

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-212

от 20 мая 2022 года

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

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	12 мая 2022 г.
Дата составления отчета:	20 мая 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	8
1.5. 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»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	10
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	15
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	22
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	22
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	23
3.1. Общие положения	23
3.2. Анализ рынка недвижимости	23
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	23
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	33
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	35
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	38
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	50
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	51
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	51
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	53
5.1. Общие положения	53
5.2. Общие понятия оценки	53
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	53
5.4. Выбор подходов и методов оценки	60
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	62
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	62
6.1.1 Общие положения	62
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом регрессионного анализа	62
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	69
6.3. Согласование результатов оценки	69
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	71
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	72
ПРИЛОЖЕНИЯ	

**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.**

«20» мая 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 212 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, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки, общая площадь 57897 +/- 84 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый (или условный) номер 50:15:0040302:6467;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки, общая площадь 35141 +/- 66 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый (или условный) номер 50:15:0040302:6468.

Оценка проведена по состоянию на 12 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 застрахована САО «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, 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, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

364 000 000

(Триста шестьдесят четыре миллиона)

рублей,

В том числе:

№ п/п	Площадь, кв.м.	Кадастровый (или условный) номер	Категория земель и вид разрешенного использования	Адрес (местоположение)	Итоговая стоимость, руб.
1	57 897 +/- 84	50:15:0040302:6467	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки	Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха	222 000 000
2	35 141 +/- 66	50:15:0040302:6468	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки	Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха	142 000 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов (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 № 212 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки, общая площадь 57897 +/- 84 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый (или условный) номер 50:15:0040302:6467;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки, общая площадь 35141 +/- 66 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый (или условный) номер 50:15:0040302:6468.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

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

3. Имущественные права на объекты оценки. Право собственности.

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки. Объекты являются свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **12 мая 2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **20 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;
- стоимость оцениваемых земельных участков определяется без учета стоимости затрат на коммуникации поселка, инфраструктуру поселка, заключение сделки (бронирование участка);
- 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.

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и планируются к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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, 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.
- 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;

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению
----------------------------	---

Сведения об оценщике

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	«Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Место нахождения Оценщика	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.
Почтовый адрес Оценщика	Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Номер контактного телефона	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Адрес электронной почты	+7 (495) 229-49-71
Страхование ответственности юридического лица	79265920249@yandex.ru
Место нахождения СРО	Полис страхования ответственности № 210005-035-000195, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 02.11.2021 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Адрес СРО	г. Москва
Саморегулируемая организация оценщиков	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1. Булавка Валерий Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Булавка Валерий Михайлович Полис страхования ответственности оценщика №2100SB40R2196, выдан 13.05.2021 г. CAO «ВСК», срок действия с 24.05.2021 г. по 23.05.2022 г., страховая сумма 10 000 000 (десять 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 № 212 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

20 мая 2022 г.

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки, общая площадь 57897 +/- 84 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый (или условный) номер 50:15:0040302:6467;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки, общая площадь 35141 +/- 66 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый (или условный) номер 50:15:0040302:6468.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0040302:6467	не применяется	222 000 000	не использовался	222 000 000
50:15:0040302:6468	не применяется	142 000 000	не использовался	142 000 000
Итого				364 000 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Представлены в Приложении 2 Отчета (частично, полные выписки хранятся в архиве Оценщика)	копии

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

проведении оценки, в том числе:

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

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 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

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

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 принципа к принципалу". На рынке "от принципа 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, планируемые к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки, общая площадь 57897 +/- 84 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый (или условный) номер 50:15:0040302:6467;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки, общая площадь 35141 +/- 66 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха, кадастровый (или условный) номер 50:15:0040302:6468.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

Право собственности. Собственником объектов оценки является Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая» ОГРН 1025000514967. После регистрации Договора купли-продажи возникнет право общей долевой собственности владельцев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0040302:6467	нет данных
50:15:0040302:6468	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

сервитуты.

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

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

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:15:0040302:6467	земли населенных пунктов	для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки
50:15:0040302:6468	земли населенных пунктов	для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ № 1; населенные пункты в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4; прочие населенные пункты – ТЗ № 5), 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 15 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города (культурный и исторический центр. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны) – ТЗ № 1; центр деловой активности (зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Данных зон может быть несколько внутри одного административного района) – ТЗ № 2; зоны автомагистралей (земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений) – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома (так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов) – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка (районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры) – ТЗ № 5; окраины города, промзоны (зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города) – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0040302:6467	Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха
50:15:0040302:6468	Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха

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

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

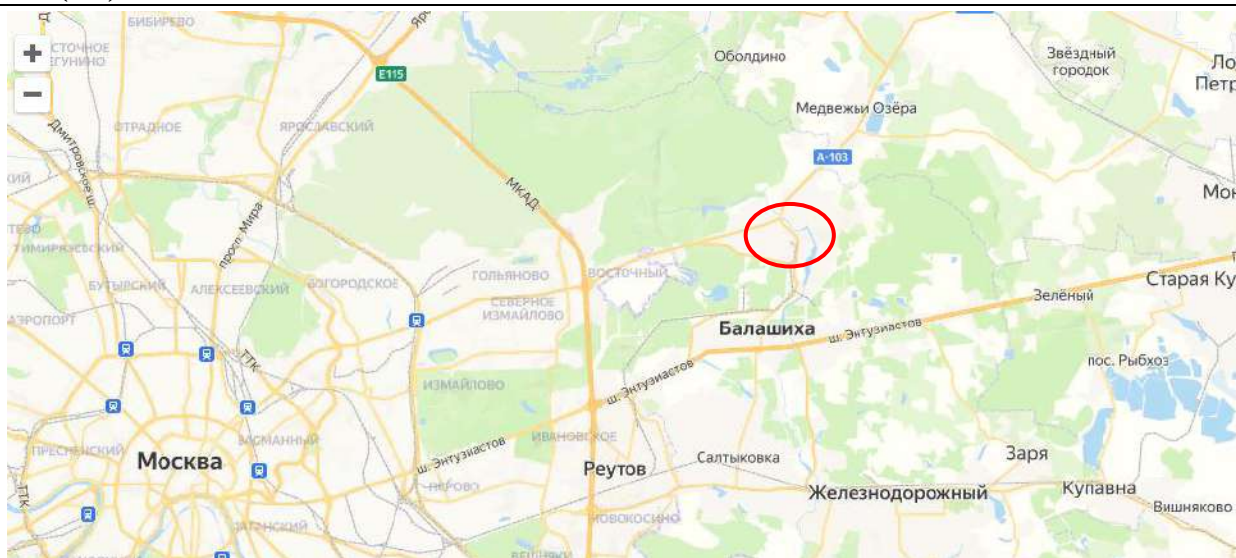


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

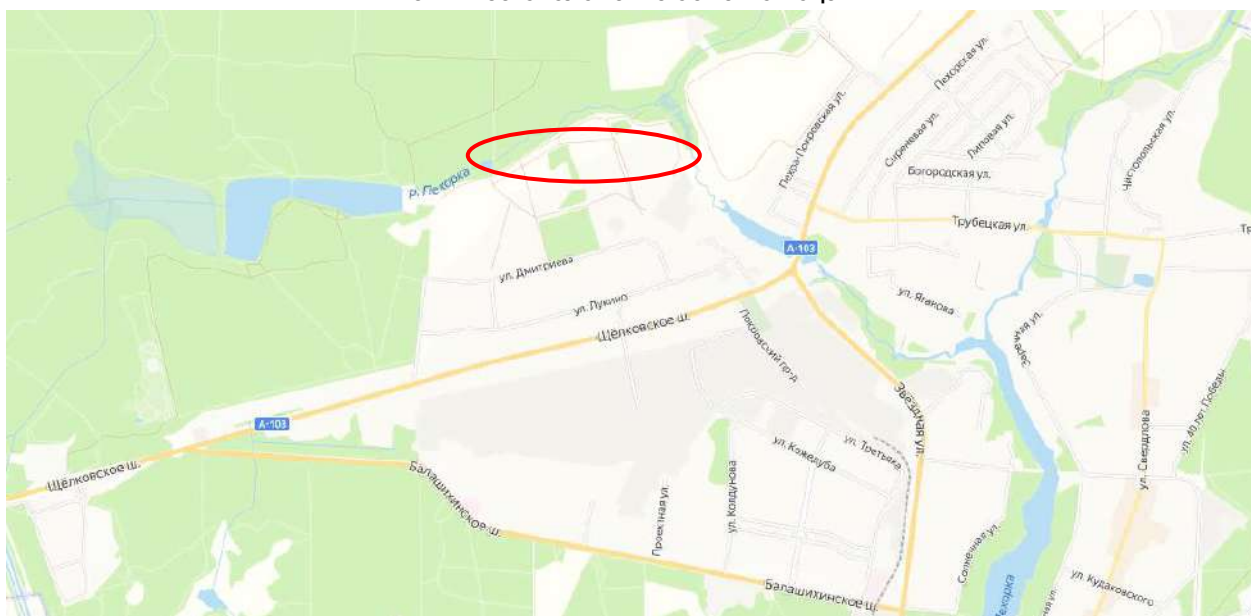


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0040302:6467	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	7 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040302:6468	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	7 км по Щелковскому шоссе

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0040302:6467	57 897 +/- 84	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	
50:15:0040302:6468	35 141 +/- 66	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	

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

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

Фотографии объекта (объектов) оценки представлены далее:







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

Оцениваемые участки имеют обременение в виде аренды и/или охранных зон, часть участков имеют ограничение доступа (возможность доступа только через другие участки).

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0040302:6467	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
50:15:0040302:6468	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:15:0040302:6467	отсутствует
50:15:0040302:6468	отсутствует

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

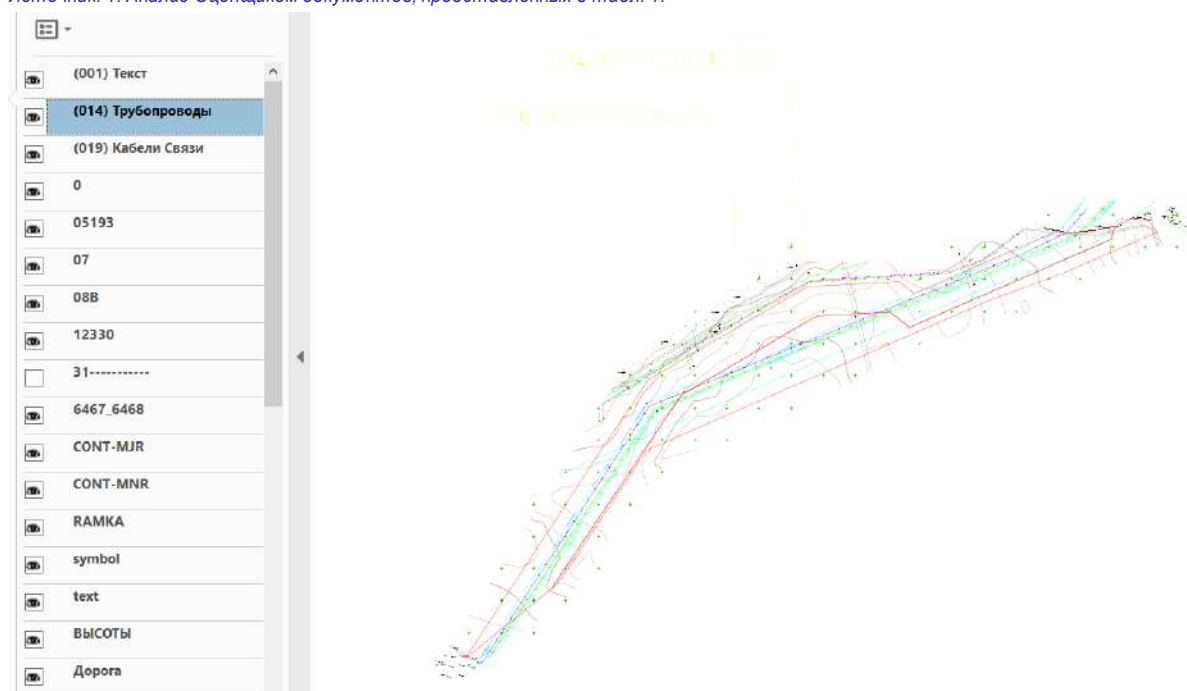
6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

Таблица 9.**Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки**

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Наличие обременений или других факторов, понижающих стоимость
50:15:0040302:6467	в наличии	нет	по участку проходят кабели связи и трубопровод
50:15:0040302:6468	в наличии	нет	по участку проходят кабели связи и трубопровод

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



Источник: 1. 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 собственника с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объектов в аренду.

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

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

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.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2021г²

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%

² https://www.gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm

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 ненефтегазовые (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).

Промышленное производство.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно). Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%). В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии. Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). Вместе с тем к концу прошлого года по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 году. В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Источники: 1. <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

2. <https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cde20eead1cd/20220202.pdf>

Вывод:

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. 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%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4%. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-март 2022г³

Основные экономические и социальные показатели

³ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2022.pdf>

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	131015,0 ¹⁾	104,7	97,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	22945,4 ²⁾	107,7	99,5

1) Вторая оценка.

2) Оперативные данные.

	I квартал 2022 г.	В % к I кварталу 2021 г.	Справочно I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		98,8 ³⁾	96,0 ⁴⁾

3) Оценка.

4) Предварительные данные.

	Март 2022 г.	В	% к	I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.	Справочно		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
		марту 2021 г.	февралю 2022 г.		март 2021 г. в % к	I квартал 2021 г. в % к	
		марту 2020 г.	февралю 2021 г.		марту 2020 г.	февралю 2021 г.	I кварталу 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,9	112,3	105,0	103,4	116,2	100,1
Индекс промышленного производства		103,0	109,9	105,9	101,6	113,4	98,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	382,9	103,0	147,5	101,9	99,9	144,8	100,0
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	8,9	134,7	89,5	164,6	120,0	122,0	115,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	497,0	103,5	113,0	104,1	104,1	110,4	100,5
в том числе железнодорожного транспорта	234,4	103,1	116,7	103,9	105,7	116,1	102,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3755,1	102,2	105,8	103,6	97,5	109,4	99,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1015,3	105,7	101,2	110,6	101,8	107,0	94,0
Индекс потребительских цен		116,7	107,6	111,5	105,8	100,7	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		126,7	105,9	124,4	116,0	103,6	111,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,1	75,9	100,2	74,9	116,4	95,6	121,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	38,0	97,4	31,6	в 2,4р.	78,8	в 3,0р.

	Февраль 2022 г.	В	% к	Январь-февраль 2022 г. в % к январю-февралю 2021 г.	Справочно		январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.
		февралю 2021 г.	январю 2022 г.		февраль 2021 г. в % к	январь-февраль 2021 г. в % к	
		февралю 2020 г.	январю 2021 г.		февралю 2020 г.	январю 2021 г.	январю-февралю 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	77,1	150,1	108,2	154,9	109,0	115,8	101,0
в том числе:							
экспорт товаров	49,5	163,6	106,7	168,5	105,5	113,5	96,1
импорт товаров	27,5	130,7	111,1	135,0	114,4	119,2	109,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	57344	112,0	102,0	111,9	107,8	102,5	107,1
реальная		102,6	100,8	102,7	102,0	101,7	101,6

Индекс выпуска товаров и услуг в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в I квартале 2022 г. - 105,0%.

Индекс промышленного производства в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в I квартале 2022 г. - 105,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,8%, в I квартале 2022 г. - 108,5%

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,7%, в I квартале 2022 г. - 105,1%.

Индекс производства пищевых продуктов в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в I квартале 2022 г. - 103,2%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,8%, в I квартале 2022 г. - 103,0%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в I квартале 2022 г. - 103,4%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 146,8%, в I квартале 2022 г. - 127,0%.

Индекс производства металлургического в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в I квартале 2022 г. - 103,2%.

Индекс производства машин и оборудования, в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,4%, в I квартале 2022 г. - 119,4%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 54,5%, в I квартале 2022 г. - 86,0%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,9%, в I квартале 2022 г. - 98,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в I квартале 2022 г. - 99,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,2%, в I квартале 2022 г. - 104,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 382,9 млрд рублей, в I квартале 2022 г. - 848,9 млрд.рублей.

Растениеводство. На 1 апреля 2022 г. посевные работы вели сельскохозяйственные организации 16 субъектов Российской Федерации. Яровые культуры посеяны на площади 438 тыс. гектаров (в 2,0 раза больше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 274 тыс. гектаров (в 1,6 раза больше).

Животноводство. На конец марта 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,9 млн голов (на 2,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,8 млн (на 1,7% меньше), свиней - 26,9 млн (на 2,0% больше), овец и коз - 21,5 млн (на 3,8% меньше), птицы - 549,1 млн голов (на 1,0% больше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2022 г. составил 806,3 млрд рублей, или 105,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2022 г. - 1905,1 млрд рублей, или 104,5%.

Жилищное строительство. В марте 2022 г. возведено 898 многоквартирных домов.

Населением построено 40 тыс. жилых домов. Всего построено 102,7 тыс. новых квартир.

В I квартале 2022 г. возведено 2,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 125,4 тыс. жилых домов. Всего построено 337,2 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 18,3 млн кв. метров, или 62,3% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2022 года.

Грузовые перевозки. В I квартале 2022 г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 1424,6 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 660,3 млрд, автомобильного - 64,6 млрд, морского - 9,7 млрд, внутреннего водного - 6,4 млрд, воздушного - 1,5 млрд, трубопроводного - 682,1 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в I квартале 2022 г. составил 87,2 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 20,7 млрд, автомобильного -

20,2 млрд, воздушного - 46,3 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в марте 2022 г. составил 3755,1 млрд рублей, или 102,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2022 г. - 10241,9 млрд рублей, или 103,6%.

Оборот общественного питания в марте 2022 г. составил 165,8 млрд рублей, или 99,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2022 г. - 483,8 млрд рублей, или 105,9%.

Платные услуги населению. В марте 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 1015,3 млрд рублей, или 105,7% (в сопоставимых ценах) к марту предыдущего года, в I квартале 2022 г. - на 2991,6 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в марте 2022 г. составил 12078,2 млрд рублей, или 99,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов мало- и предпринимательства приходилось 27,1% оборота оптовой торговли.

В марте 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 107,6%, в том числе на продовольственные товары - 106,7%, непродовольственные товары - 111,3%, услуги - 104,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в марте 2022 г. составил 109,1%, с начала года - 111,1% (в марте 2021 г. - 100,8%, с начала года - 101,9%).

В марте 2022 г. цены на **продовольственные товары** выросли на 6,7% (в марте 2021 г. - на 0,8%).

Цены на **непродовольственные товары** в марте 2022 г. увеличились на 11,3% (в марте 2021 г. - на 0,7%).

Цены и тарифы на **услуги** в марте 2022 г. выросли на 4,0% (в марте 2021 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2022 г. составила 19826,5 рубля. За месяц его стоимость выросла на 5,3% (с начала года - на 7,3%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 105,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 112,9%, в обрабатывающих производствах - 104,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 102,1%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В марте 2022 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 101,5%, в том числе в растениеводстве - 100,3%, в животноводстве - 102,5%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в марте 2022 г., по предварительным данным, составил 102,2%.

Кредиторская задолженность в целом по России на конец февраля 2022 г., по оперативным данным, составила 80417,1 млрд рублей, из нее **просроченная** - 3655,8 млрд рублей, или 4,5% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец февраля 2021 г. - 5,9%, на конец января 2022 г. - 4,7%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец февраля 2022 г., по оперативным данным, составила 76616,5 млрд рублей, из нее **просроченная** - 3367,4 млрд рублей, или 4,4% от общего объема дебиторской задолженности (на конец февраля 2021 г. - 5,2%, на конец января 2022 г. - 4,4%).

Уровень жизни населения. В I квартале 2022 г. объем денежных **доходов** населения сложился в размере 15822,2 млрд рублей и увеличился на 10,4% по сравнению с I кварталом 2021 года.

Денежные **расходы** населения в I квартале 2022 г. составили 17101,4 млрд рублей и увеличились на 15,8% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 14671,9 млрд рублей, что на 16,7% больше, чем в I квартале 2021 года. В I квартале 2022 г. **сбережения** населения уменьшились на 1279,2 млрд рублей (в I квартале 2021 г. - на 433,9 млрд рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,2%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2022 г. составила 57344 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,0%.

Пенсии. В марте 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 16888 рублей и по сравнению с мартом 2021 г. увеличился на 7,0%.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в марте 2022 г. составила 74,5 млн человек, из них 71,4 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,1 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Безработица. В марте 2022 г. 3,1 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в марте 2022 г. составил 4,1% (без исключения сезонного фактора).

Забастовки. В I квартале 2022 г. забастовки зафиксированы не были.

Демография. По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 марта 2022 г. составила 145,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 220,5 тыс. человек, или на 0,15% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 156,9 тыс. человек, или на 0,11%). В январе-феврале 2022 г. наряду с естественной убылью (-178,7) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-41,8) тыс. человек.

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁴

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, а также социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки.

Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Таким образом выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире.

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

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

⁴ Источник: <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.pdf>

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

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

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

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

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

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

Выводы и перспективы российской экономики.

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

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

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия

находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.

1. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста 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.

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

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

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

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

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

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2022.pdf>,

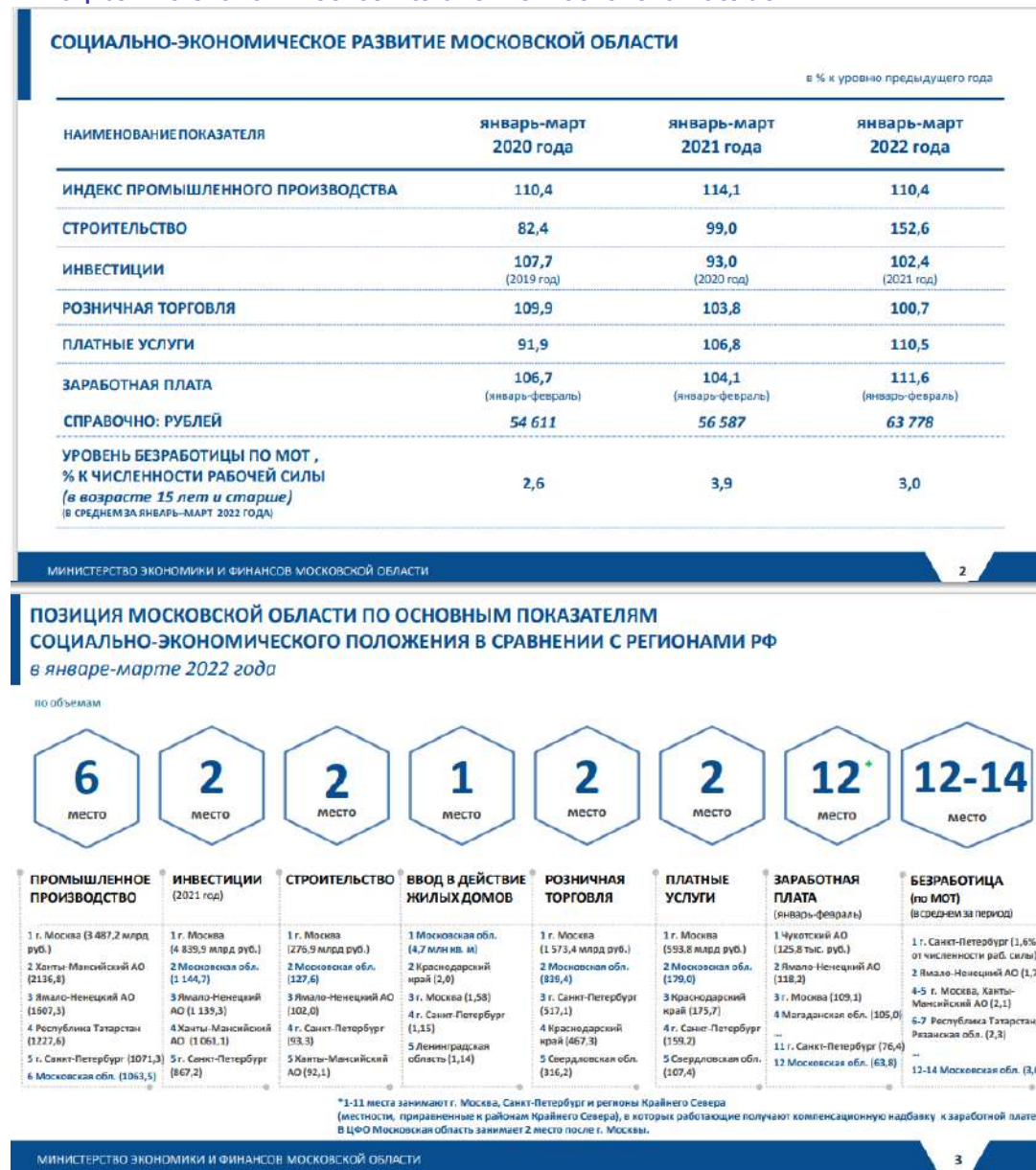
2. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg,

4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17/>,

5. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.04.2022 года.

4. Социально-экономическое положение Московской области⁵.**5. Анализ тенденций рынка.****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.

⁵ <https://mef.mosreg.ru/download/document/10970054>

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).

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).

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришёл к выводу об отсутствии обзоров для рынка крупных земельных участков под жилищное строительство, поэтому данные обзоры не приводятся в рамках данной работы.

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

В целом тенденции на рынке недвижимости региона, в части рынка земли, по состоянию на период предшествующий дате оценки, положительные и заключаются в росте цен на рынке.

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 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 к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

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. 10.

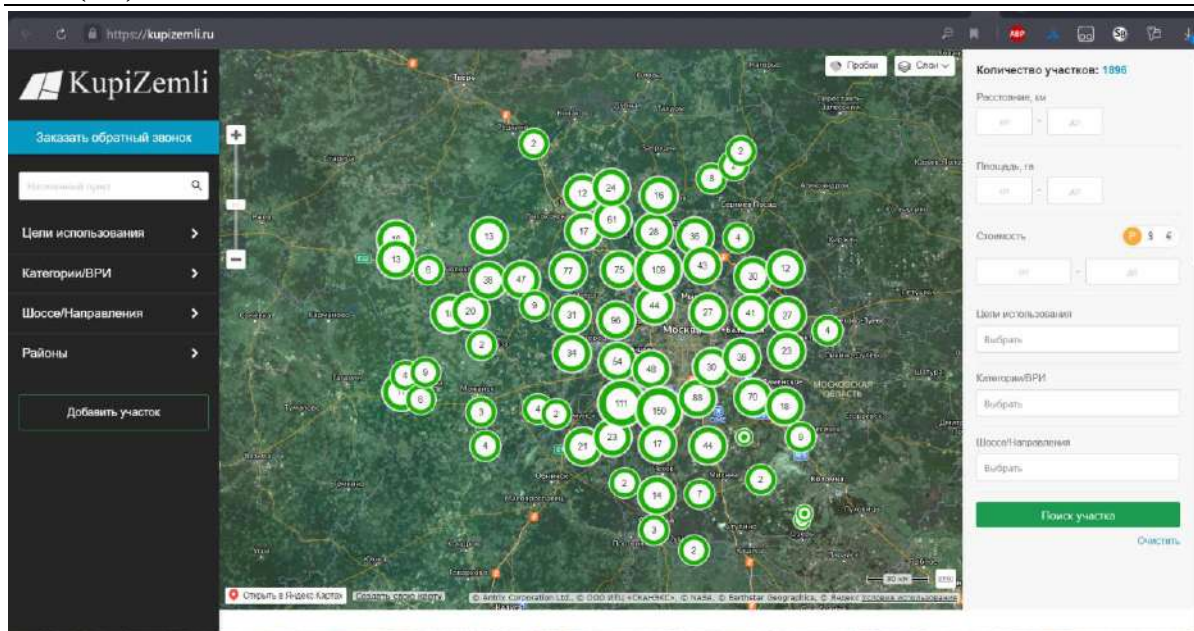
Таблица 10.

Исходные условия локализации объектов анализа

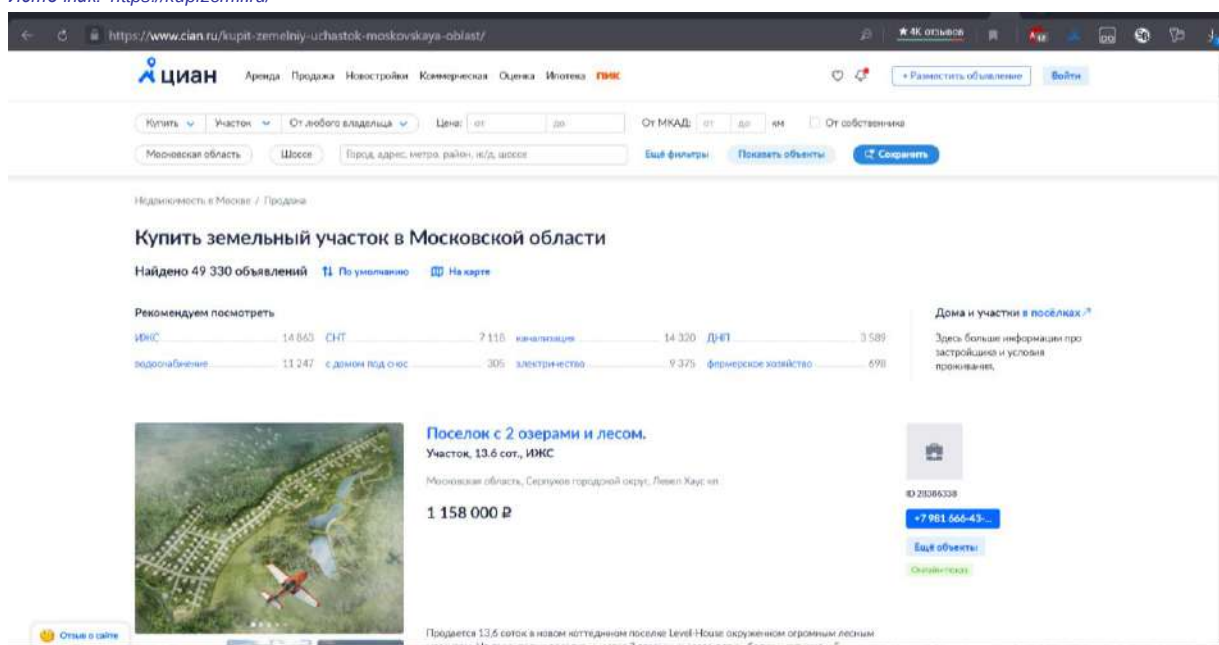
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для жилищного строительства; для индивидуального жилищного строительства
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	не локализовался
типичная территориальная в пределах региона	рассматривались Осташковское, Ярославское, Щелковское, Носовихинское, Горьковское, Егорьевское, Новорязанское и Каширское шоссе Московской области, типичная территориальная зона в пределах региона не локализовалась
типичная территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 15 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок

Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки Оценщику доступны предложения по продаже земельных участков в Московской области на сайтах <https://kupizemli.ru/>, <https://www.cian.ru> и др.:



Источник: <https://kupizemli.ru/>



Источник: <https://www.cian.ru/kupit-zemelnyy-uchastok-moskovskaya-oblast/>

В качестве объектов анализа при проведении настоящей оценки были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 10 условиями локализации. 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. 11 – табл. 18. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 11.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 2	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 3	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 4	земли населенных пунктов	для иных видов жилой застройки
Объект 5	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 6	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 7	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 8	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 9	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 10	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 11	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 12	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 13	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 14	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 15	земли населенных пунктов	для иных видов жилой застройки

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 12.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Люберецкий район, рядом с Томилино
Объект 2	Московская область, Люберецкий район, рядом с Томилино
Объект 3	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Серебрянка квартал
Объект 4	Московская область, Мытищинский район, рядом с Челобитьево
Объект 5	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Садовая ул.
Объект 6	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Угловая ул.
Объект 7	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Угловая ул., 20
Объект 8	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1
Объект 9	Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, Вишняковское ш.
Объект 10	Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, Центральная ул.
Объект 11	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка
Объект 12	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка
Объект 13	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Поповка
Объект 14	Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, ул. 2-я Железнодорожная
Объект 15	Московская область, г.Железнодорожный

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 13.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 10 км от МКАД
Объект 2	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 6 км от МКАД
Объект 3	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 4 км от МКАД
Объект 4	до 15 км от МКАД	не определялась	Осташковское ш., 1 км от МКАД
Объект 5	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 8 км от МКАД
Объект 6	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 6 км от МКАД
Объект 7	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 6 км от МКАД
Объект 8	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 6 км от МКАД
Объект 9	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 7 км от МКАД
Объект 10	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 5 км от МКАД

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 11	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 8 км от МКАД
Объект 12	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 5 км от МКАД
Объект 13	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 4 км от МКАД
Объект 14	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 6 км от МКАД
Объект 15	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 14 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 14.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	360 000	коммуникации на участок не заведены	н/д	информация представлена в приложении 1
Объект 2	175 000	коммуникации на участок не заведены	н/д	информация представлена в приложении 1
Объект 3	1 030	газоснабжение, электроснабжение	н/д	информация представлена в приложении 1
Объект 4	20 952	коммуникации на участок не заведены	н/д	информация представлена в приложении 1
Объект 5	18 850	коммуникации на участок не заведены	н/д	информация представлена в приложении 1
Объект 6	500	коммуникации на участок не заведены	н/д	информация представлена в приложении 1
Объект 7	550	коммуникации на участок не заведены	н/д	информация представлена в приложении 1
Объект 8	66 000	коммуникации на участок не заведены	н/д	информация представлена в приложении 1
Объект 9	2 500	коммуникации на участок не заведены	н/д	информация представлена в приложении 1
Объект 10	600	коммуникации на участок не заведены	н/д	информация представлена в приложении 1
Объект 11	17 000	коммуникации на участок не заведены	н/д	информация представлена в приложении 1
Объект 12	600	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	н/д	информация представлена в приложении 1
Объект 13	650	коммуникации на участок не заведены	н/д	информация представлена в приложении 1
Объект 14	800	коммуникации на участок не заведены	н/д	информация представлена в приложении 1
Объект 15	67 590	коммуникации на участок не заведены	н/д	информация представлена в приложении 1

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

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 17.

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
Все объекты анализа	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 100 000 000	3 056
Объект 2	750 000 000	4 286
Объект 3	8 500 000	8 252
Объект 4	210 000 000	10 023
Объект 5	132 000 000	7 003

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 6	5 000 000	10 000
Объект 7	5 500 000	10 000
Объект 8	550 000 000	8 333
Объект 9	33 000 000	13 200
Объект 10	4 095 000	6 825
Объект 11	120 000 000	7 059
Объект 12	6 499 990	10 833
Объект 13	9 999 999	15 385
Объект 14	9 500 000	11 875
Объект 15	350 000 000	5 178
	мин	3 056
	макс	15 385
	среднее	8 754
	медиана	8 333
	стандартное отклонение	3 358

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 18, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 3 056 руб./кв. м до 15 385 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. 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. 19).

Таблица 19.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 20.

Таблица 20.

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 невозможно. 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 невозможно. 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 невозможно. 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 невозможно. 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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства; для жилищного строительства	Отличия незначительные, корректировка не требуется*	В целом 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.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г.о. Балашиха	представлен в табл. 12	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 региона	«до 15 км от МКАД»	«до 15 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
			корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	7	от 1 до 14	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	57 897 +/- 84; 35 141 +/- 66	от 500 до 360 000	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 на участок не заведены	данные представлены в табл. 14	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 6	представлена в Приложении 1	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Различны 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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно. 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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
дорог			требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, снижающих стоимость объектов.	по участкам проходят кабели связи и трубопровод	нет	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

*Примечание: Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:

- 1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)
- 2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
 - www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения, фермерское хозяйство, дачно-некоммерческое партнерство, инвестпроект;
 - www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
- 3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
- 4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п
- 5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Анализ данных, представленных в табл. 20 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- наличие факторов, снижающих стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 21.

Таблица 21.

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

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,87	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,74	0,79	0,77
Земельные участки под офисно – торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,77
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,88	0,90	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,79	0,81	0,80
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,76	0,79	0,78
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,88	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,74	0,77	0,76
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,88	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,77

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.67-69.

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.

По данным аналитического портала statirelt.ru, существуют следующие диапазоны корректирующих коэффициентов на уторгование (табл. 22).

Таблица 22.
Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений на 01.04.2022 г

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,84	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник. 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 23.

Таблица 23.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	T3 № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,49	0,46	0,52
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	T3 № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,50	0,47	0,51
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	T3 № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,48	0,45	0,51
Земельные участки под объекты рекреации				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	T3 № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,60	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,48	0,44	0,52

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 79.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,77	0,75	0,79
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,77	0,75	0,79
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,73	0,71	0,75
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,77	0,75	0,78
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,67	0,65	0,69
Земельные участки под жилую застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,76	0,73	0,78
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,79	0,77	0,81
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,66	0,64	0,68

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 169.

2.6.2. Исследования, представленные на аналитическом портале statrielt.ru по корректировкам на расположение относительно «красной» линии (табл. 25):

Таблица 25.

Корректирующие коэффициенты на расположение относительно «красной» линии на 01.04.2024 г.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,79	0,94	0,86
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,94	1,09	1,01
3	Земли промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения)	0,86	1,00	0,93
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	0,98	0,87
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	1,01	0,92

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2749-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>.

2.7. Физические характеристики объекта.

Проведенный анализ степени влияния площади участков на их удельную цену продажи по использованным объектам анализа показал, что зависимость удельной цены предложения от площади характеризуется слабой корреляционной зависимостью (коэффициент корреляции -0,42). Это свидетельствует о несущественности данного ценообразующего фактора и объясняется тем, что в условиях низкой ликвидности собственники готовы к межеванию участка, если находится покупатель на часть участка.

Таким образом, Оценщик считает нецелесообразным применять данный ценообразующий фактор.

Наличие коммуникаций

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

В табл. 26 приведены данные аналитического портала statrielt.ru.

Таблица 26.

Корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций на 01.04.2022 г.

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

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

Категория земель.

В общем случае фактор категории земель оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов.

Вид разрешенного использования (ВРИ).

Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:

- 1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)
- 2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
 - www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения, фермерское хозяйство, дачно-некоммерческое партнерство, инвестпроект;
 - www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
- 3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазинов и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
- 4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п
- 5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Рельеф объекта

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

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические

характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год;

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 27 и табл. 28.

Таблица 27.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа для земельных участков под ИЖС, усредненные данные по городам России

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,13	1,25	1,19

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 130.

Таблица 28.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа для земельных участков под объекты рекреации, усредненные данные по городам России

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,21	1,26	1,24

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 130.

Форма объекта и наличие факторов, понижающих стоимость участка

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

В табл. 29 представлен диапазон корректирующих коэффициентов по данному фактору.

Таблица 29.

Корректирующие коэффициенты на наличие факторов, понижающих/повышающих стоимость, на 01.04.2022 г.

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	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
Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	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

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень

влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам (для земельных участков под индустриальную застройку)

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,18	1,22
		1,20

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 216.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 236..

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение

Для земельных участков под ИЖС

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 аналогичного участка, расположенного на удалении от них

0,73 0,76 0,75

Для земельных участков 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 аналогичного участка, расположенного на удалении от них

0,73 0,77 0,75

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 243.

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.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришел к следующим выводам:

1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
2. 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.
3. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «выше средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 2 месяцев и более.

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 улучшения (здания).

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 «жилищное строительство, иные виды жилой застройки».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «жилищное строительство, иные виды жилой застройки».

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 рассматриваемые земельные участки имеют категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования которых указан в табл. 3.

Согласно Генеральному плану городского округа Балашиха Московской области, серая часть города вдоль Щелковского шоссе, территория на которой находятся оцениваемые земельные участки, предназначена для многоэтажного жилищного строительства (<https://143900.ru/poleznaja-informacija/generalnyi-plan-gorodskogo-okruga-balashiha.html>).

Исходя из вышесказанного, можно утверждать, что рассматриваемые земельные участки будут использоваться под многоэтажное жилищное строительство.

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 «жилищное (многоэтажное жилищное) строительство», 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 многоэтажного жилищного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков для жилищного (многоэтажного жилищного) строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 33.

Таблица 33.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с жилищным (многоэтажным жилищным) строительством	Деятельность, не связанная с жилищным (многоэтажным жилищным) строительством
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для жилищного (многоэтажного жилищного) строительства).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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 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. 34.

Таблица 34.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод регрессионного анализа и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Проведенный анализ влияния изменения основных ценообразующих факторов на изменение удельной	Метод использовать целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	цены показывает, что отмечается существенная корреляционная связь между указанными факторами. Данное обстоятельство создает предпосылки для формирования модели ценообразования. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод регрессионного анализа.		
Метод корректировок	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода сравнения продаж.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом регрессионного анализа

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

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

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

По мнению Оценщика, причиной этого послужила распространенная 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, Оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных оферт) объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки и взятых из открытых источников сети Internet (всемирная система объединенных компьютерных сетей для хранения и передачи информации).

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

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

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

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель

прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

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

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 10 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. 10 настоящего Отчета.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

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

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

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

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

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

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

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

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

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- характеристика местоположения – удаление от МКАД;
- физическая характеристика – площадь объекта;
- наличие ограничений / обременений.

Формирование модели ценообразования

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

Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости,

возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на передаваемые права, а также поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Поправка на условия рынка.

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.

По данным аналитического портала statrielt.ru, существуют следующие диапазоны корректирующих коэффициентов на уторгование (табл. 35).

Таблица 35.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений на 01.04.2022 г

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,84	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник. 1. <https://statirelt.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>

Учитывая характеристики оцениваемого земельного участка, поправка на уторгование принята на максимальном уровне – (минус) 12% для категории «земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ».

Поправка на наличие коммуникаций.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков различного назначения. В табл. 36 приведены данные аналитического портала statirelt.ru.

Таблица 36.

Корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций на 01.04.2022 г.

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

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

Поправка на наличие факторов, снижающих стоимость.

По оцениваемым участкам проходят кабели связи и трубопровод (обременение), что является фактором, снижающим стоимость. В табл. 37 представлен диапазон корректирующих коэффициентов по данному фактору.

Таблица 37.

Корректирующие коэффициенты на наличие факторов, понижающих/повышающих стоимость, на 01.04.2022 г.

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	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 используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,85

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

Таким образом, величина понижающего корректирующего коэффициента при наличии препятствий для использования участка по назначению находится в диапазоне от 0,73 до 0,96. Учитывая

характер обременений, Оценщик считает целесообразным использовать понижающий коэффициент в размере 0,73 для объектов-аналогов.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования моделей ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Скидка на торг, %	Корректирующий коэффициент на наличие коммуникаций	Корректирующий коэффициент на наличие обременений	Удельная цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	1 100 000 000	3 056	-12	1,00	0,73	1 963	10	360 000
Объект 2	750 000 000	4 286	-12	1,00	0,73	2 753	6	175 000
Объект 3	8 500 000	8 252	-12	$1/(1,12*1,16)=0,77$	0,73	4 082	4	1 030
Объект 4	210 000 000	10 023	-12	1,00	0,73	6 439	1	20 952
Объект 5	132 000 000	7 003	-12	1,00	0,73	4 499	8	18 850
Объект 6	5 000 000	10 000	-12	1,00	0,73	6 424	6	500
Объект 7	5 500 000	10 000	-12	1,00	0,73	6 424	6	550
Объект 8	550 000 000	8 333	-12	1,00	0,73	5 353	6	66 000
Объект 9	33 000 000	13 200	-12	1,00	0,73	8 480	7	2 500
Объект 10	4 095 000	6 825	-12	1,00	0,73	4 384	5	600
Объект 11	120 000 000	7 059	-12	1,00	0,73	4 535	8	17 000
Объект 12	6 499 990	10 833	-12	$1/(1,12*1,08*1,16)=0,71$	0,73	4 941	5	600
Объект 13	9 999 999	15 385	-12	1,00	0,73	9 883	4	650
Объект 14	9 500 000	11 875	-12	1,00	0,73	7 629	6	800
Объект 15	350 000 000	5 178	-12	1,00	0,73	3 326	14	67 590

Источник: 1. Расчеты Оценщика

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния 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. 39.

Таблица 39.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициенты корреляции
Удаление от МКАД	-0,46
Площадь	-0,62

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- удаление от МКАД;
- площадь.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 40.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов, удельные показатели площади и цены объектов-аналогов были представлены в логарифмическом масштабе. Оценщик формировал экспоненциальную математическую зависимость, описывающую модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемым.

Таблица 40.

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

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены, руб./кв. м
Объект 1	10	360 000	12,7939	1 963	7,5822
Объект 2	6	175 000	12,0725	2 753	7,9204
Объект 3	4	1 030	6,9373	4 082	8,3143
Объект 4	1	20 952	9,9500	6 439	8,7701
Объект 5	8	18 850	9,8443	4 499	8,4116
Объект 6	6	500	6,2146	6 424	8,7678
Объект 7	6	550	6,3099	6 424	8,7678
Объект 8	6	66 000	11,0974	5 353	8,5854
Объект 9	7	2 500	7,8240	8 480	9,0455
Объект 10	5	600	6,3969	4 384	8,3857
Объект 11	8	17 000	9,7410	4 535	8,4196
Объект 12	5	600	6,3969	4 941	8,5053
Объект 13	4	650	6,4770	9 883	9,1986
Объект 14	6	800	6,6846	7 629	8,9397
Объект 15	14	67 590	11,1212	3 326	8,1095

Источник: 1. Анализ Оценщика.

На основе полученных массивов данных были сформированы экспоненциальные модели с учетом всех ценообразующих факторов.

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

- удаление объекта от МКАД;
- логарифм площади объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данных моделей представлены на рис. 3.

Вывод итогов						
Регрессионная статистика						
Множественный R	0,72313					
R-квадрат	0,52291					
Нормированный R-квадрат	0,44340					
Стандартная ошибка	0,32101					
Наблюдения	15					
Дисперсионный анализ						
	df	SS	MS	F		
Регрессия	2	1,35535	0,67768	6,57628		
Остаток	12	1,23658	0,10305			
Итого	14	2,59194				
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Верхние 95%	Нижние 95,0%
У-пересечение	9,64927	0,32657	29,54749	0,00000	10,36080	8,93774
Удаление от МКАД, км	-0,03351	0,03293	-1,01774	0,32888	0,03823	-0,10526
Логарифм площади	-0,10625	0,04084	-2,60166	0,02315	-0,01727	-0,19524

Рис. 3. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия» при оценке стоимости земельного участка с кад.№ 50:15:0000000:149331

Таким образом, для определения стоимости Объекта оценки следует использовать модель следующего вида:

$$C_{уд.} = EXP(9,64927 - 0,03351 * R - 0,10625 * S),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км.

S – площадь, кв.м.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

$S = 57\ 897$ и $35\ 141$ кв.м. соответственно (площади оцениваемых участков);

$R = 7$ км. (удаление объектов от МКАД).

Результаты расчета стоимости объекта (объектов) с учетом округлений представлены в табл. 41, при этом итоговая стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

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

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

Пунктом 14 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, установлено, что «итоговая величина стоимости **может** быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам **округления** ...». Таким образом, Оценщик самостоятельно принимает решение о целесообразности округления итоговой величины стоимости объекта оценки.

Целесообразно округлять итоговую величину стоимости объекта оценки по следующим основным причинам:

- статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой сделки – имеет вероятностный характер;
- сложившиеся правила делового оборота на рынке показывают, что и цены предложения, и цены продажи в абсолютном большинстве случаев тяготеют к округленным значениям;
- любой результат расчета стоимости характеризуется погрешностью, величина которой определяется влиянием погрешности исходных данных; погрешности методов расчета; субъективной погрешностью, вносимой Оценщиком;
- указание итоговой величины стоимости объекта оценки без округления способно ввести в заблуждение пользователя соответствующего отчета об оценке относительно точности результатов оценки.

Решение об уровне округления (до какого знака округлять) следует принимать на основе анализа границ интервала, в котором лежит рыночная стоимость объекта оценки. Уровень округления следует выбирать так, чтобы погрешность, вносимая округлением, была меньше погрешности, вносимой прочими факторами.

В большинстве ситуаций итоговую величину рыночной стоимости рекомендуется округлять «к ближайшему целому» **до трех значащих цифр**. В этом случае **максимальная** погрешность, вносимая округлением, составит 0,5% от величины до округления.

Наибольшее распространение получило округление по правилу «к ближайшему целому»:

- если N+1 цифра в округляемом числе < 5, то N-ую цифру сохраняют, а N+1 и все последующие – обнуляют (154 -> 150);
- если N+1 цифра в округляемом числе ≥ 5, то N-ую цифру увеличивают на единицу, а N+1 и все последующие – обнуляют (155 -> 160).

Таблица 41.

Результаты расчета стоимости земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Удельная стоимость округленно, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Стоимость земельных участков с учетом округлений, руб.
1	50:15:0040302:6467	7	3 826	30 010,0	222 000 000
2	50:15:0040302:6468	7	4 034	33 838,0	142 000 000
Итого					364 000 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, составляет:

364 000 000 руб.,**в том числе:**

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	50:15:0040302:6467	57 897 +/- 84	222 000 000
2	50:15:0040302:6468	35 141 +/- 66	142 000 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов (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, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

364 000 000

(Триста шестьдесят четыре миллиона)

рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Площадь, кв.м.	Кадастровый (или условный) номер	Категория земель и вид разрешенного использования	Адрес (местоположение)	Итоговая стоимость, руб.
1	57 897 +/- 84	50:15:0040302:6467	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки	Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха	222 000 000
2	35 141 +/- 66	50:15:0040302:6468	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки	Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха	142 000 000

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

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
4. Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 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 СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

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

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Навигационный поиск

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №3983 Участок 36.0 га под жилищное строительство, Томилино, Люберецкий район

Вернуться к участку

Слой

Направление
Юго-Восток, Новоразанское 10 км
Полюберский район рядом с Томилино

Категория / ВРИ
ЗНП / ЖС

Рекомендуемые цели использования
Жилищное строительство многоквартирное,
Жилищное строительство многоквартирное/
среднеэтажное. Коттеджный поселок
эконом класса, Поселок таунхаусов

Площадь, га
36

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50-22-004/02/08-336

Стоимость
1 100 000 000 ₽
(~305 556 ₽ за сотку)

Участок под МЖС

Предлагается к продаже земельный участок под многоквартирное жилищное строительство площадью 36 га. Расположен в п.г.т. Томилино Люберецкого района в 19 км от МКАД по Новоразанскому шоссе. Окружен жилой жилой застройкой поселков Томилино и Егорово. Рельеф ровный, коммуникации проходят по границе участка. Характеризуется хорошей транспортной доступностью, как на общественном, так и на личном транспорте. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - под жилищное строительство.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

2. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-175-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy>

Лот №4529 Участок 17.5 га под жилищное строительство, Томилино, Люберецкий район

Направление: Кино-Парк, Новорязанское 6 км, Люберецкий район рядом с Томилино

Категория / ВРИ: ЗНП / ЖС

Рекомендуемые цели использования: Жилая застройка многоэтажная / среднеэтажная

Площадь, га: 17.5

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:22:004:02:04:259, 50:22:000:00:00:90302, 50:22:004:02:04:253, 50:22:004:02:04:292, 50:22:004:02:04:291

Стоимость: **750 000 000 Р**
(~428.572 Р за сотку)

Есть ТУ

Предлагается к продаже земельный массив под многоэтажное строительство площадью 17,5 га. Расположен в 6 км от МКАД по Новорязанскому шоссе в поселке Томилино Люберецкого района. Утверждены правила землепользования и застройки, выполнена топосъемка. Получены ТУ на газ, электричество, водоснабжение и водоотведение, а также на реконструкцию существующего съезда на федеральную трассу. Участок расположен в окружении индивидуальной жилой застройки, в 110 минутах езды от станции метро Котельники и в 900 метрах от жд станции Томилино. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для среднеэтажной смешанной и многоэтажной жилой застройки

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя: _____

Ваш номер телефона: _____

Контакты: _____

Опишите Ваши требования к участку: _____

3. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/250349690/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a plot of land (Участок, 10,3 сот.) located in Balashikha, Moscow region. The plot is 10.3 hectares and is intended for individual residential construction (Индивидуальное жилищное строительство). The listing includes a large photo of the plot, a smaller photo of the surrounding area, and a list of 16 photos. The price is 8,500,000 RUB. The listing also includes contact information for the real estate agency, including a phone number (+7 966 052-81-87) and a website (balashikha.cian.ru). The listing is dated 24 April 2022.

Участок, 10,3 сот.
Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Серебрянка квартал. На карте
Новоосино - 40 мин. поездом
Носовихинское шоссе, 4 км от МКАД Горьковское шоссе, 8 км от МКАД

8 500 000 Р
625 243 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 966 052-81-87
+7 965 110-32-28

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Агентство недвижимости
Регион

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 17,29%

10.3 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь: Статус земли

Продается участок площадью 10,3 сотки, для ИЖС, принимает и лесному маслену. Коммуникации: магистральный газ заведен на участок, электричество 15кВт подделено, центральный водопровод. Добраться можно по Носовихинскому шоссе 7 км от МКАД, от М. Новоосино можно проехать пешком. Микрорайон Серебрянка это стародачное место, обустроенный, сформировавшийся район respectable коттеджной застройки в окружении сосен и дубов, с красивыми чистыми улицами, аккуратными придомовыми территориями. Всего в 7 км от города Вы можете насладиться тишиной, свежим чистым воздухом, пенем птиц и другими преимуществами загородной жизни. Улицы асфальтированы, зимой очищают от снега. Соседи проживают круглогодично.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 966 052-81-87, +7 965 110-32-28

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
Оставить заявку

Общая информация
Электричество Газ Водоснабжение

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

4. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/ostashkovskoe/uchastok-21-ga-pod-poselok-taunhausov-chelobitevo-myitishchinskiy-rayon>

KupiZemli Лот №4197 Участок 2.1 га под поселок таунхаусов, Челобитьево, Мытищинский район

Направление: Северо-Восток, Осташковское 1 км, Мытищинский район рядом с Челобитьево

Категория / ВРИ: ЗНП / ПСК

Рекомендуемые цели использования: Поселок таунхаусов

Площадь, га: 2.1

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:12:0080514:154

Стоимость: 210 000 000 Р (~1 000 000 Р за сотку)

Дополнительные изображения: ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ МЫТИЩИ В ЧАСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА - ГОРОД МЫТИЩИ МЫТИЩИНСКОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Лесной участок | Присоединяет к лесу | Участок с обременениями

На продажу выставлен земельный участок площадью 2,1 га, расположенный в 1 км от МКАД по Осташковскому шоссе. Территория покрыта древесно-кустарниковой растительностью, примыкает к лесному массиву. Участок частично на западе попадает в охранную зону ЛЭП на западе. По генеральному плану района участок предназначен под застройку индивидуальными жилыми домами. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для строительства производственно-складского комплекса.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя: _____

Ваш номер телефона: _____

Компания: _____

Опишите Ваши требования к участку: _____

Земельный участок 50:12:0080514:154
Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, д. Челобитьево
Для строительства производственно-складского комплекса
План 3У → План ЮК → Создать участок ЖС →

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:12:0080514:154
Кадастровый номер:	50:12:0080514
Адрес:	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, д. Челобитьево
Площадь участка:	20 952 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки

[←](#) [↻](#) [https://tvoyadiadru.ru/moskovskaya-oblast/balashiha/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodazha/40676728/">https://tvoyadiadru.ru/moskovskaya-oblast/balashiha/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodazha/40676728/](#)

Продам участок земли под индивидуальное жилищное строительство

Московская область, г Балашиха, мкрн. Салтыковка. Продаётся земельный участок 18850 кв.м. Очень перспективный земельный участок, дающий возможность реализовать самые смелые Ваши проекты будь то: - загородная резиденция, родовое имение.

[Добавить заметку](#)

[Пожаловаться](#)

Номер	40676728
Сделка	Продам
Объект	Земельный участок
Адрес	Московская область, Балашиха

Площадь земельного участка 188.5 сот

Полезно о недвижимости

- [Свежие объявления за 7 дней](#)
- [Недвижимость без посредников](#)
- [Новостройки](#)
- [Оценка недвижимости](#)
- [Объявления на карте](#)
- [Цены на недвижимость](#)
- [Ипотечный калькулятор](#)
- [Определить регион по телефону](#)
- [Договор купли-продажи квартиры](#)
- [Список домов](#)

Последние новости

- [23-1-2022](#)

[←](#) [↻](#) [https://tvoyadiadru.ru/moskovskaya-oblast/balashiha/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodazha/40676728/](#)

Цена

132 000 000 Р

1 сот = 700 265 Р

Московская область, г Балашиха, мкрн. Салтыковка. Продаётся земельный участок 18850 кв.м. Очень перспективный земельный участок, дающий возможность реализовать самые смелые Ваши проекты будь то: - загородная резиденция, родовое имение, коттеджный поселок премиум класса ! Живописное и просторное место, на берегу пруда. Отличная локация и транспортная доступность дает возможность наслаждаться уединением на фоне цветущей зелени и для активного участия в городской жизни. Частная собственность Категория земли : земли населенных пунктов ВРИ : для индивидуального жилищного строительства Коммуникации по границе, ГПЗУ получено. Просьба риелторов и агентств не беспокоить ! Назначение земельного участка ИЖС.

Пользователь Собственник

Имя недоступно

Телефон +7 932 6664542

Обратная связь [Отправить сообщение](#)

Никогда не переводите деньги без личной встречи и заключения договора на объекте. При звонке пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на сайте Твой адрес.

8-4-2022

Все реже компании по продаже квартир стали предлагать своим покупателям уже отделанное жилье

1-4-2022

Изменились условия льготного кредитования граждан

24-3-2022

Установленные ставки на ипотеку стали причиной высокого интереса к покупке жилья

6. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/268043614/>

вчера, 16:30 1 237 просмотров, 3 за сегодня

Участок, 5 сот.

Московская область, Балашиха мкр. Салтыковка, Угловая ул. На карте

Новоосино - 10 мин. на транспорте

Новоосиновское шоссе, 6 км от МКАД Горьковское шоссе, 9 км от МКАД

В избранное



5 фото

5.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь: Статус земли:

Продается участок 5 соток. Московская область, г. Балашиха, мкр-н Салтыковка ул. Угловая, Г.Балашиха. Продается участок 5 соток по ИЖС, Новоосиновское ш. 6 км. от МКАД. М. Новоосино 10 мин. транспортом. Участок ровный, сухой, есть плодовые деревья. Огорожен забором с двух сторон. Категория земли: земля населенных пунктов. Коммуникации: электричество 15кВт. на участок и газ, по периметру. Центральный водопровод и канализация по периметру. Ж/Д станция Салтыковская и Южно 15 мин. пешком. М.Новоосино 10 мин. транспортом. В шаговой доступности вся инфраструктура: магазины, аптека и ТЦ. Рядом красивый лес и озеро. Подходит для постоянного места жительства, возможна прописка. Место очень живописное, рядом отличные соседи. Один собственник, быстрый выход на сделку. Звоните! Показ в любое время. Номер лота: 3956257

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 963 665-76-29

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Общая информация

- Электричество
- Газ
- Канализация
- Водоснабжение

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

5 000 000 Р

1 000 000 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 963 665-76-29

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что вы видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 09:00 до 21:00
Напишите ему или позвоните 27.04: +79636657629

Написать сообщение

Здравствуйте! Заинтересовало ваше предложение. Пожалуйста, свяжитесь со мной

1924

Указать мои контакты

Отправить

БЕСТ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
БЕСТ-Недвижимость офис на Щепкова

РИЭЛТОР
Надежда Поддубова

3.0 - 4

7. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/250121778/>

25 апр, 09:45 3 891 просмотр, 0 за сегодня

Участок, 5,5 сот.

Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Уловая ул., 20. На карте

Новоосино - 15 мин. на транспорте
Носовихинское шоссе, 1 км от МКАД Горьковское шоссе, 9 км от МКАД

В избранное



3 фото

5.5 сот. Площадь. Индивидуальное жилищное строительство. Статус земли

Продать участок в стародачном месте в поселке Салтыковка г. Балашиха. Все коммуникации по границе участка, ИЖС, земли населенных пунктов. Рядом лес, два озера.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 985 514-04-11

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
Оставить заявку

Общая информация

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	5,5 сот.

Поклонение рядом Инфраструктура



5 500 000 Р +
1 000 000 Р/сот.
Следить за изменением цены

+7 985 514-04-11

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 09:00 до 21:00
Напишите ему или позвоните 27.04: +79855140411

Написать сообщение

Здравствуйте! Заинтересовало ваше предложение. Пожалуйста, свяжитесь со мной

Указать мои контакты

Отправить

Агентство недвижимости Недвижимость на Советской
Документы проверены

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

https://yandex.ru/maps/10716/balashikha/?l=37.902211%2C55.741096&mode=routes&text=55.740721%2C37.94200...

Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка

МКАД, съезд 5А
Уловая улица, 20

Добавить точку

Параметры

22 мин. Пройдете в 30/12
2,1 км. без пробки 13 мин.
Посмотреть подробности

Отправить этот маршрут на телефон

599 Р

8. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/272276980/>

← → ↻ <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/272276980/> БК отзывы 12:51 81 просмотр, 3 за сегодня Полное

Участок, 660 сот.
Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1 На карте
Горьковского шоссе, 6 км от МКАД | Щелковского шоссе, 11 км от МКАД

В избранное



5 фото

660.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь: Статус земли:

550 000 000 Р
833 333 Р/сот.
Следить за изменением цены
+7 965 109-18-30

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Агентство недвижимости
Этажи Москва
Документы проверены

Риэлтор
Зотов Константин Александрович
3.0 - 4

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 17.29%

Отзыв о сайте

660.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь: Статус земли:

Продается участок в экологически чистом и тихом районе, в окружении Лосиногского Острова

О УЧАСТКЕ: площадь 6,6 гектар. Земли населенных пунктов. Для жилищного строительства

О РАСПОЛОЖЕНИИ: Удобная транспортная доступность до Москвы

УСЛОВИЯ СДЕЛКИ: Свободная продажа. 1 собственник. В собственности более 10 лет.

БОНУС: для покупателей предоставляется ГАРАНТИЙНЫЙ СЕРТИФИКАТ чистоты сделки. Одобрим ипотеку. Процентная ставка ниже чем в банке! Юридическая консультация на всех этапах сделки. Номер в базе: 7577536.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 965 109-18-30

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру
Оставить заявку

Общая информация

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

Отзыв о сайте

← → ↻ <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/272276980/> БК отзывы 12:51 81 просмотр, 3 за сегодня Полное

9. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/272591600/>

← → ↻ <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/272591600/> 43 просмотра, 2 за сегодня БК отзывы Платное

Участок, 25 сот.

Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, Вишняковское ш. На карте

Горьковское шоссе, 7 км от МКАД | Носовицкое шоссе, 9 км от МКАД

В избранное



6 фото

25.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь: Статус земли:

К продаже предлагается земельный участок в г. Балашиха, в историческом купеческом мкр. Никольско-Архангельский. Участок расположен непосредственно на Вишняковском шоссе, что обеспечивает хороший подъезд к нему. Участок правильной формы, не обработанный, ранее стоял ветхий дом, на данный момент дом снят с регистрационного учёта. Район с развитой инфраструктурой, имеется всё необходимое для комфортной жизни: школы, детские сады, магазины, медицинские учреждения. Уникальная локация позволяет пользоваться всеми преимуществами жизни в частном доме находясь в крупном городе со все инфраструктурой. Отличная транспортная доступность, остановка общественного транспорта в 200 метрах от участка, возможность доехать до центра г. Балашиха всего за 10 минут, возможность доехать до жд станций Никольское и Салтыковская так же за 10 минут, где по Горьковскому направлению в 2023 году открывается МЦД (D4). Редкое предложение в данном районе с правильно и нормально оформленным участком! Смотрите, пока предложение ещё актуально! Документы готовы к сделке, ГПЗУ получен!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 966 051-38-29

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Экономьте. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
etagi prime Etagi Prime
Документы проверены

На ЦИАН меньше года Объектов в работе 99

РИЕЛТОР
Николай Александрович

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 17.29%

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка: 25 сот.

Информация о рекламе

10. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/272811668/>

Участок, 6 сот.
Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, Центральная ул. На карте
Горьковское шоссе, 5 км от МКАД | Носовинское шоссе, 7 км от МКАД

4 095 000 Р
682 500 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 966 058-11-91
+7 966 062-63-83

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан контактный номер
Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

ЦИАН.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 17.29%

ID 43270669

6.0 сот.
Площадь: 6 сот.
Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Ровный участок правильной формы по границе проходит газ и электричество

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 966 058-11-91, +7 966 062-63-83

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан контактный номер

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
Оставить заявку

Общая информация
Электричество | Газ

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка: 6 сот.

Покоек рядом | Инфраструктура

Участок

11. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/271617002/>

25 апр. 12:17 152 просмотра, 2 за сегодня

Участок, 170 сот.

Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка На карте
 Новосильское шоссе, 8 км от МКАД Горьковское шоссе, 10 км от МКАД

В избранное



1 фото

170.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь: Статус земли

Предлагаем Вам рассмотреть возможность выгодного приобретения личного земельного владения в Московской области г. Балашиха, мкр. Салтыковка для последующего строительства усадьбы или загородного имения.
 Участок не освоен, коммуникации по границе. Частная собственность.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 916 211-16-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Помощь риелтора
 Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
 Оставить заявку

Общая информация

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	170 сот.

Поклонение рядом Инфраструктура

120 000 000 ₽
 705 882 ₽/сот.
 Следить за изменением цены

+7 916 211-16-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Покалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

циан. ипотека
 Один запрос в 8 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 17,29%

Элеонора Морозова
 Профи ИРБ
 ✓ Документы агента проверены
 Элеонора Морозова
 4,3 ★★★★★ 12 отзывов
 Опыт работы с 2003 года
 Еще 20 объектов

12. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/243653108/>

вчера, 22:00 5 166 просмотров, 3 за сегодня

Участок, 6 сот.

Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка На карте
 Новоосино 10 мин. на транспорте
 Нововишневское шоссе, 5 км от МКАД Горьковское шоссе, 8 км от МКАД

В избранное



25 фото

6.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь: Статус земли

Арт. 15119384
 Балашиха, район Салтыковка, участок 6 сот находится прямо у ш. Ильича, и отделён шумоподавляющей защитой, от шоссе подъезд к участку асфальтирован и установлены ворота. Есть второй выезд с соседней улицы напротив Подвижения. На участке свет/газ/скважина/ Возможность увеличить участок до 10 сот за счёт свободной земли. Вся инфраструктура в пешей доступности, тихое и спокойное место с личным выездом с шоссе! Метро Новоосино и станция в 10 минутах.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 +7 965 166-03-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Помощь риелтора
 Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
 Оставить заявку

Общая информация

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	6 сот.

Поклонение рядом Инфраструктура



Оценить объект

6 499 990 Р
 1 083 332 Р/сот.
 Следить за изменением цены

+7 965 166-03-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Агентство недвижимости
Городской Центр Недвижимости
 Документы проверены

циан.ипотека
 Один запрос в В банк
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 17.29%

13. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/263712867/>

4 апр, 17:43 • 2 409 просмотров, 2 за сегодня

Участок, 6,5 сот.

Московская область, Балашиха мкр. Салтыковка, ул. Попова. На карте
 Носовихинское шоссе, 4 км от МКАД Горьковское шоссе, 6 км от МКАД

В избранное



4 фото

6.5 сот. Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь: Статус земли

Продам участок 6,5 соток, БЕЗ КОМИССИИ, СОБСТВЕННИК, КОММУНИКАЦИИ по ГРАНИЦЕ УЧАСТКА

Прекрасное место под строительство и инвестицию, так как скоро откроют наземное метро МЦД Новокосинское (D4), и цены на участок точно вырастут! Поезда будут курсировать каждые 5 минут до Москвы и МО!!!

Метро Новокосино 20-25 минут пешком.

Рядом Ашан Реутов Парк, удобный выезд на Носовихинское шоссе.

Оперативный просмотр.

Уместный торг.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 965 107-98-23

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Агентство недвижимости
HOMETOWN REALTY
 Документы проверены

Риэлтор
Андрей Андреев

ЦИАН.ипотека
 Один запрос в 8 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 17,29%

Общая информация

Электричество Газ Канализация

* водоснабжение

14. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/265003784/>

20 апр, 09:40 • 2 157 просмотров, 6 из сегодня

Участок, 8 сот.

Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, ул. 2-я Железнодорожная. На карте

Новоосино - 38 мин. пешком.
Горьковское шоссе, 6 км от МКАД | Носовкинское шоссе, 6 км от МКАД

В избранное



4 фото

8.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Продается отличный участок в сотку в живописном месте, участок правильной формы, по границе газ, свет, земли ижс, один взрослый собственник, свободная продажа, ипотека возможна, предоставляем помощь в одобрении ипотеки. На участке строений нет. Хвойные деревья и кустарники. До ст. Ж/Д 10 мин пешком, до Москвы 20 мин транспортом. Просмотр по договоренности

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 985 180-69-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 17,29%

ID 71132
Рейтинг
Еще 26 объектов

Участок, 8 сот. В избранное

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
Оставить заявку

Общая информация

Электричество	Газ
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	8 сот.

Поклонные радан Инфраструктура

15. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-67-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-zheleznodorozhnyy>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Настройка поиска

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №4460 Участок 6.7 га под промышленно-складской комплекс, Железнодорожный

Вернуться к участку

Направление: Восток, Носовинское 14 км.

Категория / ВРИ: ЗНП / ЖС

Рекомендуемые цели использования: Промышленно-складской комплекс, Завод, промышленное предприятие

Площадь, га: 6.7

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:50:0000000:40035

Стоимость: 350 000 000 Р (-522 389 Р за сотку)

На продажу выставлен земельный участок в с. Железнодорожный на расстоянии 14 км от МКАД. Площадь составляет 6,7 га. В 150 метрах к югу от участка расположен гипермаркет Лента, на западе Ольгинский парк. На востоке и юге граничит с производственными и офисно-складскими комплексами. Коммуникации по границе. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для строительства объектов жилого и нежилого фонда.

Ваше имя

Ваш номер телефона

Комментарий

KupiZemli

Заказать обратный звонок

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72802841467256,37.98981929319484/17/@54ov7ntz?text=50%3A50%3A0000000%...

Участки: 50:50:0000000:40035

Земельный участок 50:50:0000000:40035
Московская область, г. Железнодорожный, в 170 метрах севернее ул. Пригородная
для строительства объектов жилого и нежилого фонда
План ЗУ → Создать участок ЖС →

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:50:0000000:40035
Кадастровый квартал:	50:50:0000000
Адрес:	Московская область, г. Железнодорожный, в 170 метрах севернее ул. Пригородная
Площадь участка:	67 590 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки
по документам:	для строительства объектов жилого и нежилого фонда
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	211 618 206,9 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	27.12.2019

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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации права

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27 октября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6467	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0040302	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.10.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха	
Площадь, м²:		57897 +/- 84	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Дидорук Борис Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытое акционерное общество Агрофирма "Первое Мая", ИНН: 5001000588	

		НАК В С	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		М.П.	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27 октября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6467	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество Агрофирма "Первое Мая", ИНН: 5001000588, ОГРН: 1025000514567
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:15:0040302:6467-50/110/2020-1 27.10.2020 12:24:21
3	Документы-основания	3.1	Определение Балашихинского городского суда Московской области по делу № 2-1949/08, Выдан 31.07.2009 Решение Балашихинского городского суда Московской области, № 2-1949/08, Выдан 29.09.2008 Протокол заседания Совета директоров ЗАО Агрофирма "Первое Мая", Выдан 07.10.2013 Выписка из протокола заседания совета директоров ЗАО Агрофирма "Первое Мая", Выдан 17.04.2012 Выписка из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма "Первое Мая", Выдан 22.06.2011 Согласие на раздел земельного участка, Выдан 13.11.2019 Согласие на раздел земельного участка, Выдан 02.10.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

		НАК В С	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		М.П.	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
27 октября 2020г.			
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6467			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество Агрофирма "Первое Мая", ИНН: 5001000588, ОГРН: 1025000514967
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:15:0040302:6467-50/110/2020-1 27.10.2020 12:24:21
3	Документы-основания	3.1	Определение Балашихинского городского суда Московской области по делу № 2-1949/08, Выдан: 31.07.2009 Решение Балашихинского городского суда Московской области, № 2-1949/08, Выдан: 29.09.2008 Протокол заседания Совета директоров ЗАО Агрофирма "Первое Мая", Выдан: 07.10.2013 Выписка из протокола заседания совета директоров ЗАО Агрофирма "Первое Мая", Выдан: 17.04.2012 Выписка из протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества Агрофирма "Первое Мая", Выдан: 22.06.2011 Согласие на раздел земельного участка, Выдан: 13.11.2019 Согласие на раздел земельного участка, Выдан: 02.10.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	



полное наименование должности	подпись	И.А.К. В.С.
	М.П.	инициалы, фамилия

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			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
27 октября 2020г.			
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6467			
План (чертеж, схема) земельного участка			

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации имущества

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27 октября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6468		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.10.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха		
Площадь, м²:	35141 +/- 66		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Дидорук Борис Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытое акционерное общество Агрофирма "Первое Мая", ИНН: 5001000588		

полное наименование должности	подпись	И.А.К. В.С.
		инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации имущества

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27 октября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6468		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.10.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Московская область, Российская Федерация, г.о. Балашиха		
Площадь, м²:	35141 +/- 66		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для жилищного строительства, для иных видов жилой застройки		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Дидорук Борис Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытое акционерное общество Агрофирма "Первое Мая", ИНН: 5001000588		

полное наименование должности	подпись	И.А.К. В.С.
		инициалы, фамилия

				Лист 3
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27 октября 2020г.				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6468		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

		ПАК В С
ПОДПИС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИННОВАТЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Раздел 3 Лист 4	
Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27 октября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6468		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:6000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	Инициалы, фамилия	
		Инициалы, фамилия	

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

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

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

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, 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, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 3.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования 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, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены 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 несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 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 действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
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



М.П. Г.Р.Юрьева
На основании Доверенности № 02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

**Булавка
Валерий Михайлович**

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Опцион» Москва, 2017 г. «6» Лицензия № 05-05-06.003 ФНС РФ Т3 № 452. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2315

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 961691

Настоящий диплом выдан Валерию Михайловичу

в том, что он(а) с 10 октября 2011 г. по 26 марта 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на Московском

государственном техникуме цифровых и

информационных технологий

«М.И.М.И.Т.» (наименование образовательного учреждения)

по программе профессиональной переподготовки

специальность по специальности «Хенд

стеллс» предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 марта 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Валерию

Валерия Михайловича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

статистических предприятий (бизнеса) (наименование)

Город Москва  2012

Подпись главы государственной
аттестационной комиссии 

Директор (директор)

Миню России, 1996.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022229-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Булавке Валерию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., - 67, ТЗ № 454.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R2196

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Булавка Валерий Михайлович****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек).

СТРАХОВОЙ ТАРИФ
(в % от страховой суммы)

0,05%

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2021 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:**

с «24» мая 2021 г.

по «23» мая 2022 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:М.П.  А.Н. Мочалова /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» мая 2021г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
100 (Сто) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко