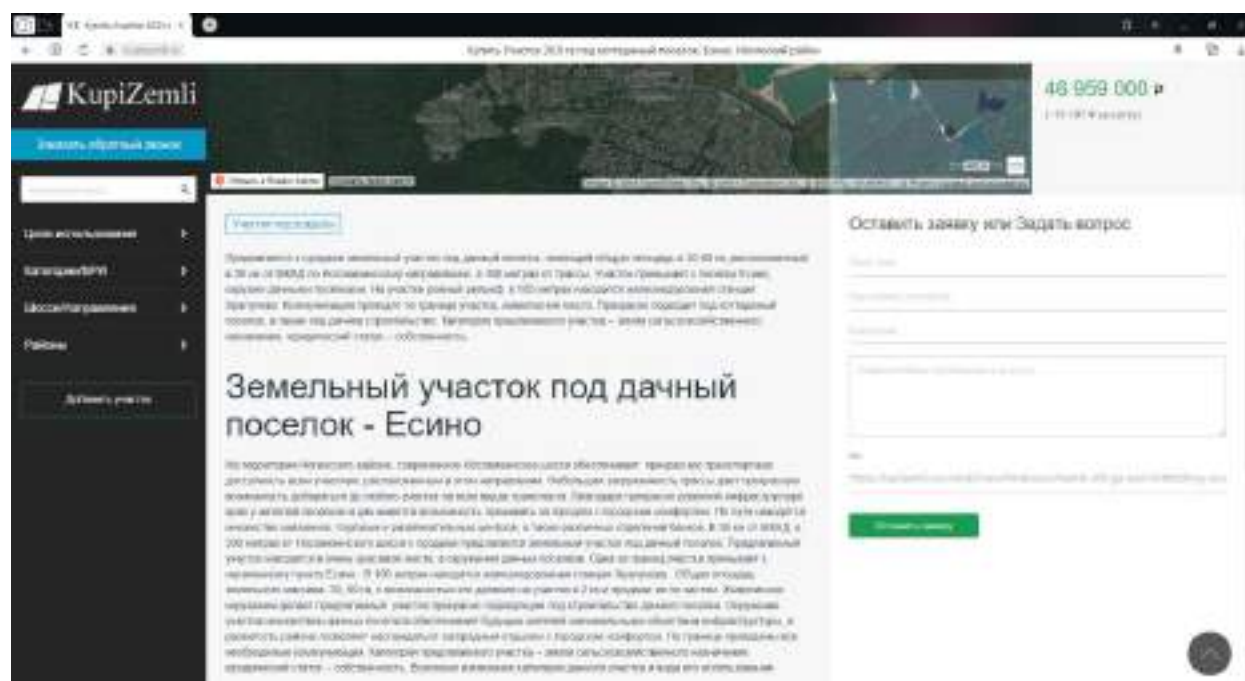
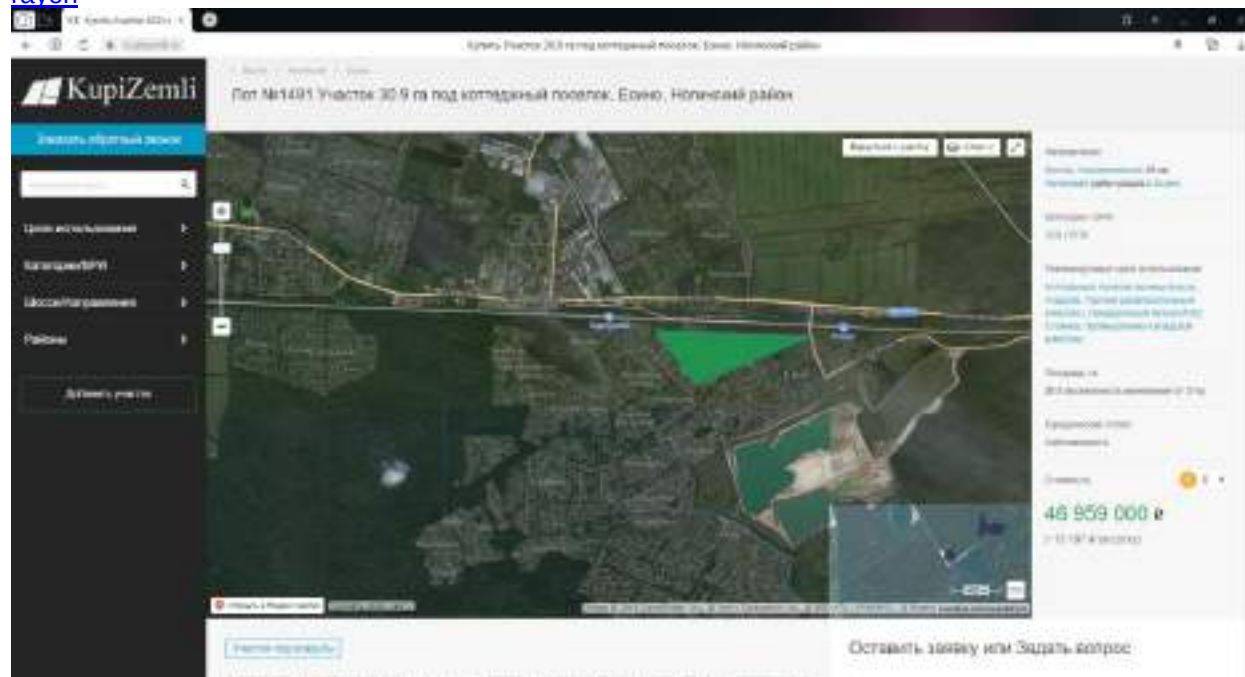
35. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-520-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-stepanovo-noginskiy-rayon>

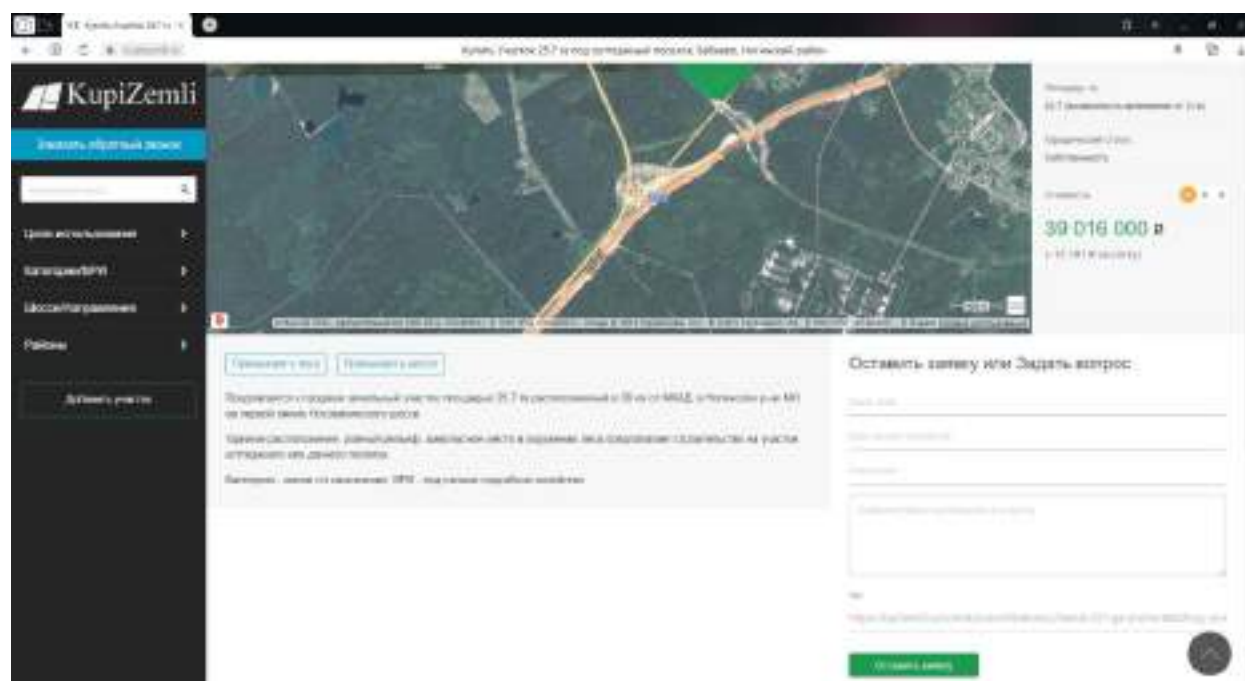
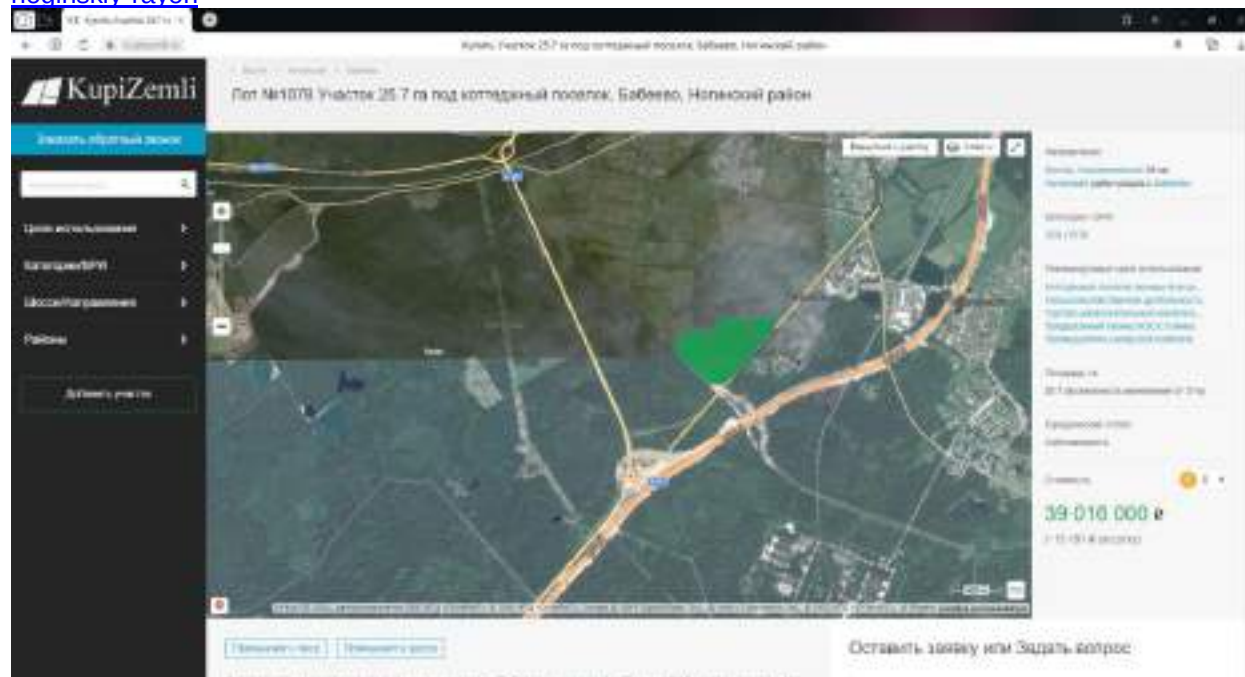
[illegible]



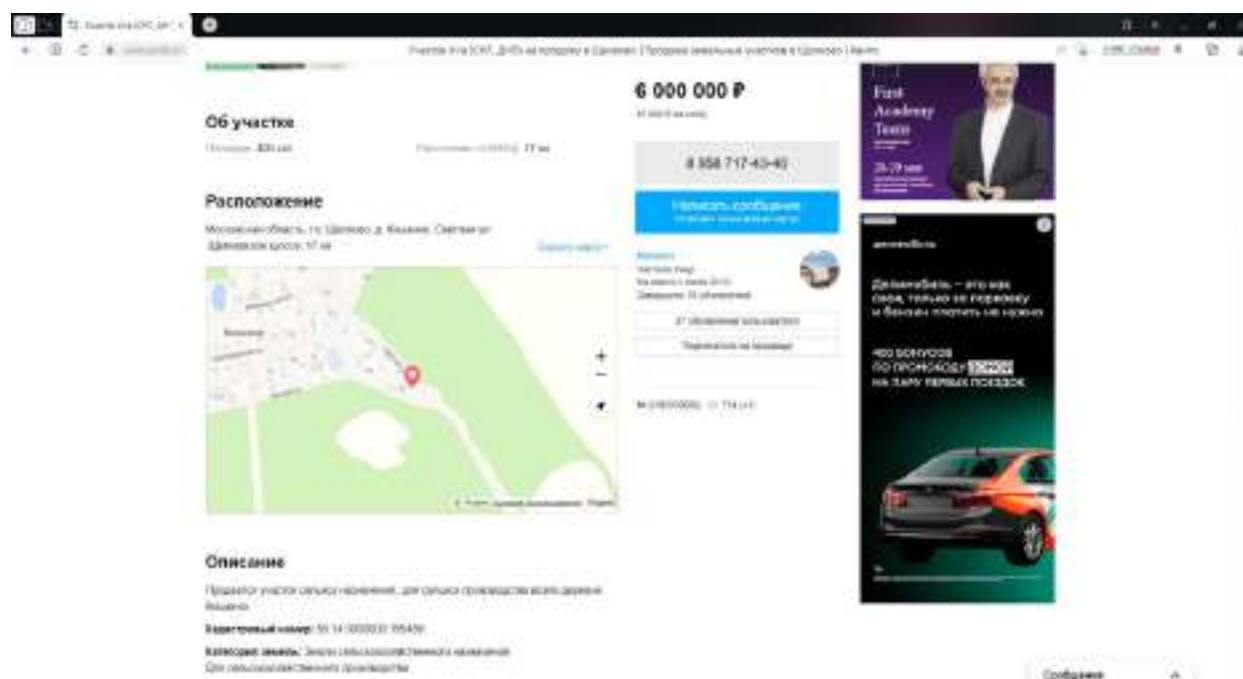
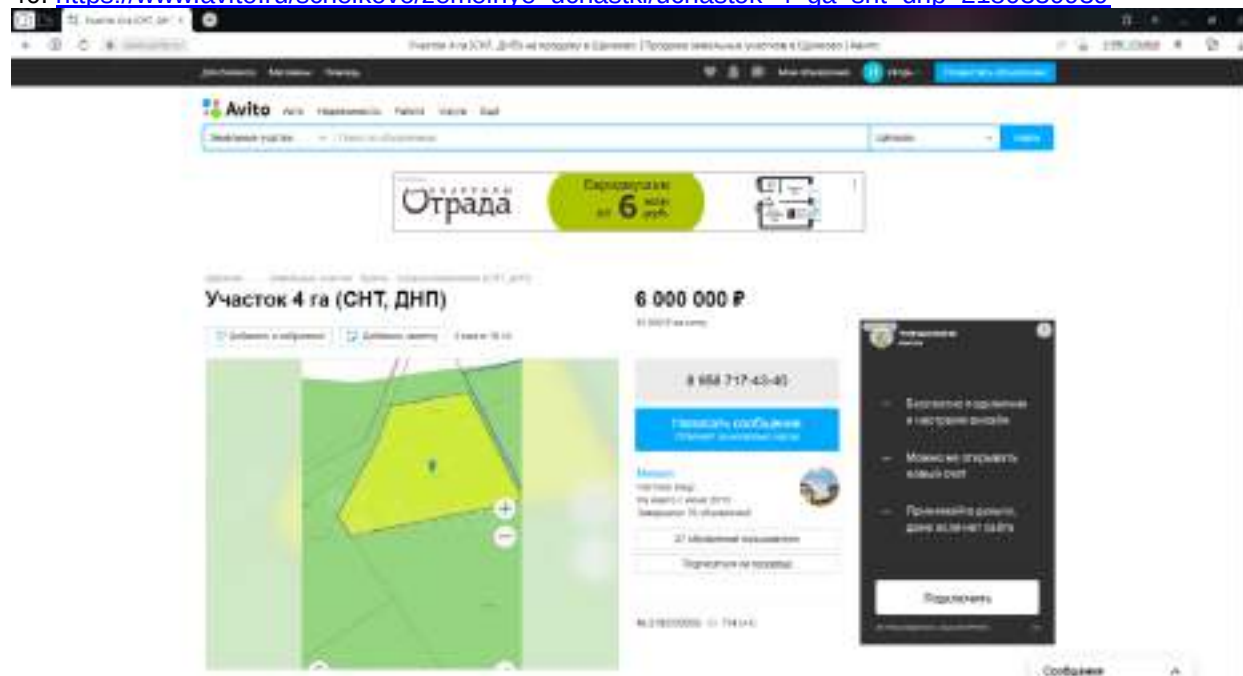
[illegible]

38. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-309-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-rayon>

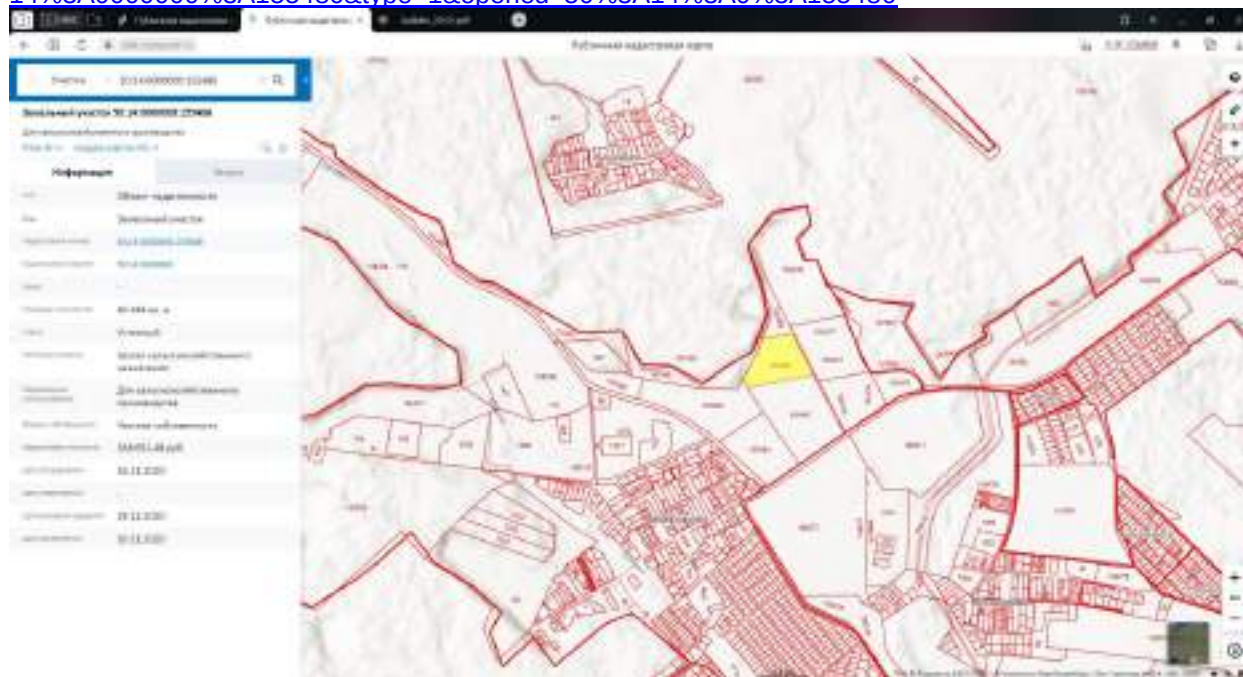


39. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-257-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-babeevo-noginskiy-rayon>

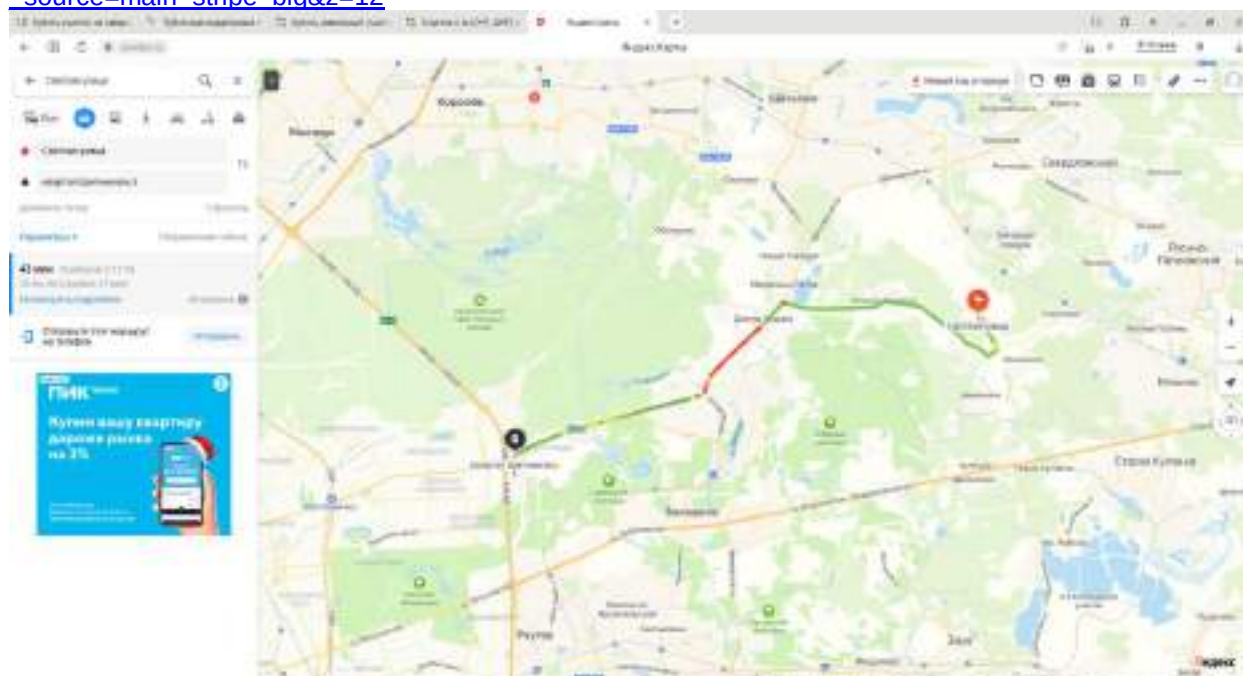
40. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_qa_snt_dnp_2180339939



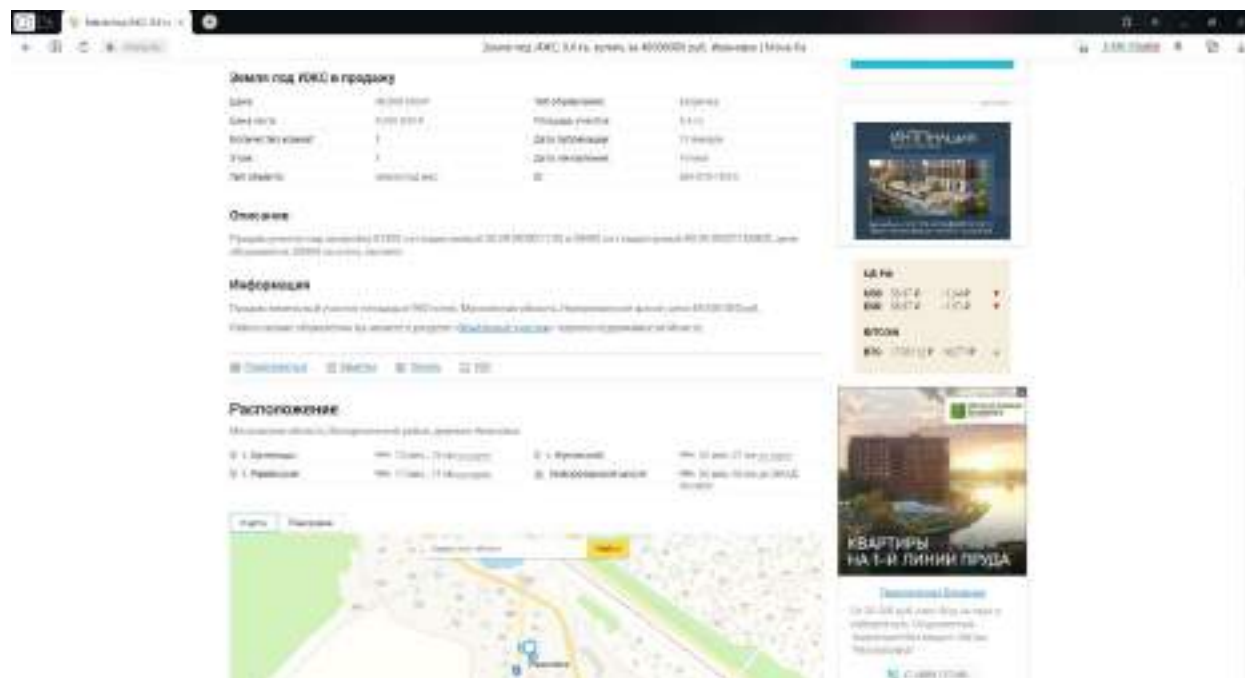
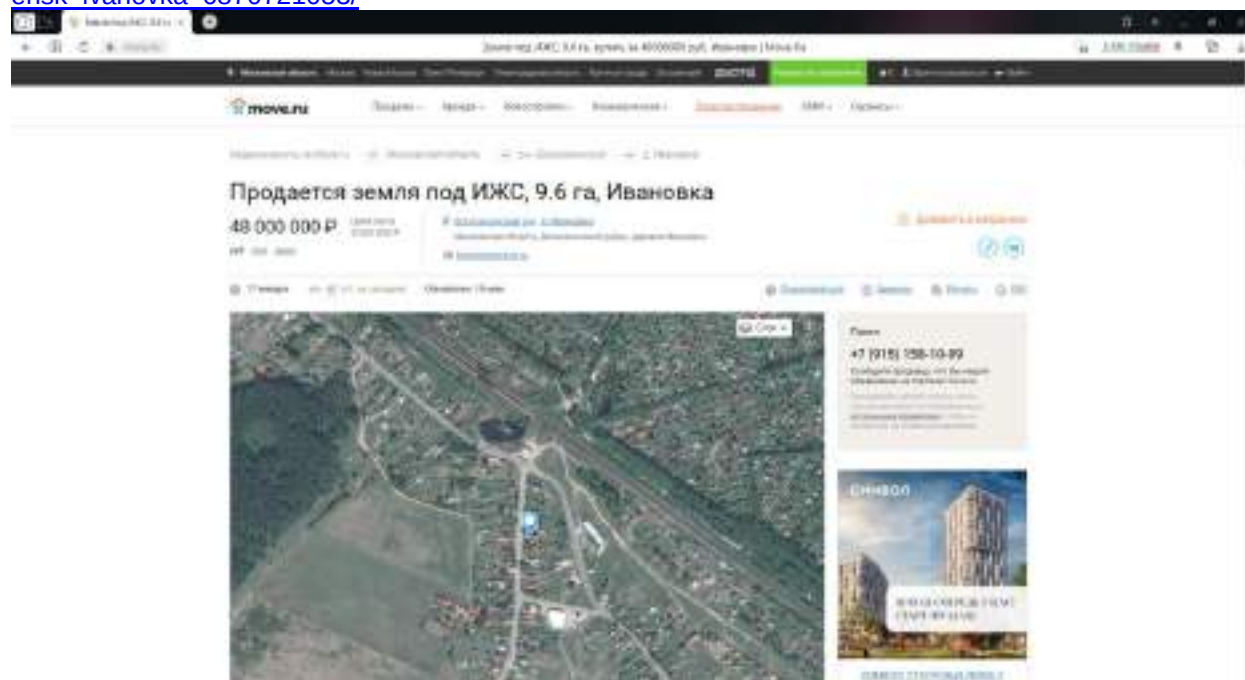
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.850055018197814.38.09555889310435/18/@5w3uawvc7?text=50%3A14%3A00000000%3A155486&type=1&opened=50%3A14%3A0%3A155486>



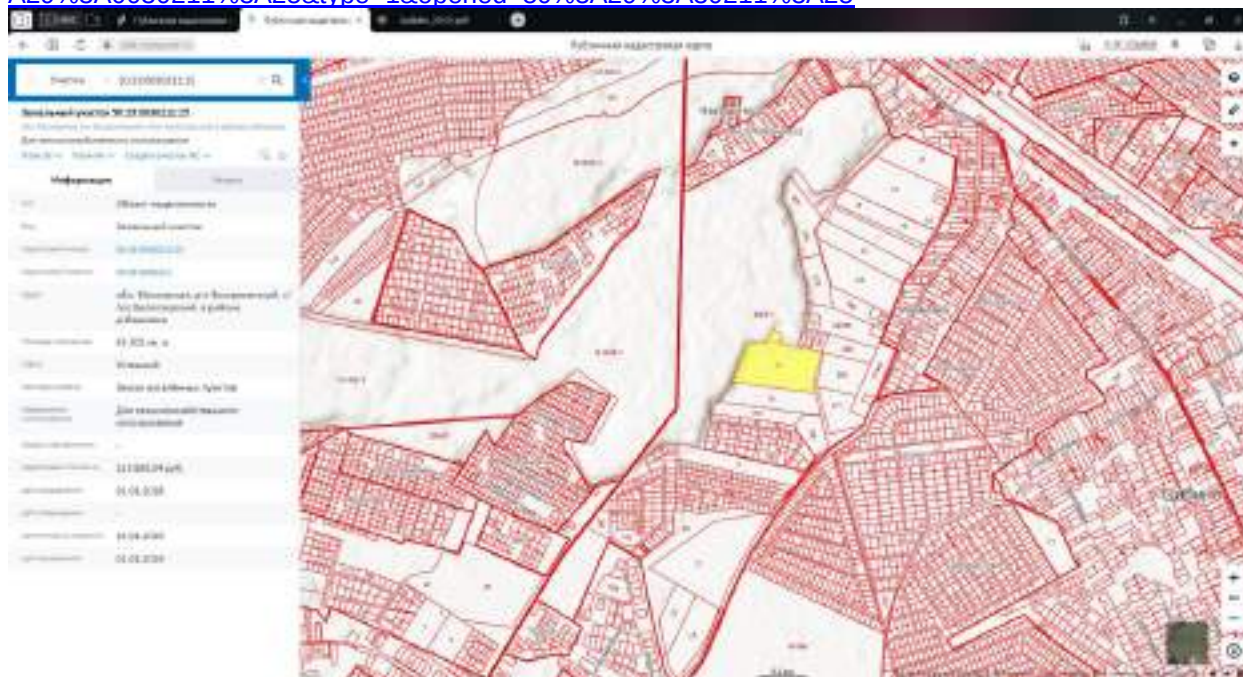
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.972219%2C55.838471&mode=routes&rtx=55.857149%2C38.089718~55.815824%2C37.844447&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fill%3D38.090%252C55.857%26spn%3D0.003%252C0.002%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25BE%25D0%25B1%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D1%258C%252C%2520%25D0%25B3%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B4%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B9%2520%25D0%25BE%25D0%25BA%25D1%2580%25D1%2583%25D0%25B3%2520%25D0%25A9%25D1%2591%25D0%25BB%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25BE%252C%2520%25D0%25B4%25D0%25B5%25D1%2580%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25BD%25D1%258F%2520%25D0%259A%25D0%25B8%25D1%2588%25D0%25BA%25D0%25B8%25D0%25BD%25D0%25BE%252C%2520%25D0%25A1%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2582%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D1%2583%25D0%25BB%25D0%25B8%25D1%2586%25D0%25B0~&utm_source=main_stripe_big&z=12



41. https://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_96000_kvm_ploshchadyu_960_sotok_moskovskaya_voskresensk_ivanovka_6870721053/



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.473377192340685,38.386655391226824/17/@5w3uawvc7?text=50%3A29%3A0030211%3A25&type=1&opened=50%3A29%3A30211%3A25>



[illegible]

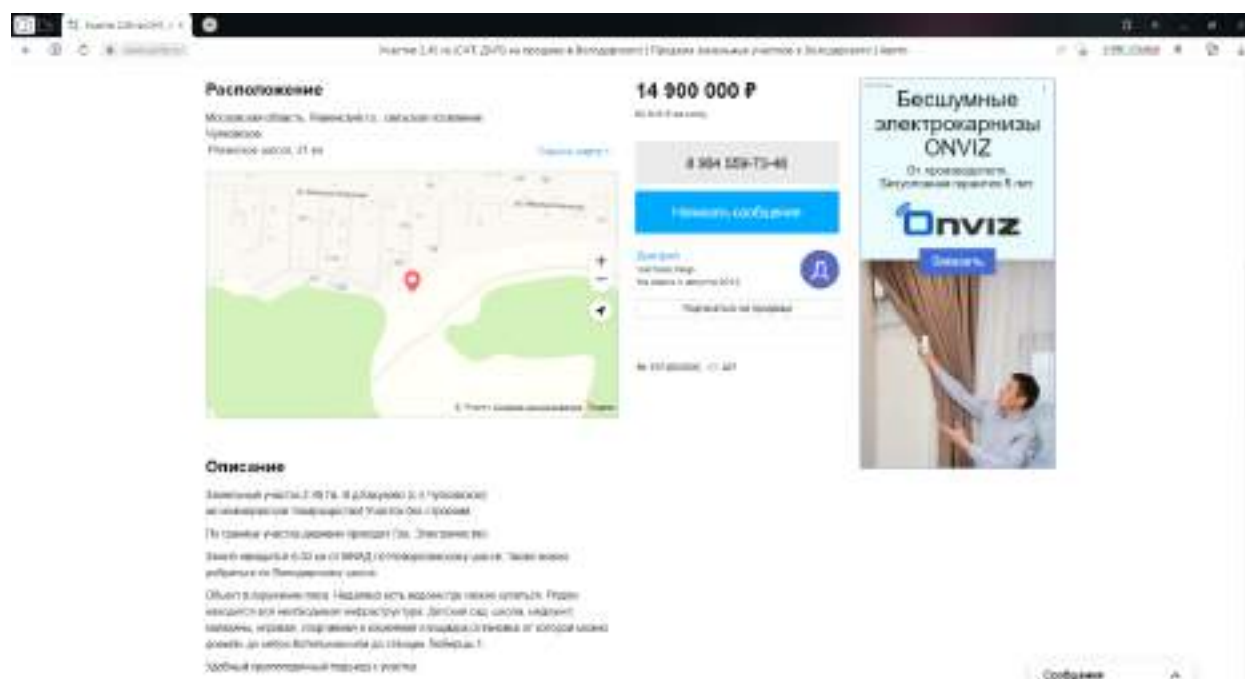
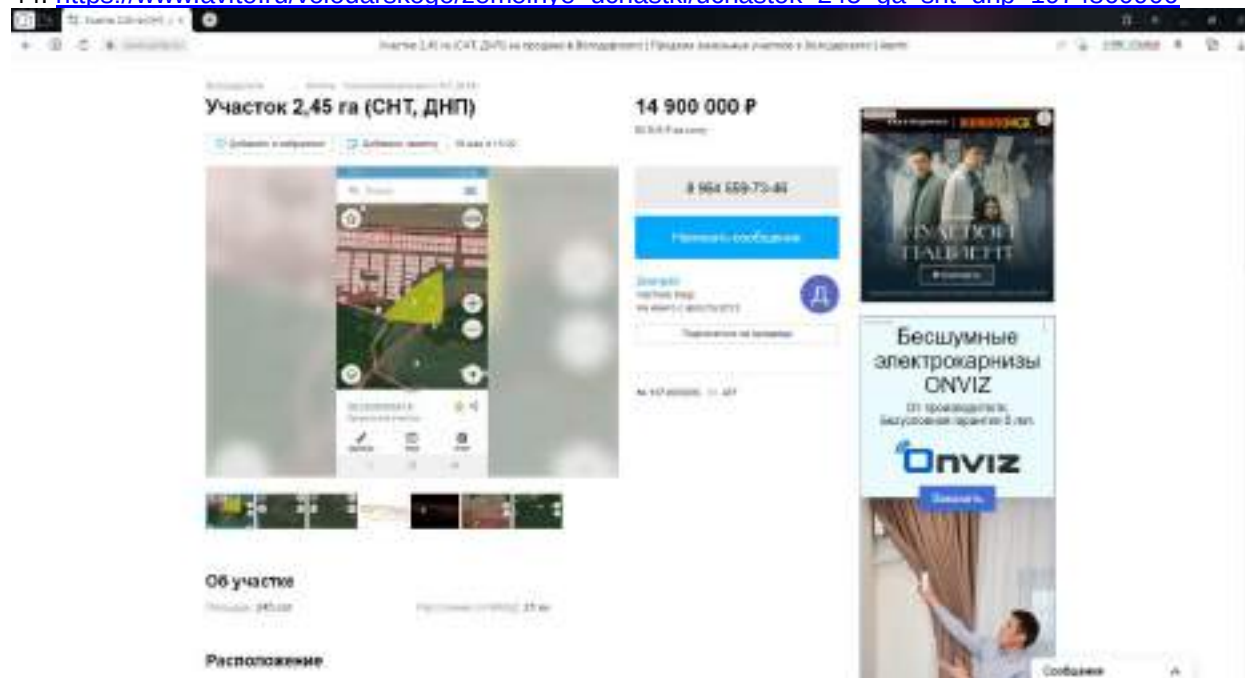
страница 202

[illegible]

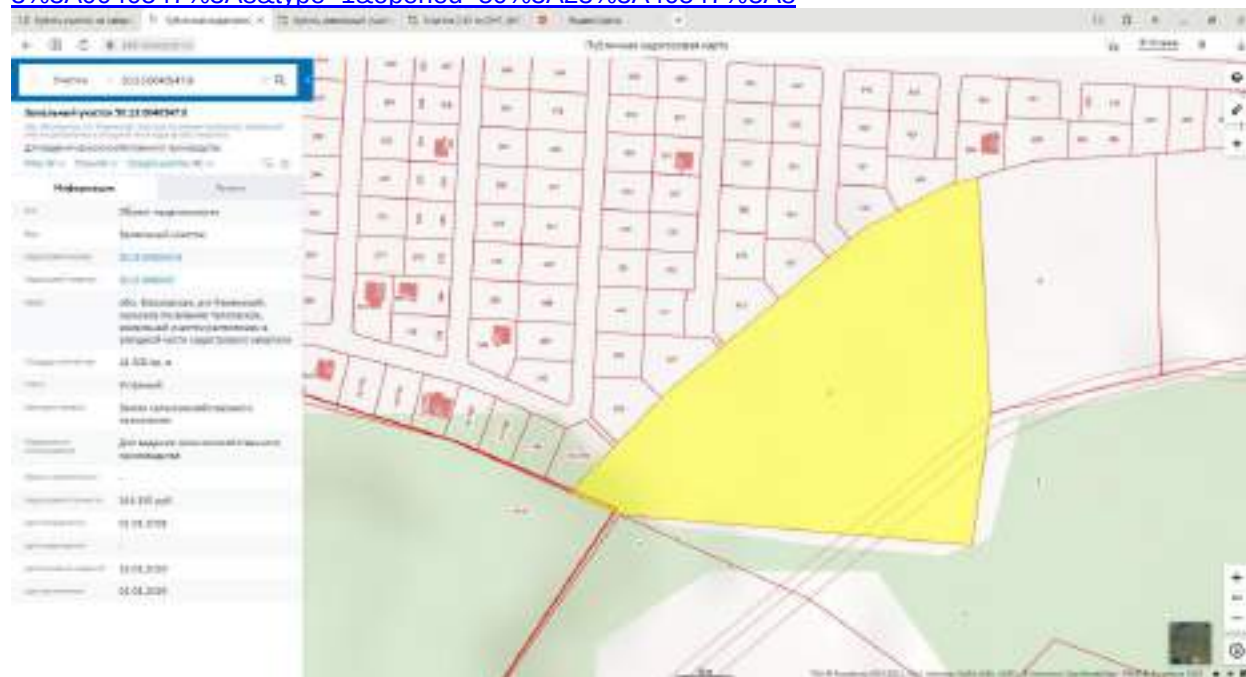
страница 203

[illegible]

44. https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_1974860906



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.51089766914345.38.05402970573997/18/@5w3uawvc7?text=50%3A23%3A0040547%3A8&type=1&opened=50%3A23%3A0040547%3A8>



Участок 2,5 га (СНТ, ДНП)

ИД Лэнд

6 250 000 Р

485 231-85-48

Участок 2,5 га (СНТ, ДНП)

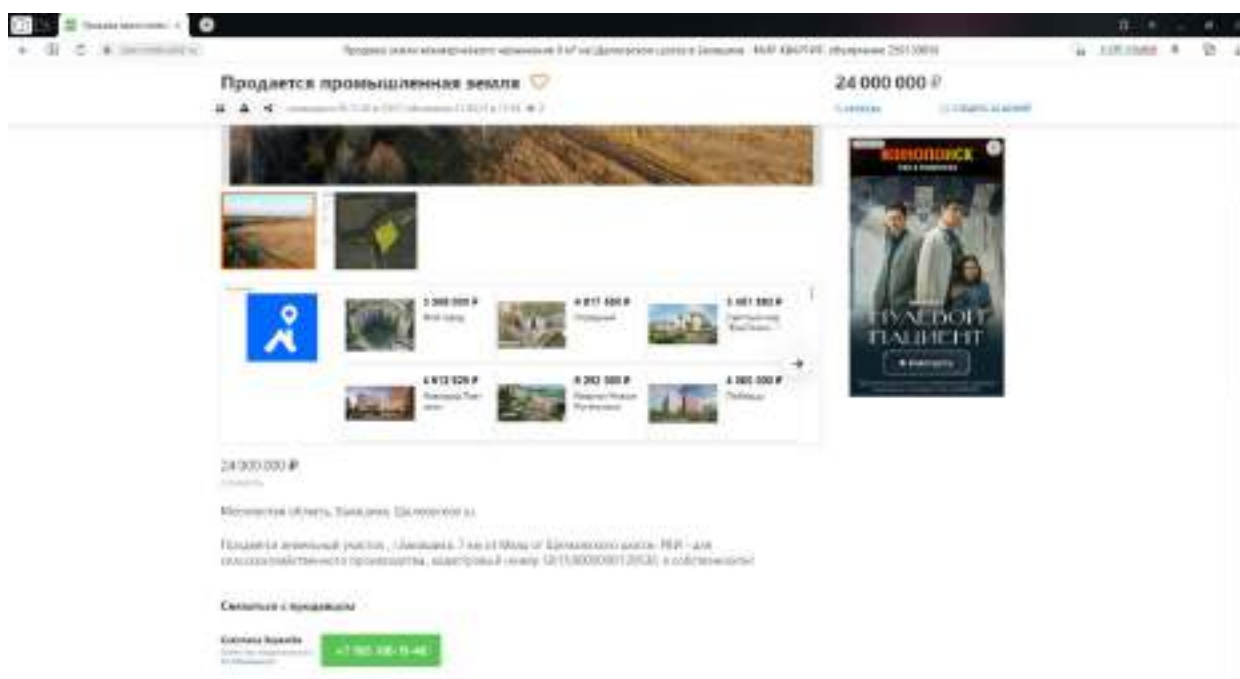
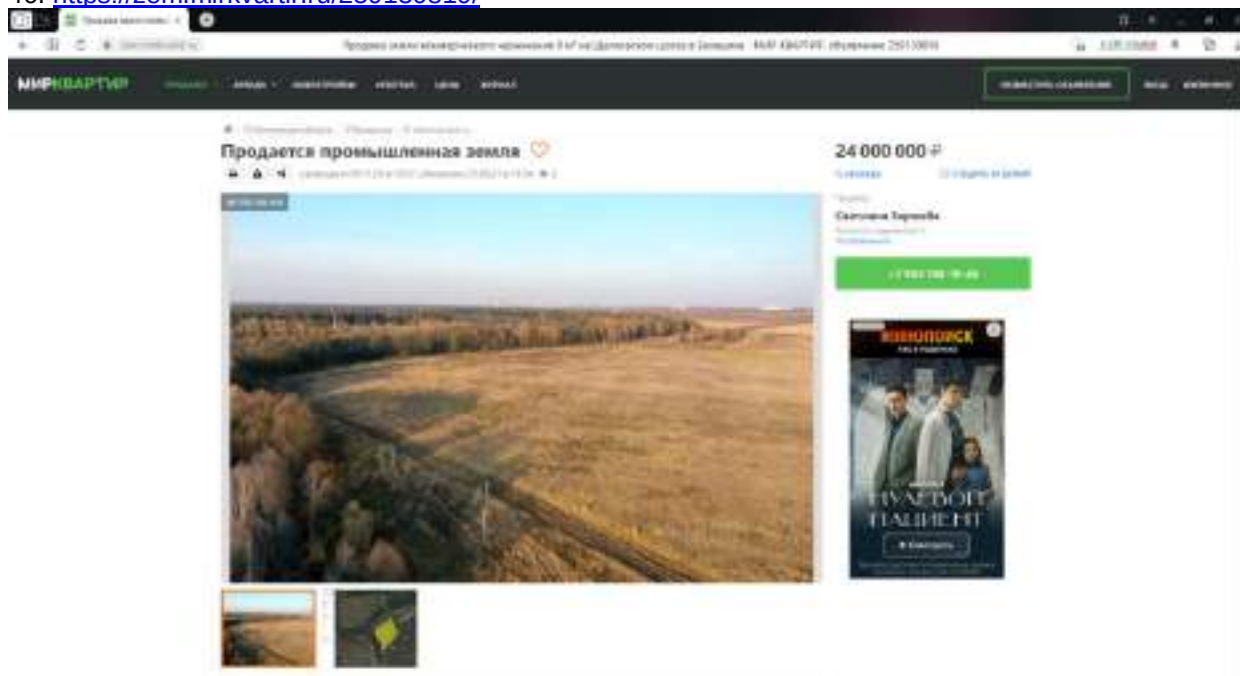
Обучение

Бесплатные электрокартины ONVIZ

страница 207

[illegible]

46. <https://zem.mirkvartir.ru/259130819/>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.84169587095247,37.938292952496866/17/@5w3uawvc7?text=50%3A15%3A0000000%3A129530&type=1&opened=50%3A15%3A0%3A129530>



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

Университет Финансовый институт государственной статистики, экономики и управления в Московском регионе

Подписи в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Создание и развитие информационного рынка недвижимости

В. Ермаков рассуждает о том, почему бизнесмены не могут справиться с коррупцией

Volume 1, Issue 1[illegible]

Page 2 of 3

Получив из Таблицы государственного порядка идентификации все основные характеристики и зарегистрированных данных по объекту, необходимо:

Содержание в издательском оформлении

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0090000:151684	
1	Применение (применительно):	1.1	Товарный (товар) земельный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Юлианов с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер, дата в книге государственной регистрации:	2.1	Объект недвижимости: 50:15:0090000:151684-50/10/2021-1 07.12.2021 11:08:14
4	Существует ли в отношении объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Дополнительное управление
	дата государственной регистрации:		07.12.2021 11:08:14
	номер государственной регистрации:		50:15:0090000:151684-50/10/2021-2
	сроки, в которых осуществлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости (с):		Срок действия: с 18.10.2017 по 30.11.2025 с 16.11.2017 по 30.11.2025
	вид, в силу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН 77:0750153, ОГРН: 1097346744317
	основание государственной регистрации:		Пункт 1 государственного управления в РФ "Сельскохозяйственный", глава 18.10.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона наличия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении долями и о долевой собственности, если таковой договор заключен для управления долей:		данные отсутствуют

	
--	---

Лист 3

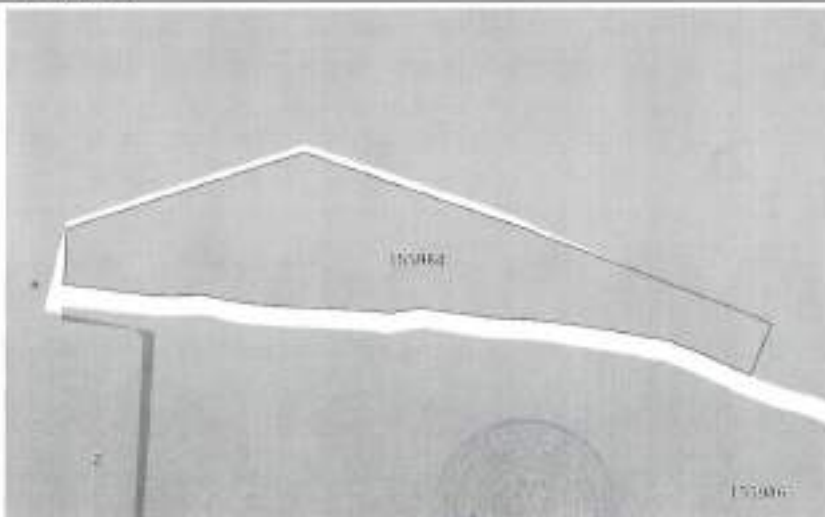
Земельный участок под объектом недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
07.12.2021г.	
Кадастровый номер: 50:15:0080006:150884	
5	Нахождение в судебном порядке прав требования: данные отсутствуют
6	Судимость по уголовным и гражданским правонарушениям: данные отсутствуют
7	Судимость о наличии решений об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Судимость о невозможности государственной регистрации без согласия участника правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Применение в судебном порядке постановления, вынесенного в отношении земельных и иных объектов государственной регистрации прав (передачу, прекращение права, ограничение права для объектов недвижимости, отнесения к категории объектов недвижимости): данные отсутствуют
10	Судимость о невозможности государственной регистрации передачи, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

подпись заместителя директора		Н. Н. СОКОЛОВ
	М.П.	заместитель директора

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	
07.12.2021г.		
Кадастровый номер: 50:15:0080006:150884		
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:1000	Условные обозначения	
подпись заместителя директора		Н. Н. СОКОЛОВ
	М.П.	заместитель директора

Удостоверение Единого государственного реестра недвижимости о наличии информации об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0080000:153987		
Камеральный кадастровый номер:	50:15:0080000		
Дата принятия кадастрового номера:	07.12.2021		
Район прокатной государственной земельной доли:	доля отсутствует		
Муниципальность:	Иркутская область, г. Байконур, Российская Федерация, г.о. Байконур		
Площадь, кв.м:	208540 +/- 182		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	доля отсутствует		
Земельная доля:	Земля государственная		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемая"		
Особые отметки:	доля отсутствует		
Заключенные соглашения:	Купчая Миров и Мировского Окружного правосудия, правообладатели, Присоединение от имени заявителей Общества с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью "Ресурс Эстейт Менеджмент", 7718784153		

подпись заявителя/полномочного лица		И.И. СОВЕТОВ
	М.П.	подпись, фамилия

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0080000:153987		
1	Правообладатель (правообладатели)	3.1	Земельный участок государственной собственности "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права:	3.1	Объект долевой собственности 50:15:0080000:153987-50/10/2021-1 07.12.2021 11:24:36
4	Сведения о праве и оформлении объекта недвижимости		
4.1	вид:	Долевая собственность	
	дата государственной регистрации:	07.12.2021 11:24:36	
	номер государственной регистрации:	50:15:0080000:153987-50/10/2021-1	
	срок, на который установлено ограничение права и оформление объекта недвижимости:	Срок действия с 10.10.2017 по 30.11.2023 и 10.08.2017 по 30.11.2023	
	лицо, в пользу которого установленно ограничение права и оформление объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1091246714317	
	основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления ИИИФ "Сельскохозяйственный", выдан 38.16.2011	
	сведения об объектах недвижимости государственной регистрации, право, ограничение права без необходимости в силу закона внесения в Единый реестр:	доля отсутствует	
	сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	доля отсутствует	

подпись заявителя/полномочного лица		И.И. СОВЕТОВ
	М.П.	подпись, фамилия

Лист 3

Земельный участок для объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выдела: 4
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0060000:155067	
3	Земельные и субземельные права требования:	данных отсутствуют	
4	Сведения о залогах в отношении зарегистрированных прав:	данных отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данных отсутствуют	
9	Приватизация в соответствии с наличием оснований, а также рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения прав, ограничения прав на обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок или залога, ипотеки/заставления земельного участка:	данные отсутствуют	

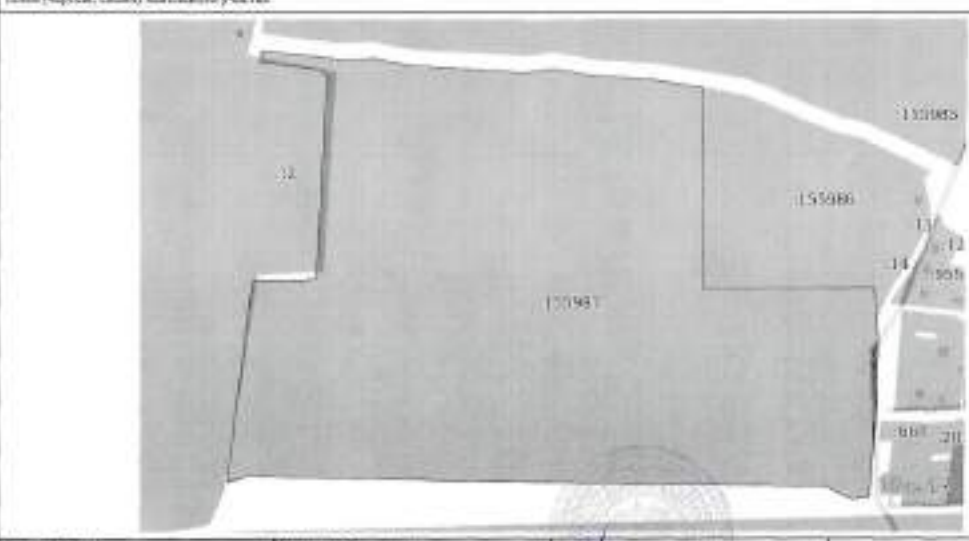


подпись заявителя/заявителей	подпись	И. И. СОЛТУГ инженер, ф.и.о.
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Пояснение расположения земельного участка

Земельный участок для объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выдела: 4
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0060000:155067	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:5000			
Подписано: _____			
подпись заявителя/заявителей	подпись	И. И. СОЛТУГ инженер, ф.и.о.	
	М.П.		

Университетская библиотека имени Н.И. Пирогова, г. Москва, ул. Пирогова, 15

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

Получена из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

(Складена з 8 різноманітних короткометражних відео)

В Египте господствующий ростр развивался вместе с остальными срединными

Page 11 of 11

[illegible]

研究内容: 中国农村土地制度变迁、农村土地制度		高 林 等 著 中国农村土地制度变迁、农村土地制度
-------------------------	---	------------------------------

Principles 2 Study 2

Система о заштити података

Ссылки и использованные источники

Информация о участии в подбюджетной деятельности			
Пункт № 1 раздела 2	Всего входов раздела 2-2	Всего выходов раздела 3	Всего входов выходов: 4
07.12.2021г.			
Введенный номер:		30.15.000002.15560	
1	Привлечение средств (денежных средств)	1.1	Закрытый акционерный инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" (акционерное общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Федер Эксп Менеджмент")
2	Ввод, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая доля собственности 30:15:0000002.15560-001/02/2021-1 07.12.2021 11:42:49
4	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.12.2021 11:42:49	
	номер государственной регистрации:	30:15:0000002.15560-001/02/2021-1	
	проект, на который осуществлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.10.2017 по 30.11.2025 ± 10.10.2017 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого осуществлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Федер Эксп Менеджмент", ИНН: 7518184153, ОГРН: 1067566754313	
	полностью государственной регистрации:	Правом доверительного управления ИИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без государственного учета залога согласно третьему пункту, статьи:	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении залога и в договоре управления залогом, если такой договор заключен для обеспечения исполнения:	данные отсутствуют	



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ	ПОДПИСЬ	М.В. КОТОВ
	М.П.	ДИРЕКТОР ОБЩЕСТВА

Лист 3

Земельный участок для объектов недвижимости		
Лист № 3 раздела 3	Итого листов раздела 3: 3	Итого листов: 4
07.12.2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0080000:155000
3	Закладные и судебные взыскания права собственности:	данных отсутствуют
4	Сведения о наложении и исполнении арестов/реализации права:	данных отсутствуют
5	Сведения о наличии решений об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
6	Сведения о неоснованности государственной регистрации без согласия в Едином государственном реестре недвижимости:	данных отсутствуют
7	Применительно к зданиям и строениям, не являющимся объектами государственной регистрации права (здания, строения, сооружения), сведения о наличии сведений о наличии объектов недвижимости, сведения о наличии объектов недвижимости:	отсутствуют
8	Сведения о неоснованности государственной регистрации ипотеки, ипотеки, ипотеки права на земельный участок по правам собственности/ареста/зачинов:	данных отсутствуют

М.П.

подпись, наименование должности	И. И. СОВЕТ	подпись, фамилия
---------------------------------	-------------	------------------

Лист 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание недвижимости земельного участка

Земельный участок для объектов недвижимости		
Лист № 3 раздела 3	Итого листов раздела 3: 3	Итого листов: 4
07.12.2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0080000:155000
План (схематический) земельного участка		
Масштаб 1:2000		
Подпись собственника		И. И. СОВЕТ
подпись, наименование должности	М.П.	подпись, фамилия

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36
Тел: (495) 269-01-40, e-mail: info@reserv-asset.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Решение

об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:198

г. Москва

«17» ноября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, осуществляющее доверительное управление принадлежащими владельцам инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный»** на праве общей долевой собственности недвижимым имуществом, в том числе:

- земельным участком с кадастровым номером 50:15:0000000:198, площадью 72859 +/- 189 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Московская область, Балашихинский район; принадлежащим 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», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10 октября 2017 года сделана запись регистрации № 50:15:0000000:198-50/015/2017-2,

РЕШИЛО:

- осуществлять раздел вышеназванного земельного участка и образовать 2 (два) следующих самостоятельных земельных участка, в том числе осуществить их постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на них:

Условный номер вновь образованного земельного участка	Площадь, кв.м
:ЗУ1	62979
:ЗУ2	9880

Генеральный директор ООО УК «РЭМ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»



Марусяк Р.Д.

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36
Тел: (495) 269-01-40, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Решение

об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:187

г. Москва

«18» ноября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, осуществляющее доверительное управление принадлежащими владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности недвижимым имуществом, в том числе:

- земельным участком с кадастровым номером 50:15:0000000:187, площадью 346541 +/- 412 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Московская область, Балашихинский район; принадлежащим 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», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10 октября 2017 года сделана запись регистрации № 50:15:0000000:187-50/015/2017-2,

РЕШИЛО:

- осуществить раздел вышеуказанного земельного участка и образовать 2 (два) следующих самостоятельных земельных участка, в том числе осуществить их постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на них:

Условный номер вновь образованного земельного участка	Площадь, кв.м
-ЗУ1	36994
-ЗУ2	299548

Генеральный директор ООО УК «РЭМ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»



Марусяк Р.Д.

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36
Тел: (495) 269-01-40, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 77/18784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Решение

об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:188

г. Москва

«17» ноября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, осуществляющее доверительное управление принадлежащими владельцам инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный»** на праве общей долевой собственности недвижимым имуществом, в том числе:

- земельным участком с кадастровым номером 50:15:0000000:188, площадью 255102 +/- 354 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Московская область, Балашихинский район; принадлежащим 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», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10 октября 2017 года сделана запись регистрации № 50:15:0000000:188-50/015/2017-2,

РЕШИЛО:

- осуществить раздел вышеуказанного земельного участка и образовать 2 (два) следующих самостоятельных земельных участка, в том числе осуществить их постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на них:

Условный номер вновь образованного земельного участка	Площадь, кв.м
ЗУ1	34592
ЗУ2	220510

Генеральный директор ООО УК «РЭМ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»



Марусяк Р.Д.

АДРЕСА, КВАЛИФИКАЦИЯ РЕШЕНИЙ И ПОДПИСИ СТОРОН	
Арбитражи: Деловая Ассоциация Юристов (ДАЮ) 119110, Москва Юридический адрес: 141000, Московская область, г. Балашиха, пер. 1 Мая, д. 21 Белоголовые реконструкция: С/объект России (АДР) - Москва Клиновое шоссе, д. 26-27, г. Москва Расчетный счет: 4070281041820000127 БИК: 044030325 Корр. счет: 3010110104100000000225	Администратор: ООО "Центр оценки инвестиций" Место нахождения: 125023, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИДН 7703540014, КПП 770301661, ОГРН 1057706070943 Банк-получатель: СБЕРБАНК РОССИИ (СБСРБ), Москва Р/С: 4070281041820000127 К/С: 3010110104100000000225 БИК: 044030325
 Председатель Арбитража А.А. Астахов	 Председатель Арбитража М.Д. Марушкин

- вернуть плату за доставку оборудования, а также возместить убытки в управлений валютно-внешнеторгового сотрудничества, расходы на бухгалтерский учет, расходы на:

3.2. Арбитражи:

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

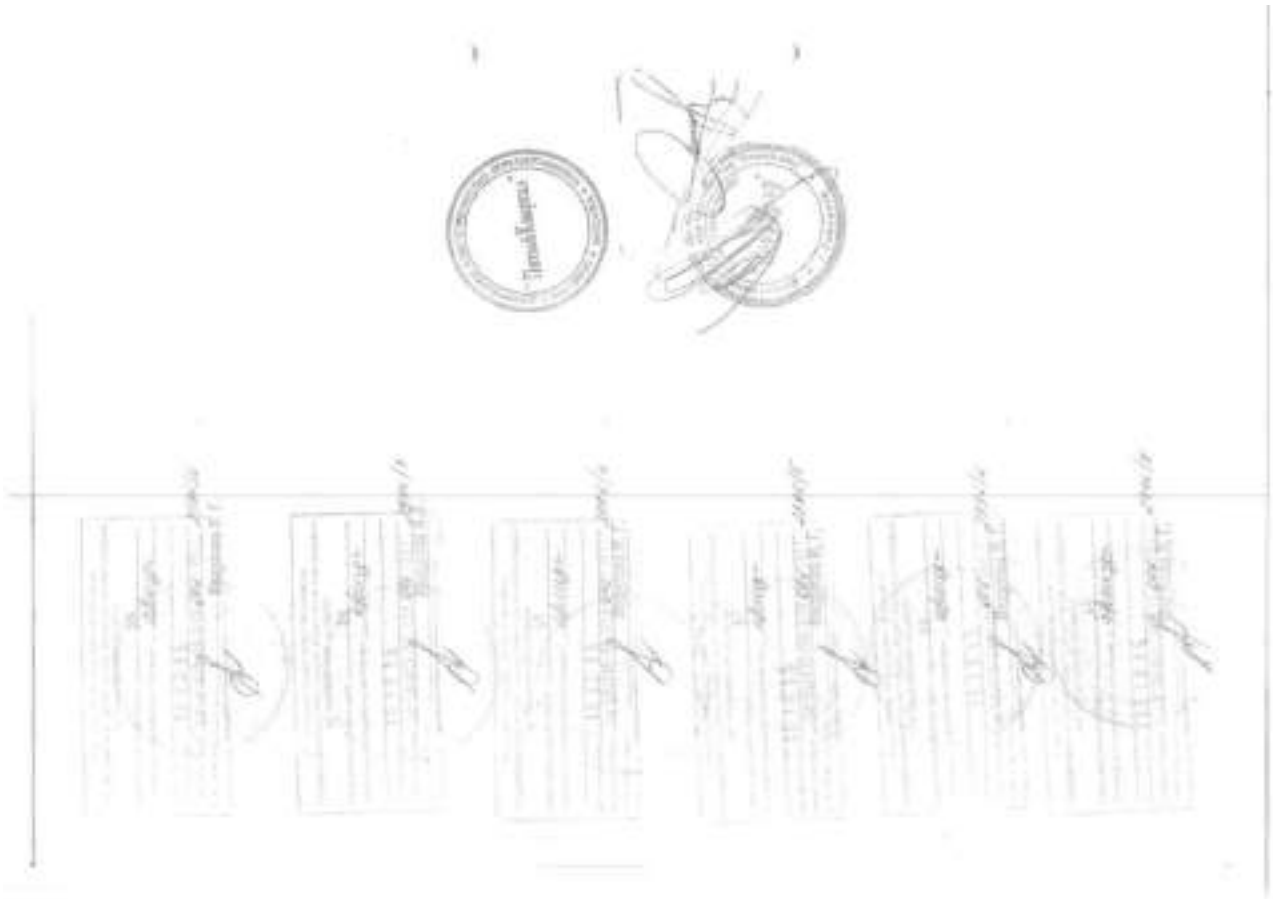
- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;

- возместить убытки в соответствии с условиями контракта, и возместить убытки в соответствии с условиями контракта;





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

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

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

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

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 7



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включено Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций подпунктом 4 июля 2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 № 3199-16
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

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

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" издан о профессиональной
 переподготовке 772403000782 от 11.02.2016
(Сертификаты, дипломы, свидетельства о профессиональной переподготовке)

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
Законное, регистрационное лицо

Е.В. Петровская
(подпись)

Москва










ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Правком ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 апреля 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energygarant.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 40701810238360104065 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 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, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой информации различной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющее признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которому оплата до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Страховая премия:	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая сумма распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выдана до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п. 5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение заключается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных охранных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение охранных работ); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ
8. Взаимительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.Н.Баниной.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

О.А. Мирозова
МП
На основании Договора № 02-15-1/21 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 оценщика» утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика и информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energygarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается применением от Страховщика настоящего Договора страхования и 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 ЦАО Сбербанка г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является имущество третьих лиц, связанное с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом оговорок, сверхвыплатных в главе 4 Правил) установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие неиспользования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которому поданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается прекратившимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выдается 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 вступления страховой премии в размере и сроки, указанные п. 5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и устанавливаемых лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодприобретателям, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость потерю оказанных оценок услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанных услуг (при расторжении договора на проведение оценок); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь. Правила страхования получает, с условиями страхования ознакомлен. 8.5. Договор оформлен О.Н.Башковой.
8. Заключительные положения	
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Доверенности № 02-13/510/20-с от 26.12.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
232 (Двести тридцать две) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.