

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»
/В.И. Светлаков/



Отчет № 3-06/02-19

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ**

Адрес: Россия,
г. Москва,
п. Михайлово-Ярцевское,
вблизи д.Сенькино-Секерино

Дата оценки:
15 февраля 2019 года
Дата составления отчета:
15 февраля 2019 года

Заказчик:

ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.»
ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК
«Прагма Капитал»

Исполнитель:

ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2019

Сопроводительное письмо!

15 февраля 2019 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с дополнением №330 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д.Сенькино-Секерино. которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки

Цель оценки: В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

Дата оценки: 15 февраля 2019 г.

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 77:22:0030118:1094, 77:22:0030118:1095 77:22:0030118:1096 77:22:0030118:1097, 77:22:0030118:1093 не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду.

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и техническим заданием на оценку и были получены следующие результаты

Основные факты и выводы

Объект оценки	1)земельный участок площадью: 11 934; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1093; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. 2)земельный участок площадью: 72 312 кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1094; 3)Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. земельный участок площадью: 16 625; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1095; 4)Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. земельный участок площадью: 3 495; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.
---------------	--

	Кадастровый номер: 77:22:0030118:1096; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. 5)земельный участок площадью: 38 852; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1097; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паявого фонда
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	15 февраля 2019 года
Дата оценки	15 февраля 2019 года
Дата составления отчета	15 февраля 2019 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Сравнительный подход	94 280 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	94 280 000 рублей

Справедливая стоимость- цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и

профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, составляет:

94 280 000

(Девяносто четыре миллиона двести восемьдесят тысяч) рублей

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно руб.
77:22:0030118:1093	Сенькино-Секерино	11 934	8 770 000
77:22:0030118:1094	Сенькино-Секерино	72 312	46 020 000
77:22:0030118:1095	Сенькино-Секерино	16 625	11 020 000
77:22:0030118:1096	Сенькино-Секерино	3 495	2 730 000
77:22:0030118:1097	Сенькино-Секерино	38 852	25 740 000
Итого			94 280 000

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №000957



В.И. Светлаков

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОГЛАВЛЕНИЕ	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА	12
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	12
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	12
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	22
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	61
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	61
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	61
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	69
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ	69
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	70
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ	70
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	89
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	92
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	93

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №330 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)земельный участок площадью: 11 934; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1093; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. 2)земельный участок площадью: 72 312 кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1094; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. 3)земельный участок площадью: 16 625; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1095; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. 4)земельный участок площадью: 3 495; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1096; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. 5)земельный участок площадью: 38 852; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1097; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	15 февраля 2019 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. (База оценки).	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Развитая инфраструктура вокруг объекта оценки. На земельных участках отсутствуют коммуникации.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование: ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Адрес местонахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а. ОГРН 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

р/с N 407018103000000000092 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва

БИК: 044583685

к/с: 301018106000000000685 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за

регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001674/18. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2018 г. по 20 апреля 2019 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года.

Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор,
Полное наименование: Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-002762/18. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2018 г. по 01 октября 2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «требование о независимости выполнено»

Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- о Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- о настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- о отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- о Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- о мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких

- документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
 - В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
 - третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
 - третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
 - третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
 - Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
 - при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
 - все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
 - Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
 - заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
 - Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
 - мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
 - результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
 - события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
 - Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
 - ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских

- показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- о На земельных участках отсутствуют коммуникации.
 - о Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 17 августа 2017 года для участка с кадастровым номером 77:22:0030118:1093;

2. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 17 августа 2017 года для участка с кадастровым номером 77:22:0030118:1094;

3. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 17 августа 2017 года для участка с кадастровым номером 77:22:0030118:1095;

4. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 17 августа 2017 года для участка с кадастровым номером 77:22:0030118:1096;

5. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 17 августа 2017 года для участка с кадастровым номером 77:22:0030118:1097;

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации в редакции N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3) (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)

ФСО-7 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25 сентября 2014 года N 611

ССО РОО 1-03-2010 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

ССО РОО 2-01-2010 «Рыночная стоимость как база оценки»;

ССО РОО 2-02-2010 «Составление отчета об оценке»;

ССО РОО 2-04-2010 «Оценка для целей залогового кредитования»

ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества».

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

В данном отчете оценивается право собственности на земельный участок категории земель населенных пунктов, с вероятностью перевода разрешенного использования для

строительства жилого комплекса. Оценка проводится при условии перевода земель без дополнительных существенных затрат со стороны собственника.

При оценке рыночной стоимости объекта оценки мы использовали следующие основные понятия:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от обременений, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка;
- местоположение земельных участков – характеристика земельных участков по удаленности и престижности местоположения для потенциальных покупателей;

На основании представленных документов, собственником оцениваемых объектов является ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал».

Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

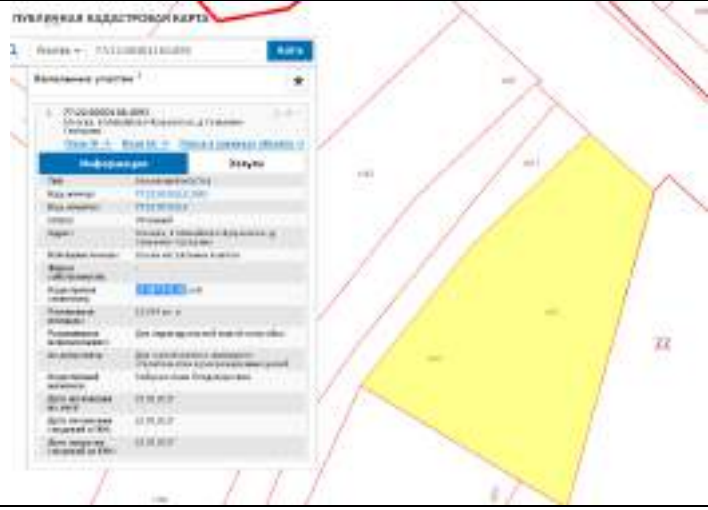
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав аренды и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

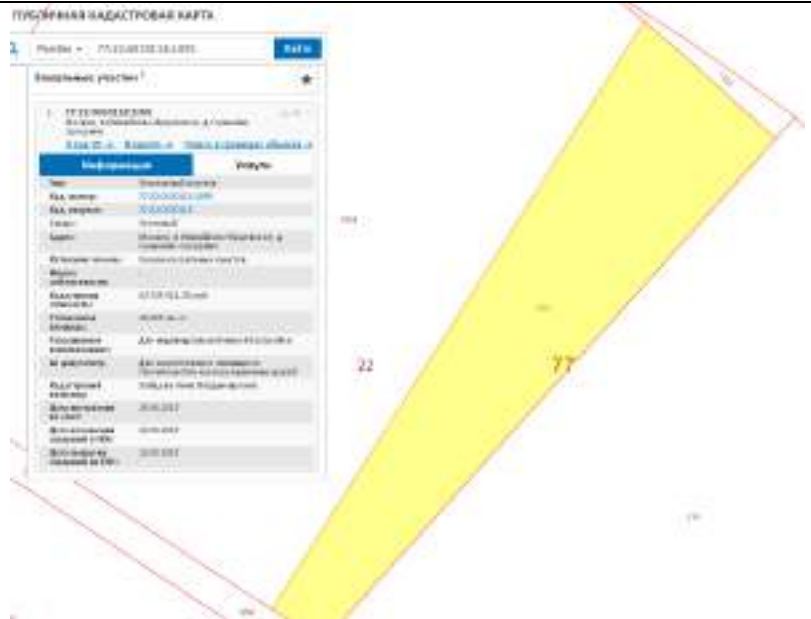
Объект оценки представляет: 5 земельный участок, образованных в результате деления одного участка по адресу: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Коледино.

Таблица 1

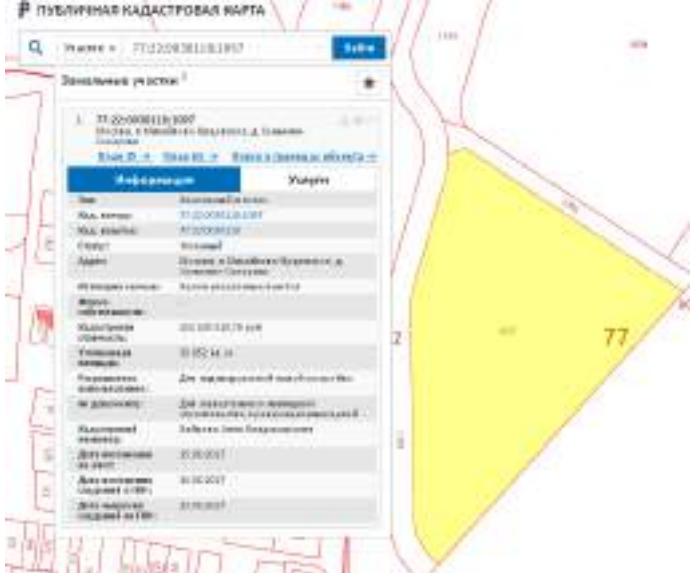
Земельный участок 1	
Местоположение	г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.
Общая площадь, кв.м.	11 934
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1093;
Кадастровая стоимость:	31 387 971,42
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №77:22:0030118:1093-77/017/2017-4 от 15.12.2016 по 01.05.2027
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 2	
Местоположение	г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.
Общая площадь, кв.м.	72 312
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1094;
Кадастровая стоимость:	190 189 960,56
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №77:22:0030118:1094-77/017/2017-4 от 15.12.2016 по 01.05.2027
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 3	
Местоположение	г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.
Общая площадь, кв.м.	16 625
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1095;
Кадастровая стоимость:	43 725 911,25
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен

Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №77:22:0030118:1095-77/017/2017-4 от 15.12.2016 по 01.05.2027
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 4	
Местоположение	г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.
Общая площадь, кв.м.	3 495
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1096;
Кадастровая стоимость:	9 192 304,35

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №77:22:0030118:1096-77/017/2017-4 от 15.12.2016 по 01.05.2027
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 5	
Местоположение	г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.
Общая площадь, кв.м.	38 852
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1097;
Кадастровая стоимость:	102 185 810,76

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №77:22:0030118:1097-77/017/2017-4 от 15.12.2016 по 01.05.2027
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.

В соответствии с кадастровым паспортом и по заявлению собственника статус земельных участков земли населенных пунктов с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства

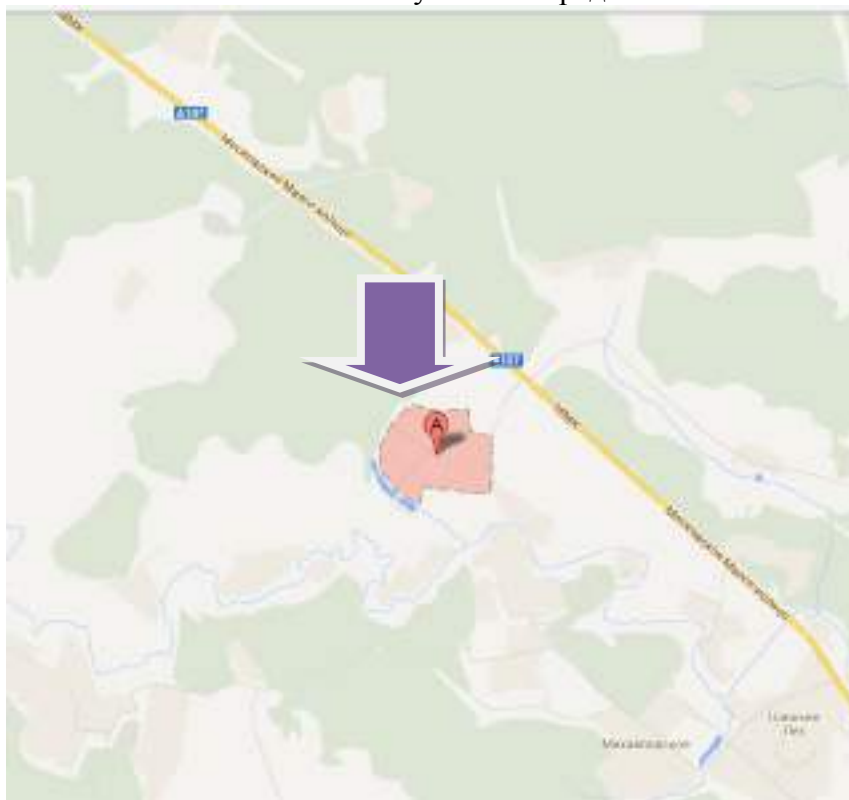
На дату оценки, проработки проекта застройки нет, ТУ на подключение коммуникаций и подъездные дороги отсутствуют.

Разрешенное использование на объект оценки переведено недавно, участки в настоящее время не используются, свободны от строений, проект застройки не выполнен, ТУ на подключение коммуникаций не получены. Подъезд к участку проектируется.

Оценка объекта проводится при условии изменения разрешенного использования и дальнейшей застройки малоэтажными домами переменной этажности. Проект застройки еще не определен.

Анализ местоположения

Расположение участков представлено на схеме:



Троицкий административный округ (ТАО) — самый большой по площади административный округ города Москвы, который образован 1 июля 2012 года в результате реализации проекта расширения территории города. Наряду с Новомосковским, один из двух новых административных округов Новой Москвы, притом более дальний, несмежный с городскими территориями в границах до 2011 года. Назван по единственному городу на данной территории — Троицку.

В Троицкий административный округ входят 10 поселений[4]:

Поселение	Административный центр
Бороновское	ПМС
Киевский	Киевский
Кленовское	Кленово
Красногорское	Красная Пахра
Михайловско-Ярицкое	Шмачин ПМС
Новофедоровское	Яковлевское
Парфюшкинское	Птичник
Ротевское	Ротово
Троицк	Троицк
Щеголовское	Щеголово

Население: [показать] [показать в виде графика]

Численность населения				
2013 ^[11]	2014 ^[12]	2015 ^[13]	2016 ^[14]	2017 ^[2]
58 750	↑103 365	↑108 063	↑113 388	↑122 522

Несмотря на обширные размеры округа, он является самым малочисленным по населению.

Округ охватывает большую территорию шириной 30—45 км между Киевским и Курским направлениями Московской железной дороги. Эти два направления находятся в Московской области близко от округа, но сам округ в основном охватывает территории, на которых нет железнодорожных линий. Важными исключениями являются:

Участок Киевского направления Московской железной дороги в юго-западной части округа с тремя остановочными пунктами — узловой станцией Бекасово-1 и

платформами Ожигово, Рассудово (поселения Киевский, Новофёдоровское). Частота хождения электропоездов в среднем 2 раза в час.

Вдоль южной границы округа проходит участок Большого кольца МЖД (поселения Киевский, Вороновское, Клёновское). Участок длиной 49 км пересекает Киевское направление на ст. Бекасово-1 и включает всего 15 остановочных пунктов от Пожиткова до Вяткина. Это единственное место, где Большое кольцо МЖД проходит по территории Москвы. Самый крупный населённый пункт на этом участке кольца — пос. Киевский. Также имеется большое количество дач и СНТ.

На Большом кольце находится одна из крупнейших в Европе и России сортировочных станций грузовых поездов Бекасово-Сортировочное. Вблизи неё находятся несколько остановочных пунктов.

Частота хождения электропоездов по Большому кольцу — раз в несколько часов, очень часты опоздания или отмены (существует приоритет грузовых поездов). Прямым сообщением с Киевским вокзалом связан только участок Бекасово-1 — Кресты (несколько пар электропоездов в сутки). Также есть прямое сообщение этого участка от/до Калуги-1 (одна пара в сутки). Кроме того, есть несколько пар в сутки от/до Апрелевки участка Бекасово-1 — Вяткино. В других случаях требуется пересадка с электропоездов Большого кольца на радиальное направления на узловых станциях — Бекасово-1 на западе на Киевское, Столбовая на востоке на Курское.

Расширение Москвы не повлияло на стоимость билетов. Билет в 32 рубля внутри Москвы действует только в пределах «старых» территорий. Далее — зонный тариф по расстоянию.

При создании округа 1 июля 2012 года все областные автобусные маршруты ГУП «Мострансавто» Московской области, проходящие по территории округа, были сохранены. После присоединения территорий к Москве маршруты стали пригородными/междугородными[15] и были перенумерованы из внутрирайонных нумераций, получив Московскую нумерацию (у некоторых добавились две цифры 10 в начале, некоторые сменили и основные две цифры)[16]. Обслуживание осталось на ГУП Московской области «Мострансавто» — за счёт средств бюджета Московской области (зонный тариф по расстоянию)[17]. Также были перенумерованы и маршруты частных перевозчиков.

Часть маршрутов, ставших внутригородскими, была передана ГУП Москвы «Мосгортранс» без изменения нумерации: 17, 30, 33, 60, 304, 398, 420, 433 (в основном это маршруты по Троицку или из Троицка и свх. Московский до Москвы). На них стал использоваться зонный тариф, но немного отличный от тарифа «Мострансавто».

С 8 октября 2012 года были введены 4 новых маршрута для обслуживания территорий, изначально обслуживались частными перевозчиками ООО «ГЕПАРТ» и ООО «Бетта-Автотранс»[18][19], но в марте 2013 года их движение частично было прекращено, с 16 апреля 2013 года маршруты перешли ГУП «Мосгортранс»[20][21][22][23]. При этом на маршрутах остался зонный тариф, отличный от прошлого тарифа и от тарифа «Мострансавто».

503 Каменка — Рогово — Вороново — Метро «Теплый Стан» (до 16 апреля 2013 работал дальше Каменки, до Папино в Калужской области, но был обрезан)

1001 Пос. Киевский — Яковлевское — Рассудово — Селятино — Алабино — Апрелевка — Первомайский — Троицк (Торговый центр)

1002 Пос. Киевский — Яковлевское — Рассудово — Селятино — Алабино — Апрелевка — Соколово — Мешково — Московский — Метро «Юго-Западная» — Улица Академика Анохина — Тропарёво (в основном дублирует маршрут Мострансавто 309 Наро-Фоминск — Метро «Юго-Западная», с 19 июня 2013 продлён от «Юго-Западной» до Тропарёво[24])

1004 Каменка — Рогово — Вороново — Метро «Бульвар Дмитрия Донского» — 5-й микрорайон Северного Бутова (до 5 мкр. Северного Бутова был продлён 16 апреля 2013, также отменены остановки в Московской области в районе Подольска и введены 10 апреля 2015 года).

С 1 августа 2013 года зонный тариф по расстоянию на маршрутах «Мосгортранс» отменён. Москва разбита на две тарифные зоны А и Б. Троицкий округ попал в зону Б наряду с районами Зеленоград и Конезавод, ВТБ. Стоимость проезда на автобусах «Мосгортранса»

внутри округа приравнена к старому общему тарифу, но действуют не все проездные билеты Москвы, а только «Единый» (от 1 (30 рублей) до 60 (20 рублей) поездок) и ТАТ (билеты изумрудного цвета покупаются у водителя, 25 рублей на 1 поездку, есть проездные на 4 и 40 поездок). Между зонами А и Б проезд возможен по «Единому» билету (от 1 до 60 поездок) или по билету ТАТ серого цвета за 45 рублей. Вводится переходная область на границе зон, где действуют билеты изумрудного цвета для поездок на короткие расстояния между зонами. Также есть проездные на месяц. Данная тарификация означает значительное удешевление тарифов (до 5 раз) для жителей Троицкого округа. В частности, от метро «Юго-Западная» до самого дальнего пункта на Киевском шоссе «Посёлок Киевский» тариф снизился с 98 до 20—30 (Единый) или 45 (у водителя) рублей.[25][26][27]. Однако это нововведение не уравнило жителей ТАО с жителями других округов, поскольку минимальная стоимость проезда в пределах МКАД составляет 12р. 50к.(по билету «ТАТ» на 60 поездок). Кроме того, в ТАО недействительны безлимитные единые билеты на 1, 30, 90, 365 дней. Таким образом, обещание городских властей уравнивать тарифы для всех жителей «старой» и «новой» Москвы, так и осталось невыполненным. Помимо этого, деление на зоны никак не повлияло на тарифы «Мострансавто», в частности билет от метро «Юго-Западная» до «Посёлка Киевский» продолжает стоить 110 рублей.

С 31 августа 2013 года введены новые 5 маршрутов для обслуживания присоединённых территорий[28], из них два проходят по территории Троицкого округа:

874 Троицк (микрорайон «В») — Секерино

876 Троицк (микрорайон «В») — 1-й микрорайон Московского

С 5 сентября 2013 года введён один маршрут[29]:

875 Троицк (микрорайон «В») — Станция Крёкшино

Сенькино-Секерино — деревня в Троицком административном округе Москвы (до 1 июля 2012 года в составе Подольского района Московской области). Входит в состав поселения Михайлово-Ярцевское.

Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 22 человека (9 мужчин и 13 женщин)[1]. По данным на 2005 год в деревне проживал 31 человек[2].

Территории и микрорайоны перечисленные ниже, на самом деле географически могут и не находиться внутри самой деревни, а бывают разбросаны вокруг неё, на площади в несколько квадратных километров, в границах поселения Михайлово-Ярцевского. Тем не менее, по КЛАДР все они классифицируются, как улицы деревни Сенькино-Секерино, а в названии содержат слово Территория или Микрорайон. Так как эти территории возникали и благоустраивались под началом инициативных групп (правлений СНТ, правлений ДСК, дирекций КП и т.п.), то исторически сложилось, что в границах каждой из этих территорий обычно присутствует Территориальное общественное самоуправление:

Медовая Улица

Михайловское Садовое неком-е товарищество

Секерино-2 Улица

Секерино-3 Улица

Сенькино-1 Улица

Сенькино-2 Улица

Сенькино-3 Улица

Сенькино-4 Улица

СНТ Михайловское Территория

СНТ Полянка Территория

СНТ Шереметьево Территория

Шереметьево Садовое неком-е товарищество

2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Экономический обзор

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инФОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль–сентябрь существенно превосходили как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8–2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5–0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9–4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5–0,6 п.п.

В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в помесечном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику.

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. **Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.**

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства, объема строительных работ и оборота оптовой торговли. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабоотрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.



Вклад в ускорение роста промышленного производства в октябре (до 3,7 % г/г с 2,1 % г/г в сентябре) внесли добывающие, и обрабатывающие отрасли.

Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре (до +2,7 % г/г после снижения на 0,1 % г/г месяцем ранее) было отчасти обусловлено календарным фактором. Если в сентябре количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, то в октябре — наоборот, на 1 больше. С поправкой на календарный фактор обрабатывающие отрасли продемонстрировали ускорение роста до 2,0 % г/г в октябре с 0,7 % г/г в сентябре. Вместе с тем медианный темп роста обрабатывающей промышленности, при расчете которого также производится коррекция на количество рабочих дней, в октябре составил 1,7 % г/г после ускорения до 4,3 % г/г в предшествующем месяце.

В отраслевом разрезе в октябре наблюдалось существенное улучшение показателей металлургического комплекса (+15,0 % г/г после снижения на 5,7 % г/г в сентябре). В то же время машиностроительная отрасль в октябре продемонстрировала снижение на 6,8 % г/г (в сентябре сокращение выпуска составило 1,2 % г/г). Негативное влияние на динамику машиностроения продолжает оказывать существенное падение производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования, которое привело к углублению спада по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» (-31,0 % г/г в октябре после -18,1 % г/г в сентябре).

Вместе с тем ключевые отрасли, которые на протяжении последних лет являются драйверами роста обрабатывающей промышленности, в октябре продолжили демонстрировать позитивную динамику. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов). Кроме того, в октябре химический комплекс вновь показал рост (1,8 % г/г) после нулевой динамики месяцем ранее.

Рост добычи полезных ископаемых в октябре продолжил ускоряться (до 7,4 % г/г с 6,9 % г/г в сентябре) на фоне увеличения темпов роста добычи металлических руд, а также улучшения динамики предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (до 25,4 % г/г в октябре). Отрасли топливно-энергетического комплекса по-прежнему демонстрировали уверенный рост, несмотря на некоторое снижение годовых темпов роста по сравнению с сентябрем.



Индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вырос на 11,9 % г/г после спада на 6,0 % в сентябре и на 11,3 % г/г в августе.

Существенный вклад в рост производства в сельском хозяйстве в октябре внесло продолжающееся увеличение сбора подсолнечника. По данным Росстата, в октябре текущего года в хозяйствах всех категорий подсолнечника было намолочено 6,8 млн. тонн против 4,7 млн. тонн в октябре 2017 года. В результате сбор данной культуры на 1 ноября превосходил показатель на аналогичную дату прошлого года на 27,2 % (на 1 октября положительный разрыв составлял 6,7 %). Существенный рост намолота подсолнечника в текущем году связан с первой очередью с активизацией уборочной кампании: по состоянию на 1 ноября было обработано 83,4 % засеянных площадей по сравнению с 72,9 % на аналогичную дату прошлого года.

По сбору зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех категорий сохраняется отставание от показателей прошлого года, однако к 1 ноября оно сократилось до 16,0 % с 19,5 % на 1 октября. Улучшение динамики относительно прошлого года наблюдалось также по овощам и картофелю, в то время как разрыв по сбору сахарной свеклы сохранился практически на уровне прошлого месяца (около 13 % на 1 ноября).

Помимо увеличения сбора основных культур в октябре текущего года, определенную роль в улучшении годовой динамики сельского хозяйства также сыграла низкая база 2017 года. Она была обусловлена особенностями прошлогодней уборочной кампании, когда активная фаза уборки пришлась на август–сентябрь, в то время как в октябре, наоборот, по большинству культур наблюдалось замедление из-за неблагоприятных погодных условий.



В октябре уборочная кампания была практически завершена по зерновым и зернобобовым культурам (по состоянию на 1 ноября обработано 93,9 % площадей), картофелю (98,2 %), овощам (92,8 %). В то же время сбор подсолнечника в ноябре продолжался. По оперативным данным Минсельхоза России, сохраняется существенный положительный разрыв по сбору данной

культуры в сельскохозяйственных организациях – 39,4 % на 26 ноября (по сравнению с 36,1 % на 29 октября).

В животноводстве в октябре продолжилось замедление роста производства скота и птицы (до 0,5 % г/г после 0,8 % г/г в сентябре) и сокращение производства яиц (на 1,1 % г/г против 0,6 % г/г месяцем ранее). Вместе с тем рост производства молока в октябре ускорился до 1,3 % г/г с 0,3 % г/г в сентябре.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соответствующему периоду предыдущего года	окт. 18	ноя. 18	окт. 19	ноя. 19	окт. 20	ноя. 20	окт. 21	ноя. 21	окт. 22	ноя. 22
ВВП	2,0*	1,2	1,1*	1,7*	1,8*	1,9	1,2	1,8	2,8	-0,2
Сельское хозяйство	11,8	-0,1	-0,8	-11,2	0,9	1,9	2,8	2,8	-0,1	-0,8
Строительство	2,9	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-0,9	-1,4	-0,8	-2,2
Розничная торговля	1,9	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,2	2,2	-0,9
Грузооборот транспорта	-0,1	2,9	2,6	2,8	-0,1	0,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	2,7	2,8	2,1	2,7	-0,9	-0,2	2,8	2,1	-0,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	7,4	-0,9	-0,9	-0,9	-2,2	-2,2	1,8	2,1	-0,8	2,3
добыча угля	9,0	-0,0	0,4	0,1	-2,4	-2,9	0,7	0,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	6,1	-0,2	0,4	0,4	-2,8	-1,6	-0,6	0,3	-0,4	2,1
добыча металлических руд	0,0	-0,4	0,0	-0,7	0,0	1,0	0,7	0,0	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	1,0	0,0	2,0	-0,8	-0,7	-0,6	10,7	15,6	12,9	-0,4
Обрабатывающее производство	2,7	2,2	-0,1	2,2	-0,6	-0,5	2,7	2,0	-0,8	2,8
пищевая промышленность	3,6	-0,9	-0,2	0,3	-0,5	-0,5	0,2	1,0	-0,8	0,2
текстильная промышленность	-0,0	0,0	0,7	0,4	-0,8	0,0	-0,5	0,4	0,0	7,2
лесная промышленность	10,8	14,8	11,7	11,8	20,2	19,9	0,9	0,9	2,1	1,8
производство кокша и нефтепродуктов	1,0	1,0	0,0	-0,8	-2,6	-2,6	2,2	1,1	-0,0	-0,2
химическая промышленность	1,8	-0,1	0,0	-0,7	0,1	0,2	-0,2	0,8	0,2	11,8
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	0,1	11,1	7,0	10,0	10,2	-0,9	-0,8	11,2	7,9	-1,8
металлургия	10,8	-2,0	-0,7	-0,7	-0,0	-0,8	0,9	0,9	-0,0	2,4
машиностроение	-0,0	0,7	-1,2	10,0	2,4	1,0	0,0	0,0	-0,2	0,9
прочие производства	0,0	-0,0	2,0	0,4	0,0	0,4	0,7	-0,0	2,0	-0,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,2	0,0	-0,4	0,1	0,8	0,0	2,8	-0,4	-0,9	2,0
Восстановление, ремонтное производство, утилизационная деятельность	-0,8	-0,1	0,0	0,0	1,0	-1,9	-2,0	-2,1	-0,2	0,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Данные Минэкономразвития России

Внутренний спрос

Данные Росстата в октябре указывали на дальнейшее охлаждение потребительской активности.

В октябре темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился – до 2,5 % г/г в октябре с 3,9 % г/г месяцем ранее. В помесечном выражении с устранением сезонности оба показателя в течение последних четырех месяцев демонстрируют околонулевую динамику.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса в октябре демонстрировали более позитивную динамику.

В то время как годовой темп роста продаж новых легковых автомобилей по-прежнему существенно уступает показателям первой половины года, в октябре и ноябре он вырос до 8,2 % г/г и 10,1 % г/г соответственно с 6,2 % г/г в сентябре. В последние месяцы наблюдается

ускорение роста пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

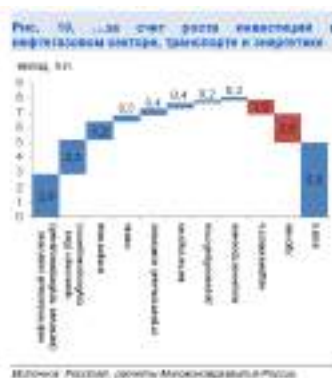
Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в последние два месяца демонстрирует умеренно позитивную динамику, хотя и остается на низких уровнях. В ноябре значение показателя (с устранением сезонности) увеличилось до 93,6 п.п. SA по сравнению с 93,2 п.п. SA в октябре и 92,2 п.п. SA в сентябре.



Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18.

Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль–сентябрь существенно превосходили как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (1,8–2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

Необходимо отметить, что оценка роста инвестиций в основной капитал за 3кв18, приведенная в обзоре «Картина экономики. Октябрь 2018 года», является модельной оценкой Минэкономразвития России. Она была произведена с помощью методов регрессионного анализа на основе имевшейся на момент публикации обзора оперативной информации о динамике строительных работ, инвестиционного импорта, производства товаров инвестиционного назначения. Таким образом, модельные оценки Минэкономразвития России могут отклоняться от официальных статистических данных о динамике инвестиций в основной капитал, которые формируются Росстатом на основе первичных отчетных форм, полученных от компаний – респондентов.



Инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий в 3кв18 выросли на 5,0 % г/г (в настоящий момент отраслевая разбивка доступна только по этой группе). Основной вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,9 п.п.), транспорт за исключением трубопроводного (2,3 п.п.), энергетика (1,2 п.п.). Наибольший отрицательный вклад внесли операции с недвижимым имуществом (-1,0 п.п.).

В октябре оперативные индикаторы инвестиционной активности демонстрировали смешанную динамику. Позитивным сигналом стало продолжающееся увеличение годовых темпов роста объема строительных работ, который в октябре вырос на 2,9 % г/г после околонулевой динамики в сентябре и слабоотрицательной – в целом за 3кв18. Кроме того,

импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья демонстрирует тенденцию к стабилизации после снижения на 5,4 % г/г в 3кв18. Вместе с тем производство отечественных машин и оборудования инвестиционного назначения в октябре резко снизилось, вернувшись на уровни начала года (с исключением сезонности).



Таблица 2. Показатели потребительской активности

	сент.18	авг.18	сент.18	авг.18	июль.18	дек.18	июл.18	2017	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (СА)	0,0	0,4	0,1	0,2	-0,1	0,6	0,4		
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	1,0	0,0	1,3	1,8	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (СА)	0,0	-0,1	-0,1	0,0	-0,4	0,5	0,0		
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	-4,0	-4,1	-4,2	-5,6	-3,3	-2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (СА)	0,0	-1,0	0,0	0,4	0,0	0,8	0,9		
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,8	1,8	2,7	5,0	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (СА)	-0,1	0,1	0,2	-0,1	-0,2	1,0	0,6		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	сент.18	авг.18	сент.18	авг.18	июль.18	дек.18	июл.18	2017	2016
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года		5,2				2,8	3,8	4,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (СА)		1,5				1,0	0,8		
Оптовая торговля									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-3,2
в % к предыдущему периоду (СА)	0,1	-0,6	0,2	0,0	0,2	0,4	-0,5		
Производство инвестуслуг¹									
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,0	15,7	12,0	15,5	12,5	8,9	6,2	13,2	4,0
в % к предыдущему периоду (СА)	-8,9	3,9	1,3	1,7	0,7	3,3	1,9		
Импорт инвестуслуг из дальнего зарубежья									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,4	0,8	-0,7	-6,3	8,7	20,1	20,9	2,6
в % к предыдущему периоду (СА)	-1,8	-2,8	-4,4	-1,6	-3,1	0,6	-0,7		
Импорт инвестиционных товаров²									
в % к соотв. периоду предыдущего года		-38,9	-37,0	-39,7	-6,4	-0,8	20,9	-40,7	5,6
в % к предыдущему периоду (СА)		-16,7	-4,7	-10,4	-4,6	-11,4	-8,8		
Грузоперевозки инвест. товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-11,0	-0,9	-14,8	-0,9	-7,0	2,4	-4,8	5,2
в % к предыдущему периоду (СА)	0,2	-0,5	1,6	-2,8	-1,4	-2,7	-1,6		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются.

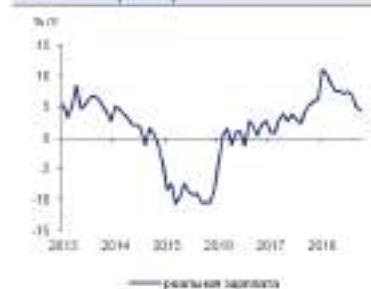
По отчетным данным Росстата, в сентябре темп роста номинальных заработных плат в целом по экономике составил 8,4 % г/г (в августе – 10,1 % г/г). В реальном выражении замедление роста оказалось чуть больше (до 4,9 % г/г по сравнению с 6,8% г/г месяцем ранее) из-за ускорения потребительской инфляции в октябре. Таким образом, сентябрьские темпы роста заработных плат оказались заметно ниже предварительных оценок Росстата, опубликованных в октябре (10,8 % г/г в номинальном выражении, 7,2 % г/г – в реальном).

В социальном секторе номинальные заработные платы в сентябре увеличились на 19,1 % г/г по сравнению с 24,7 % г/г в августе. Во внебюджетном секторе замедление было менее выраженным – до 8,0 % г/г с 8,8 % г/г месяцем ранее. В целом наблюдаемая динамика

соответствует ожиданиям Минэкономразвития России о нормализации роста заработных в конце года из-за изменения их внутригодового профиля (см. «Картина экономики. Июнь 2018 года»).

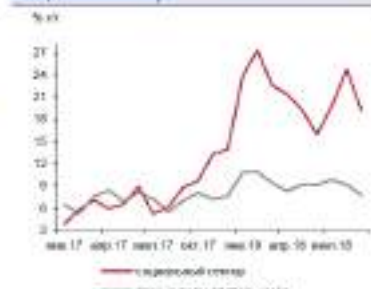
Предварительная оценка Росстата за октябрь указывает на дальнейшее замедление роста заработных плат (до 8,1 % г/г в номинальном выражении и до 4,4 % г/г – в реальном).

Рис. 13. Темпы роста реальных заработных плат постепенно нормализуются...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
Октябрь 2018 г. – данные предварительные

Рис. 14. ... под влиянием динамики оплаты труда в социальном секторе



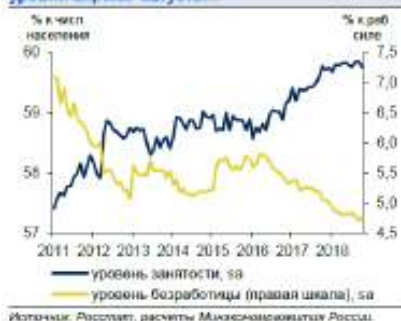
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Безработица в октябре незначительно выросла, при этом оставаясь на рекордно низких уровнях.

Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в октябре снизилась на 149,4 тыс. чел. SA после околонулевой динамики месяцем ранее. При этом общая численность безработных выросла на 41,2 тыс. чел. SA. В результате совокупная численность рабочей силы в октябре сократилась на 108,1 тыс. чел. SA (-0,1 % м/м SA), а уровень безработицы вернулся на уровни апреля–августа (4,8 % SA) после достижения исторического минимума 4,7 % SA месяцем ранее.

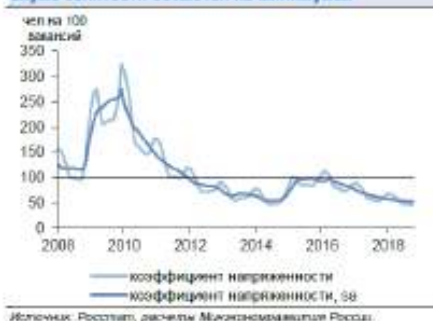
В годовом выражении сокращение рабочей силы в октябре ускорилось до -0,6 % г/г (-0,3 % г/г в сентябре). При этом численность занятого населения в октябре показала отрицательную годовую динамику (-0,3 % г/г) впервые с 4кв16. С учетом продолжающегося расширения экономической активности наблюдаемые тенденции на рынке труда свидетельствуют о нарастающих ограничениях со стороны предложения трудовых ресурсов.

Рис. 15. Безработица в октябре вернулась на уровни апреля–августа...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 16. ... при этом данные государственных служб занятости остаются на минимумах



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 4. Показатели рынка труда

	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	6,3	4,9	6,9	7,5	7,6	10,2	2,9	0,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	0,7	-0,3	0,3	0,1	0,5	3,8		
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	9,5	8,4	10,1	10,2	10,1	12,7	8,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	2,1	0,2	0,9	0,8	1,6	3,9		
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,4	-2,5	-0,9	2,4	2,1	1,1/ 3,2 ^в	-1,7	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	-0,6	0,3	-0,8	0,2	-0,4	1,4		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	1,6	-0,7	-2,8	-1,4	2,4	1,6	0,6/ 3,0 ¹	-1,0	-4,8
Численность рабочей силы¹									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,2	-0,3	0,0	-0,2	0,6	0,6	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)	76,0	76,1	76,1	76,2	76,1	76,2	76,3		
Численность занятых²									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	0,3	0,2	0,4	0,2	0,5	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,5	72,5	72,6	72,4	72,6	72,5		
Численность безработных³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,4	-8,5	-10,1	-7,6	-7,8	-8,4	-8,7	-6,6	-0,6
млн. чел. (SA)	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7	3,7		
Уровень занятости⁴									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,8	59,8	59,9	59,8	59,8	59,8	59,8		
Уровень безработицы⁵									
в % к рабочей силе (SA)	4,7/4,8	4,6/4,9	4,5/4,7	4,6/4,8	4,7/4,9	4,8/4,9	5,1/4,9	5,2/-	5,5/-

¹ Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

² Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Инфляция

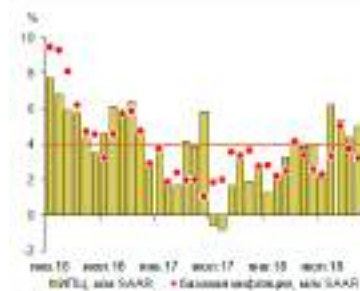
В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. Динамика потребительских цен совпала с верхней границей оценки Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Октябрь 2018 года»). В ежемесячном выражении (с исключением сезонного фактора) инфляция в ноябре также ускорилась – до 0,41 % м/м SA по сравнению с 0,35 % м/м SA в октябре.

Основной вклад в ускорение роста потребительских цен в ноябре внесла продовольственная инфляция. Темпы роста цен в данной товарной группе увеличились до 0,63 % м/м SA с 0,40 % м/м SA в октябре. В ноябре возобновился рост цен на плодоовощную продукцию. Темпы роста цен на остальные продовольственные товары также сохранялись на повышенном уровне на фоне неблагоприятной динамики выпуска сельского хозяйства в текущем году.

Темпы роста цен на непродовольственные товары снизились до 0,30 % м/м SA в ноябре с 0,34 % м/м SA в октябре. Инфляция в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции сохранились на уровне октября (0,28 % м/м SA). В частности, на фоне стабильной курсовой динамики в ноябре замедлился рост цен на персональные компьютеры, электротовары и другие бытовые приборы, в то время как цены на телерадиотовары и средства связи ускорили падение. Вклад в замедление непродовольственной инфляции также внесло снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22 % м/м в ноябре с 0,39 % м/м месяцем ранее).

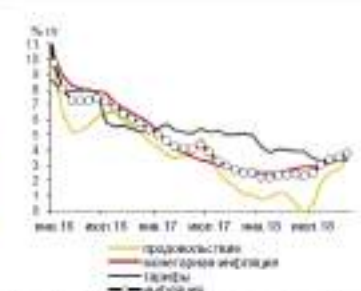
В секторе услуг в ноябре также наблюдалось замедление инфляции – до 0,24 % м/м SA по сравнению с 0,32 % м/м SA в октябре. Основной вклад в снижение темпов роста цен внесло удешевление услуг зарубежного туризма (-0,4 % м/м SA в ноябре после роста на 0,6 % м/м SA месяцем ранее). Темпы роста цен на другие виды услуг сохранились на уровне предыдущего месяца.

Рис. 17. Монетарная инфляция снижается второй месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 18. Годовая инфляция ускоряется на фоне роста цен на продовольственные товары



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Монетарная инфляция в ноябре замедлилась до 0,27 % м/м SA с 0,31 % SA в октябре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, остается ниже целевого уровня Банка России (3,23 % м/м SAAR в ноябре после 3,75 % м/м SAAR в октябре).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5–0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9–4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5–0,6 п.п.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

	ноя.18	окт.18	сен.18	авг.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,5	3,4	3,1	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,2	0,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,5	0,5	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	2,7	2,5	1,9	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,0	-0,1	-0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,5	0,9	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	4,1	4,0	3,8	2,8	5,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	4,0	3,8	3,7	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,0	-0,1	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,4	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,1	2,8	2,6	2,1	5,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,5	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,4	3,2	3,0	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,5	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,3	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Банковский сектор

В октябре усилился отток ликвидности по бюджетному каналу (-298 млрд. рублей после -148 млрд. рублей месяцем ранее). Превышение налоговых изъятий над бюджетными расходами в октябре, как и в сентябре, не компенсировалось операциями по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила, которые приостановлены Банком России до конца года. Кроме того, в октябре приток ликвидности по операциям Федерального казначейства сократился до 81 млрд. рублей с 457 млрд. рублей месяцем ранее.

В результате структурный профицит ликвидности в октябре продолжил сокращаться. На 1 ноября он составил 2,9 трлн. рублей по сравнению с 3,1 трлн. рублей на 1 октября. При относительно стабильной величине остатков на корреспондентских счетах наблюдалось снижение объема депозитов банков в Банке России, а также облигаций Банка России в обращении. При этом в условиях неравномерного распределения ликвидности в

банковской системе задолженность отдельных банков по кредитам Банка России под залог нерыночных активов и поручительств в октябре сохранялась на повышенном уровне.

Рис. 19. Рост ставок по вкладам населения...

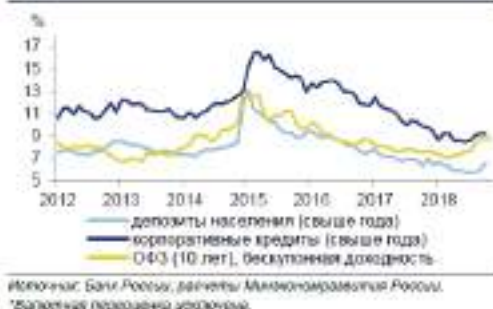


Рис. 20. ... оказывает поддержку депозитной базе банков



Рост ставок по депозитам оказывает поддержку депозитной базе банков, в то время как долгосрочные кредитные ставки в основных сегментах банковского рынка демонстрируют разнонаправленную динамику.

В основных сегментах рынка рублевых депозитов в сентябре–октябре наблюдался рост ставок. Так, ставки по вкладам населения в рублях на срок свыше 1 года выросли до 6,02 % в сентябре и 6,56 % в октябре с уровней приблизительно 5,7 % в июне–августе. Ставки по розничным и корпоративным депозитам, номинированным в долларах США, в сентябре–октябре также росли.

Динамика ставок по кредитам в последние месяцы была менее равномерной. Процентные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года начиная с августа закрепились выше 9 % (9,16 % в октябре), что выше уровней апреля–июля (8,4–8,6 %). Снижение ипотечных ставок в сентябре и октябре приостановилось. В то же время за счет удешевления заимствований в других сегментах рынка потребительского кредитования ставки по кредитам населению на срок свыше 1 года (включая ипотечные) в целом продолжили снижение (до 12,50 % в сентябре и октябре с уровней около 13 % в летние месяцы).

В октябре наблюдалось восстановление динамики вкладов населения, в то время как корпоративные депозиты продолжали расти.

Прирост рублевых вкладов населения ускорился до 244 млрд. рублей SA в октябре по сравнению с 41 млрд. руб. SA в сентябре и 92 млрд. руб. SA в августе. По валютным депозитам населения⁷ (с устранением сезонности) в октябре сохранялась негативная динамика, однако темп оттока снизился более чем в два раза по сравнению с предшествующими месяцами (до 34 млрд. руб. SA с 67–70 млрд. долл. США в августе–сентябре). В целом наблюдаемая динамика вкладов населения в иностранной валюте укладывается в понижательный тренд, сформировавшийся с начала 2017 года.

В результате совокупные розничные депозиты (с устранением сезонности) в октябре выросли на 210 млрд. рублей SA после слабой динамики в предыдущие два месяца. В годовом выражении рост ускорился до 6,5 % г/г с 6,0 % г/г месяцем ранее. Корпоративные депозиты (с устранением сезонности) в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику как в поквартальном, так и в годовом выражении.

Ускорение роста кредитования в годовом выражении продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте.

Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами (на 22,0 % г/г в октябре после 21,4 % г/г в сентябре). Увеличение годовых темпов роста наблюдается как в сегменте ипотечного кредитования, так и в сегменте прочих потребительских ссуд (включая автокредиты). Вместе с тем в последние два месяца динамика потребительских кредитов, за исключением ипотеки, в терминах последовательных приростов стабилизировалась на уровне около 24 % м/м SAAR после периода последовательного ускорения.

Годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля продолжили увеличиваться. Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в октябре выросла на 5,9 % г/г (в сентябре – на 5,6 % г/г). Рост кредитного портфеля, рассчитанный

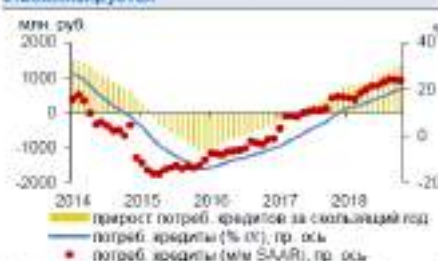
по сопоставимому кругу банков, ускорился до 6,8 % г/г в октябре с 6,5 % г/г в сентябре. При этом рынок корпоративных облигаций в последние месяцы демонстрирует слабую динамику после двузначных темпов роста в первой половине года. В результате кредитование компаний с учетом корпоративных облигаций растет более умеренными темпами – на 5,4 % г/г в октябре, как и в сентябре.

Рис. 21. Рост кредитования ускоряется как в корпоративном, так и в розничном сегменте



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютный период: кварталы.

Рис. 22. Динамика потребительских ссуд стабилизируется



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютный период: кварталы.

Таблица 6. Показатели банковского сектора

Ключевая ставка (на конец периода)	сеп.18	сеп.18	авг.18	июл.18	июн.18	июл.18	дек17	июл17	2016
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	8,2	9,2	9,1	8,8	8,5	9,0	10,9	11,8	13,8
По рублевым жилищным кредитам	9,4	9,4	9,4	9,8	9,5	9,8	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	6,8	6,8	5,7	5,7	5,7	6,4	8,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	10,4	10,0	8,8	7,8	7,2	6,6	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	24,9	24,5	24,1	23,5	22,8	17,8	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*	18,9	18,2	18,8	18,8	15,9	12,7	3,0	-3,0	-8,5
Кредиты организациям, % г/г*	5,9	5,9	4,4	3,3	2,8	3,8	-1,8	-4,3	0,7
Вклады и депозиты физических лиц, % г/г	40,3	38,4	48,1	58,1	54,2	80,9	31,5	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. *Данные с исключением валютной переоценки.

Глобальные рынки

Растущие опасения участников рынка относительно избытка предложения на мировом рынке нефти привели к обвалу ее котировок более чем на 20 % в ноябре.

По сравнению с четырехлетним пиком, достигнутым в начале октября (около 85 долл. США за баррель нефти марки «Юралс»), падение нефтяных котировок составило более чем 30 %8. В конце ноября – начале декабря цены на нефть марки «Юралс» стабилизировались на уровнях ниже 60 долл. США за баррель в преддверии очередной встречи ОПЕК+ в Вене. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в ноябре составила 64,4 долл. США за баррель по сравнению с 79,6 долл. США за баррель в октябре.

Помимо опасений относительно динамики глобального спроса на нефть в условиях замедляющегося экономического роста, в ноябре негативное влияние на конъюнктуру нефтяного рынка оказывал фактор предложения. Три крупнейших мировых производителя нефти – США, Россия и Саудовская Аравия – в октябре нарастили добычу. По оценкам аналитиков, наблюдаемый прирост мирового предложения более чем достаточен, чтобы компенсировать снижение поставок из Ирана, которое оказалось менее существенным, чем ожидалось, из-за введенных США послаблений для ряда стран – импортеров иранской нефти.

При этом производство нефти в США продолжает бить рекорды. По оперативной статистике на конец ноября, предложение американской нефти достигло 11,7 млн. баррелей в сутки, превысив уровни ноября прошлого года более чем на 2 млн. баррелей в сутки. Несмотря на инфраструктурные ограничения на транспортировку нефти в ключевых нефтедобывающих штатах, количество буровых установок в США продолжало расти. В этих условиях наблюдалось резкое увеличение запасов сырой нефти в США, которые с середины сентября до конца ноября выросли в общей сложности на 49 млн. баррелей (около 12 %).



После октябрьского обвала мировые рынки акций в ноябре оставались волатильными.

В начале ноября поддержку конъюнктуре глобальных фондовых рынков оказывали итоги промежуточных выборов в Конгресс США 6 ноября, которые совпали с ожиданиями рынка и были восприняты позитивно. Так, с 29 октября до 7 ноября (локальный минимум и максимум соответственно) индекс S&P 500 прибавил 6,5 %. С 8 ноября мировые рынки акций возобновили снижение на фоне ухудшения ожиданий относительно перспектив глобального роста и падения цен на нефть. Однако в III декаде ноября конъюнктура вновь развернулась благодаря росту оптимизма участников рынка относительно возможного урегулирования торговых противоречий между США и Китаем на саммите G-20, который прошел в Аргентине 30 ноября–1 декабря, и стабилизации нефтяных котировок.

В конце ноября вклад в улучшение динамики глобальных фондовых индексов внесли комментарии главы ФРС США Джерома Пауэлла относительно уровня процентной ставки, которая, по его мнению, «приблизилась к нижней границе нейтрального диапазона». Эти слова были восприняты участниками рынка как сигнал о том, что ФРС США может замедлить ужесточение денежно-кредитной политики (на заседании 6–7 ноября американский регулятор ожидаемо оставил процентные ставки без изменений, однако сохранил прогноз об их повышении на декабрьском заседании и 3 повышениях по итогам 2019 года). На этих новостях индекс S&P 500 подскочил на 2,3 % за день, а доходности 10-летних казначейских облигаций США перешли в фазу снижения и к концу ноября опустились ниже отметки 3 % впервые с сентября текущего года.

По итогам ноября американские фондовые индексы выросли на 0,3–1,8 %. Европейские рынки закончили месяц в минусе, при этом наиболее существенное снижение продемонстрировал индекс FTSE 100 на фоне сохраняющейся неопределенности относительно параметров соглашения о выходе Великобритании из Евросоюза.

Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM в ноябре вырос на 4,1 %, отыграв часть октябрьского падения (-8,8 %). Российский фондовый рынок прибавил 1,7 % (-5,0 % в октябре). Вместе с тем индекс Шанхайской фондовой биржи по итогам ноября продолжил снижение (-0,6 % по сравнению с -7,7 % месяцем ранее).

Валюты развивающихся стран в ноябре демонстрировали разнонаправленную динамику. Индекс валют стран с формирующимися рынками JM Morgan в ноябре умеренно вырос (+1,6 %). Наиболее значительное укрепление относительно доллара США продемонстрировали турецкая лира (6,4 % в ноябре), южноафриканский ранд (6,3 %) и индийская рупия (5,9 %). Валюты восточноазиатских стран в ноябре также умеренно укрепились на фоне стабилизации китайского юаня. Валюты латиноамериканских стран, за исключением чилийского песо, в ноябре демонстрировали тенденцию к ослаблению, в то время как курсы основных валют восточноевропейских стран с формирующимися рынками относительно доллара США в целом изменились незначительно.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. В целом по итогам месяца курс российской валюты относительно доллара США продемонстрировал умеренное ослабление (на 1,3 %), при этом диапазон его колебаний в течение ноября не превышал 4 %. Для

сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб примерно на треть в номинальном выражении относительно доллара США. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.



Источник: <http://economy.gov.ru/>

Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.
- Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли особо охраняемых территорий и объектов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая;

- общественно-деловая;
- производственная;

- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения; -
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда; - земли водного фонда;
- земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в

государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета. Все земельные участки, независимо от форм собственности, подлежат государственному кадастровому учету.

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе.

Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 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.

Объектом оценки является: 4 Земельных участка, земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Объекты оценки расположены: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д.Сенькино-Секерино

., коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для сельскохозяйственного производства. На основании вышеизложенного, а также описания, приведенного в разделе 3. «Характеристика объекта оценки», альтернативные варианты использования оцениваемого объекта не рассматривались.

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д.Сенькино-Секерино., далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор рынка земельных участков

Обзор рынка земельных участков под индивидуальное жилищное строительство по направлению Московский тракт Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство представлены на рынке недвижимости особенно широко. Если говорить о предпочтениях потенциальных покупателей в зависимости от удаленности от центра города Тюмени, то наиболее востребованными являются объекты, находящиеся в черте города и прилегающих к городу районах расположенных на расстоянии до 10 км. Менее востребованной по-прежнему остается загородная недвижимость в отдаленных районах до 40 км. Следует отметить, что строительство коттеджей и жилых домов в черте города производится редко. Сдерживающие факторы: нет достаточного количества свободных участков, высокая стоимость земельных участков, неблагоприятная экологическая обстановка в городе и проч. Основную массу предложений представляют земельные участки в пригороде Тюмени. Наиболее престижным, и соответственно дорогим, является южное направление. Это объясняется удобными дорожными развязками и, как следствие, хорошей транспортной доступностью, как на общественном, так и на личном транспорте. Здесь расположены уже сформированные коттеджные поселки: Червишевский тракт – д. Комарово, д. Ожогина, д. Патрушево, п. Большой Тараскуль, с. Червишево, д. Черная речка и др.; Московский тракт – д. Дербыши, пос. Московский, д. Гусева, д. Зубарева, д. Перевалово и др.; Чуть менее привлекательными считаются западное и северо-западное направление. Это коттеджные поселки в районе оз. Цимлянское, пос. Метелево, д. Воронино, д. Княжево, д. Труфаново и др. Наименьшим спросом пользуется северное и восточное направления. На северном направлении расположены коттеджные поселки п. ММС, д. Казарово, п. Березняки, д. Верхний Бор, микрорайон «Три сосны». На данном направлении можно выделить привлекательные для потенциальных инвесторов территории: п. Тарманы, п. Матмасы, п. Мыс. На восточном направлении: коттеджи в районе Лесобазы, Энтузиастов, д. Зайково, д. Быково, д. Копытово и др. Можно выделить привлекательные для потенциальных инвесторов территории: п. Боровое. Анализ рынка недвижимости на сегменте земельных участков под ИЖС производился с использованием базы данных сайтов <http://72doma.ru/>; <http://www.dom72.ru/>; www.etagi.com. В результате исследования информации, представленной на сайтах, была произведена выборка 280 объектов недвижимости. Особое внимание при выборе объектов уделялось местоположению, а именно направлению по Московскому тракту. Выборка с разбивкой по районам расположения объектов представлена в Таблице 1.

Структура выборки земельных участков под ИЖС в зависимости от района
расположения

Населённый пункт	Количество	Процент в общей сумме	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.
"Подмосковье"	11	3,93	1 083
Молодёжный	4	1,43	398
мкр. "Озёрный"	15	5,36	581
Зырянка	3	1,07	631
Гусево	36	12,86	877
Ушакова	18	6,43	704
Зубарево	30	10,71	1 308
Перевалово	57	20,36	845



Населённый пункт	Количество	Процент в общей сумме	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.
Посохово	3	1,07	1 424
мкр. "Лесная поляна"	7	2,5	470
Падерино	20	7,14	1 332
Успенка	21	7,5	704
Дербыши	27	9,64	1 729
Московский	11	3,93	1 375
Дударево	8	2,86	2 216
Елань	6	2,14	526
Горьковка	3	1,07	958

Таким образом, высокий показатель средневзвешенной рыночной стоимости земельных участков наблюдается в Дударево (2 216 руб.), также высокий показатель средневзвешенной стоимости характерен для земельных участков, расположенных в Дербыши (1 729 руб.) и в Посохово (1 424 руб.). Наименьший показатель средневзвешенной стоимости наблюдался в п. Молодёжный (398 руб.)

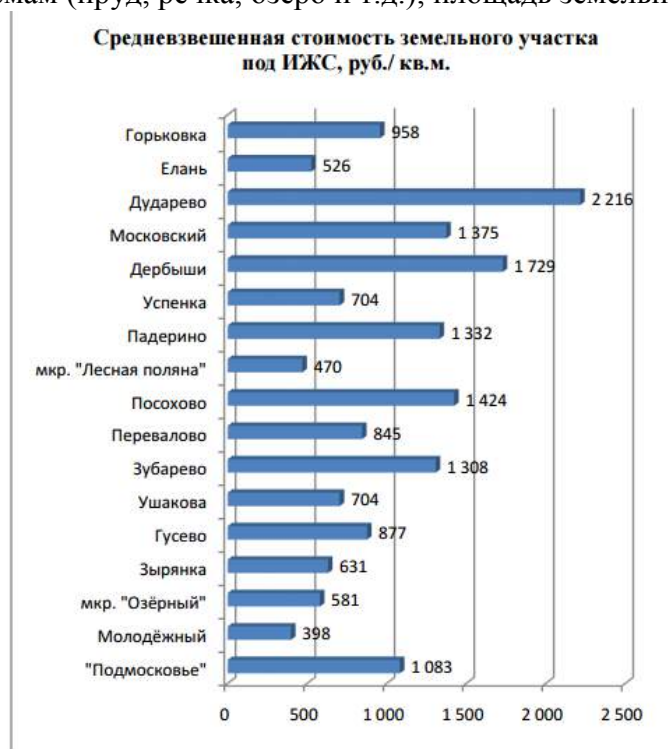


Рис. 1.

ащее количество предложений по продаже земельных участков под
ное жилищное строительство характерно для таких населённых пунктов, как
(20,36%), Гусево (12,86%) и Зубарево (10,71%). Наименьшее количество

Наибольшее количество предложений по продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство характерно для таких населённых пунктов, как Перевалово (20,36%), Гусево (12,86%) и Зубарево (10,71%). Наименьшее количество предложений о продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, которое в процентном соотношении

составило 1,07%, характерно для следующих населённых пунктов: Горьковка, Посохово, Зырянка. Следует также отметить, что на величину рыночной стоимости земельного участка под ИЖС оказывают влияние такие факторы, как: 3,93 1,43 5,36 1,07 12,86 10,71 6,43 20,36 1,07 2,5 7,14 7,5 9,64 3,93 2,86 2,141,07 Распределение выборки земельных участков в зависимости от местоположения, % "Подмосковье" Молодёжный мкр. "Озёрный" Зырянка Гусево Ушакова Зубарево Перевалово Посохово мкр. "Лесная поляна" Падерино Успенка Дербыши Московский Дударево Елань Горьковка удалённость от города; транспортная доступность; наличие коммуникаций (газоснабжение, водоснабжение, электроснабжение и т.д.); степень ухоженности участка (участок обработан, огорожен, имеются насаждения); наличие построек; престижность района расположения (коттеджный посёлок, дачный посёлок и т.д.); близость расположения земельного участка к водоемам (пруд, речка, озеро и т.д.); площадь земельного участка.



В зависимости от площади земельного участка структура выборки выглядит следующим образом:

Таблица 2

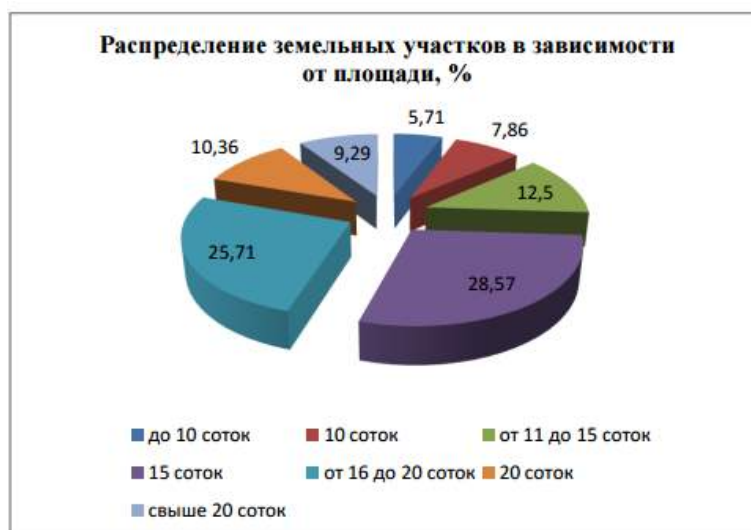
Структура выборки в зависимости от площади земельного участка

Площадь, кв.м.	Количество	Процент в общей сумме	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.
до 10 соток	16	5,71	1 504
10 соток	22	7,86	1 139
от 11 до 15 соток	35	12,5	1 114
15 соток	80	28,57	944

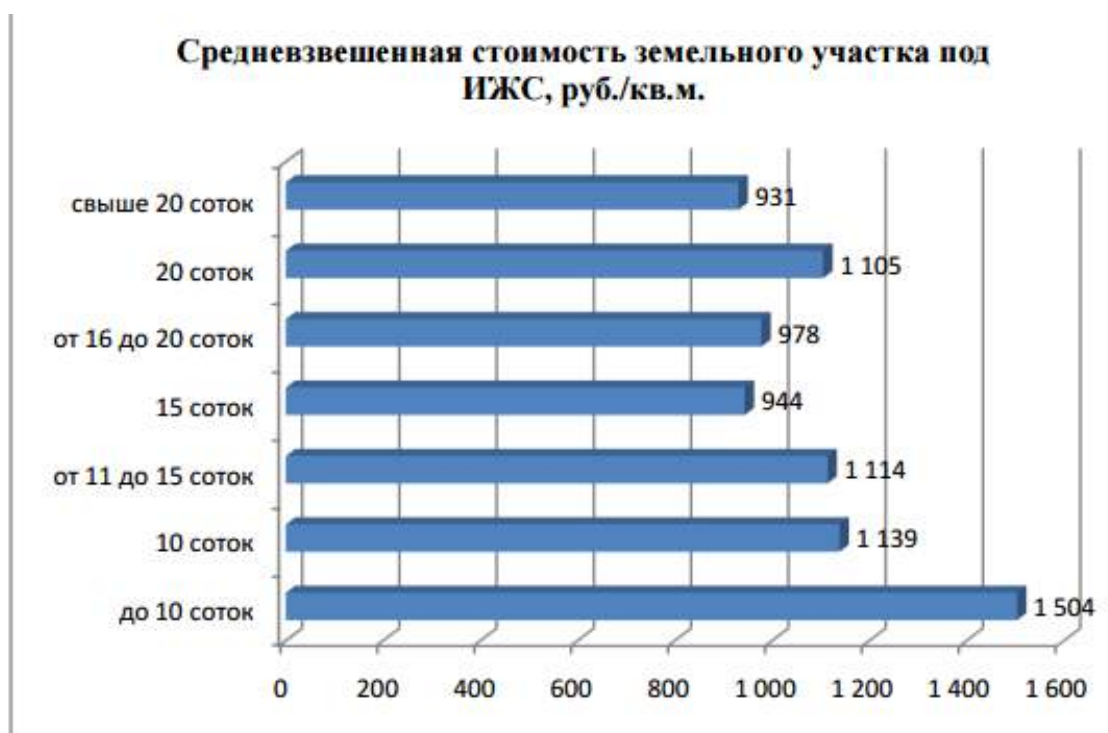


от 16 до 20 соток	72	25,71	978
20 соток	79	10,48	1 105
свыше 20 соток	26	9,29	931

Таким образом, наибольший показатель рыночной стоимости земельных участков под ИЖС наблюдается в сегменте объектов с площадью до 10 соток (1 504 руб.), наименьший показатель – в сегменте объектов с площадью свыше 20 соток (931 руб.).



Наибольшее количество предложений земельных участков под индивидуальное жилищное строительство характерно для участков с площадью 15 соток (28,57%) и с площадью от 16 до 20 соток (25,71%). Менее привлекательны участки с площадью от 11 до 15 соток (12,5%) и 20 соток (10,36%). Наименьшее количество предложений наблюдается для участков с площадью до 10 соток (5,71%). Помимо указанных площадных характеристик, на рынке продажи представлены также участки с площадью свыше 20 соток (9,29%) и 10 соток (7,86%).



Анализ рынка земельных участков Московской области на конец первого полугодия 2017 года

Данный обзор был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru> и др.

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной на *Рисунке 1*, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

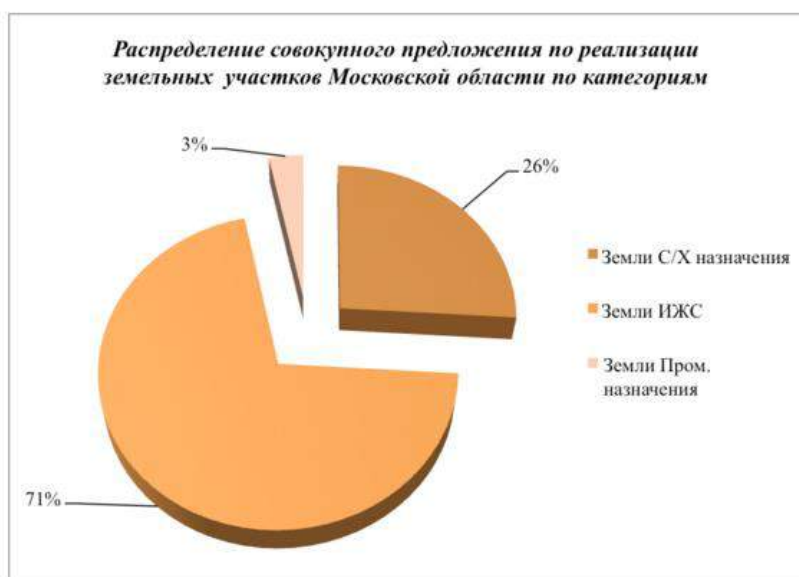


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на *Рисунке 2*, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

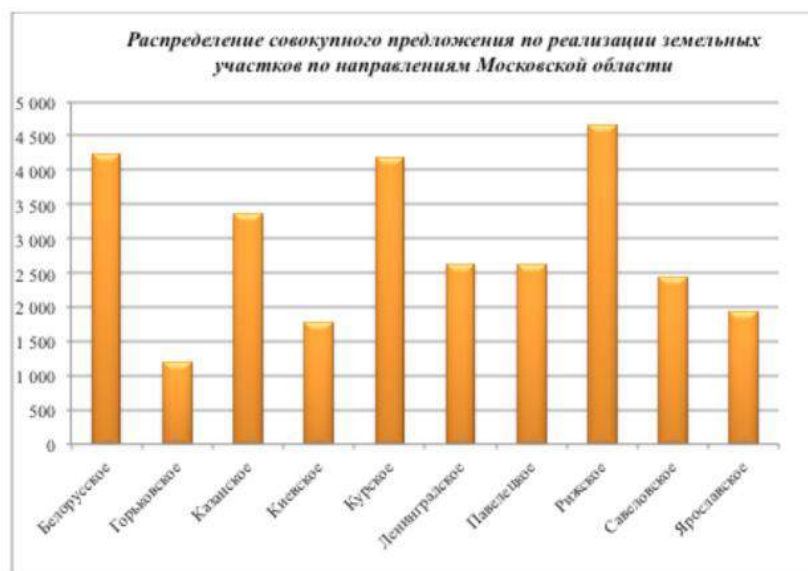


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Савьинское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Таблица 1. Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Как видно из Таблицы 1 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение участка;
2. Площадь участка;
3. Наличие/отсутствие коммуникаций;
4. Рельеф участка;
5. Качество подъездных путей;
6. Форма участка;
7. Вид права (собственность/аренда);
8. Категория земель;
9. Вид разрешенного использования;
10. Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа в Таблице 2, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

			Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
№ п/п	Направление	Диапазон	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

Таблица 2. Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- **максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения** зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- **максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС** зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- **максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения** зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Автор: Аналитическая группа экспертов «Maxyline»

В практике отечественного градостроительства, малоэтажным принято считать комплекс зданий, этажность которых не превышает трех этажей. Однако, учитывая имеющиеся тенденции по общему росту этажности при комплексном жилищном строительстве, с учетом современного состояния рынка недвижимости, мы считаем целесообразным пересмотреть данное определение.

Для определения ``малоэтажный комплекс`` мы используем следующие критерии:

Дома с квартирами.

Этажность не более 9-ти этажей.

Расчетная плотность застройки не должна превышать 250 чел/га.

Придомовая территория – общественная, без выделения участков собственникам квартир (в аренду или собственность).

В каждом доме существует подъезд (на несколько квартир).

В каждом подъезде существуют общественные зоны: холлы, лестничные пролеты.

В домах есть техподполья или техэтаж/чердак, откуда разводятся, и где собраны коммуникации со всего дома: водопровод, канализация и пр.

Дома оборудованы как минимум пожарной сигнализацией.

В домах существует понятие сантехнического стояка, общего для нескольких квартир.

За состояние стояков и прочих общественных зон ответственна эксплуатирующая организация, на балансе которой состоит здание (комплекс). Эксплуатирующая организация отвечает также за состояние общественных территорий внутри домов: холлы, лестницы, кровля дома, придомовой территории (газоны, клумбы, площадки детские и пр.).

Классификация малоэтажных загородных комплексов

Класс определяется сочетанием местоположения и характеристик собственно проекта. При этом, будем честными, такой формат проживания за городом в принципе не может быть элитным, как бы этого не хотелось застройщику.

На сегодняшнем рынке представлено две категории малоэтажной застройки:

эконом-класс

бизнес-класс

Основные отличительные характеристики категории \”бизнес\” от категории \”эконом\”:

огороженная, охраняемая благоустроенная территория

организованная автомобильная парковка

высота потолков не менее 2,9м в чистоте

Первоочередным фактором для определения класса является местоположение, хотя есть примеры, когда недостатки местоположения компенсируются высокими качественными характеристиками проекта. Внутри категорий можно достаточно широко подразделять подкатегории, по различным признакам: местоположению, цене, количеству квартир, используемым материалам строительства, развитости инфраструктуры и сервисов, инженерному оснащению, удаленности от Москвы и пр.

История и тенденции развития сегмента малоэтажных жилых комплексов в Подмоскowie. Первыми были малоэтажные дома, строившиеся в середине-конце 90-х (таких единицы): у этих объектов как правило не было ни собственной территории, ни гаражей, ни инфраструктуры. Сейчас все необходимые элементы закладывается при проектировании комплексов, учитывается наработанный опыт: строятся именно комплексы, как правило, на территории минимум 1-1,5 га и состоящие из нескольких корпусов.

Для дорогих загородных комплексов (со стоимостью квадратного метра свыше 1500\$) характерна ситуация, когда квартиры продаются до года-полутора после ГК, это нормальная ситуация, обусловленная в первую очередь ценовой политикой инвесторов, изначально заявляющих максимально возможные цены.

Если цены невысоки, то при удачном местоположении и приемлемом качестве строительства все квартиры комплекса продаются до сдачи, а иногда даже до окончания строительных и отделочных работ. Так было, например, с комплексом \”Лесная усадьба\” по Ильинскому ш., продажи в котором велись в 2001-2002-м годах.

Во многих случаях в рамках одного комплекса существуют и коттеджи, и таунхаусы, и многоквартирные дома. Такая ситуация как правило характерна для масштабных проектов, где территория комплекса измеряется десятками гектар: застройщик желает охватить максимально целевые аудитории, при этом стараясь не допустить переизбытка предложения по какой-либо из аудиторий. Такой подход и рождает разнообразные по типу жилья предложения в рамках одного комплекса. Кроме того, такой подход делает комплекс более привлекательным визуально: позволяет уйти от однообразия.

Поскольку масштабных проектов не очень много, такая ситуация не является наиболее распространенной. В качестве таких масштабных проектов, можно отметить:

ЖК "Опалиха" по Волоколамскому ш.,
"Зелёный квартал" в Ивантеевке,
ЖК "Эдем" по Пятницкому ш.,
ЖК "Жемчужина" по Минскому ш.,
из проектируемых: – ЖК "Сосновый бор" в г.Королёв.

Сейчас, по нашим подсчетам, на рынке (первичном и вторичном) представлено не менее 18-ти малоэтажных комплексов, постройки начиная с 2000-го года.

Ценовой диапазон очень широк: в эконом-классе он колеблется от 400\$/м (г.Серпухов) до 850\$/м, в бизнес-классе – от 700\$/м до 6000\$/м (Жуковка).

Сегмент малоэтажных жилых комплексов в ценовом отношении столь же динамичен, как и другие сегменты рынка жилья Московского региона. В качестве иллюстрации, мы приводим график динамики цен предложения в ЖК "Семь звёзд" с момента начала продаж и прогнозом до конца 2005 года.

Обзор перспектив малоэтажного жилого строительства

Строительство малоэтажных загородных комплексов, это, безусловно, тенденция. Причем очень показательна демонстрирующая, что потребители жилой недвижимости пусть медленно, но верно идут к европейским стандартам в понимании комфорта проживания: все чаще выбирают жилье, ставя во главу угла экологичность жилья, а не только возможность быстро доехать до работы и пешком водить детей в школу или детсад. Ведь по стоимости квартиры в жилых комплексах бизнес-класса сопоставимы со стоимостью квартир в Москве, пусть зачастую и несколько меньшей площади.

Число малоэтажных комплексов в последние три года растет, хоть и не в геометрической прогрессии. И по мере смены приоритетов в сознании потребителей жилья, с транспортной доступности, на экологичность и комфорт, темпы роста спроса на квартиры в малоэтажных загородных комплексах будут постоянно расти.

Достоинства и недостатки малоэтажных загородных комплексов, как формата жилья

Основное достоинство такого формата проживания – сочетание экологичности (как в силу расположения в Подмоскovie, так и в силу визуальной экологичности невысоких зданий) с комфортом: плотность населения, как правило, не превышает 100-150 чел/га. Такой показатель наиболее близок к европейским стандартам качественного, комфортного и экологичного проживания, в отличие от наиболее распространенной многоэтажной застройки, где плотность населения часто превышает 500 чел/га.

Эксплуатационные расходы в малоэтажных жилых комплексах намного меньше, чем для индивидуального жилья – коттеджей или таун-хаусов и сравнимы с расходами в обычных многоквартирных домах. Коммуникации, как и в многоквартирных домах, – центральные. По сравнению с коттеджами и таун-хаусами, квартиру можно запереть и спокойно уехать, не беспокоясь, что кто-либо залезет на твой участок.

Особенно важна в климатических условиях Московского региона уборка снега зимой – это основное в части качества работы эксплуатирующей организации по придомовой территории. Тогда как для коттеджа – за состояние собственного участка земли отвечает владелец, а это – уборка снега зимой (основная головная боль) высадка и стрижка газонов, клумб и пр. беспокойства.

Малоэтажный жилой комплекс – это намного более престижное и комфортное проживание, по сравнению с квартирой в обычных многоэтажках, в первую очередь, потому что нет характерного для многоэтажных многоквартирных домов "муравейника": ты приезжаешь в свой комплекс, там все тихо-спокойно, соседей мало, никто не шумит – очень успокаивающая и умиротворяющая атмосфера; территория возле дома не заставлена машинами так, что невозможно подойти к подъезду. Хочешь погулять с ребенком – нет проблем, не надо занимать очередь на качели, как во дворах панельных многоэтажек в Москве.

На охраняемой территории малоэтажного комплекса дети в гораздо большей безопасности, их можно отпускать без взрослых, не опасаясь криминала. По социальному статусу, в таких комплексах, как правило, все квартиры идут на продажу, что в совокупности с небольшим числом

квартир, гарантирует если не единый, то хотя бы близкий и достаточно высокий и однородный социальный статус проживающих. Объем инфраструктуры зависит от размеров комплекса, числа квартир: чем масштабнее проект, тем шире инфраструктура.

В основном малоэтажные комплексы расположены вблизи МКАД, поэтому транспортная доступность достаточно хорошая. Отдельные предложения в эконом-классе представлены и в удаленных от Москвы подмосковных городах, например, в Серпухове.

К сожалению, часто малоэтажные комплексы расположены обособленно относительно крупных подмосковных населенных пунктов, и с подъездом на общественном транспорте бывают проблемы.

В сравнении с коттеджами, как недостаток можно выделить отсутствие собственного участка земли.

В сравнении с многоэтажными домами недостатками во многих случаях являются отсутствие лифта и мусоропровода. Наиболее характерно это для комплексов, этажность которых не превышает 4-5-ти этажей (при этой этажности, по строительным нормам и правилам, лифты и мусоропровод для жилых зданий необязательны). Хотя, с учетом часто распространенного низкого качества уборки мусора и загрязненности площадок, где расположены клапаны сбора мусора, отсутствие мусоропровода может восприниматься и как достоинство.

Наиболее распространенные недостатки представленных на рынке малоэтажных жилых комплексов

Очень большие (более 100 кв.м, зачастую, двухуровневые) квартиры – иногда их проектируют, как таун-хаусы, с отдельными входами: эти квартиры оказались наименее востребованными.

Квартиры на первых этажах: менее востребованы рынком, чем на более высоких этажах.

Неразумно большое число квартир площадью более 100 кв.м, – спрос, наоборот, наиболее высок на квартиры до 100 кв.м: даже по бизнес-классу наиболее востребованы площади 60-90 кв.м.

Плохая доступность общественным транспортом.

Отсутствие лифта.

Отсутствие мусоропровода.

Наиболее распространенные мотивы для покупки квартир в малоэтажных комплексах

Обобщенно, лейтмотив приобретения квартиры в малоэтажном загородном комплексе может звучать так: \”Экология и комфорт загородного жилья в сочетании с удобством и практичностью городской квартиры\”.

В 90% случаев экология входит в тройку наиболее важных причин покупки, наряду с надежностью компании и приемлемой ценой.

Для семей, в первую очередь планирующих детей, и с маленькими детьми, основным мотивом является экология проживания, как залог здоровья детей.

Также, малоэтажные комплексы интересны всем, кто любит проводить время на природе, размеренное спокойное проживание, здоровый образ жизни.

Если мы рассмотрим потребительские предпочтения покупателей загородных малоэтажных комплексов, заметно существенное отличие от спроса на многоквартирные дома, сходство с таунхаусами, и огромный разрыв с предпочтениями к коттеджам.

Для многоэтажных домов в Подмоскowie характерно преобладание спроса на небольшие квартиры – одно и двухкомнатные, в совокупности покрывающие 82% от спроса. Для малоэтажных комплексов характерно более равномерное распределение спроса по типам квартир, с большим упором на середину – двух-трехкомнатные квартиры (в совокупности, 72% от спроса). При этом, следует учитывать, что в малоэтажных комплексах, по сравнению с многоквартирными домами, площади квартир одного типа на 10-30% больше: например, средняя площадь двухкомнатной квартиры в многоквартирном доме составляет 55-65 кв.м, а в малоэтажном комплексе 75-90 кв.м.

Сравнивая малоэтажные загородные комплексы с коттеджами, следует отметить основное на наш взгляд отличие в мотиве приобретения: коттедж, как правило, является вторым жильем, в то время как квартира в малоэтажном комплексе приобретается в качестве основного места проживания. Одного класса и функционала коттедж и квартира в малоэтажном комплексе существенно отличаются по количественным характеристикам: площади дома и полной стоимости объекта: коттедж, в среднем, вдвое дороже аналогичной (по классу) квартиры и, как правило, вдвое больше по площади. В связи с этим, мы можем в качестве одного из мотивов приобретения квартиры в малоэтажном комплексе выделить экономику: при аналогичном классе (набор сервисов, инженерное оснащение и инфраструктура) и функционале (число спален) квартира в малоэтажном комплексе существенно более экономична, как по цене приобретения, так (что уже отмечено нами выше) и по стоимости эксплуатации.

Наиболее близки по своим потребительским характеристикам квартиры в малоэтажных комплексах к таунхаусам. Общими моментами здесь являются:

формат проживания – \”таун-хаус\”= \”городской дом\”: групповое проживание нескольких семей в рамках одного здания (комплекса зданий);

совместная эксплуатация зданий группой собственников;

низкая плотность населения жилой территории;

общий коммуникационный узел: ввод и выход электричества, водоснабжения, канализования;

отсутствие лифтов и мусоропровода.

В качестве основных отличий квартир в малоэтажном комплексе от таунхаусов следует выделить:

наличие у таун-хаусов приусадебного участка (в собственности или аренде собственника жилой единицы);

отдельный вход, можно сказать, отдельный подъезд для каждой жилой единицы у таун-хаусов;

обособленность коммуникационных стояков – отдельные для каждой жилой единицы;

у каждой жилой единицы своя крыша;

таунхаус, как правило, имеет два уровня, и общая площадь его не менее 80 кв.м;

как правило, каждый таунхаус имеет собственный обособленный гараж (обычно встроен в первом/цокольном этаже жилой единицы).

По цене аналогичные квартиры в малоэтажных комплексах и таунхаусы сопоставимы. Оба эти типа жилья имеют примерно поровну достоинств и недостатков друг перед другом.

Основные показатели оптового рынка земли Подмосковья

Индикатор	Значение
Объем предложения, тыс. га	15,2 ↑ +1,5%
Средний размер участка в экспозиции, га	26,16 ↓ - 7%
Средняя стоимость сотки земли	
руб. за сотку	97 540 ↓ -12%
\$ за сотку	1 733 ↓ -5%
↑ или ↓ - изменение по сравнению с 4 кварталом 2016 г.	

Источник: Blackwood

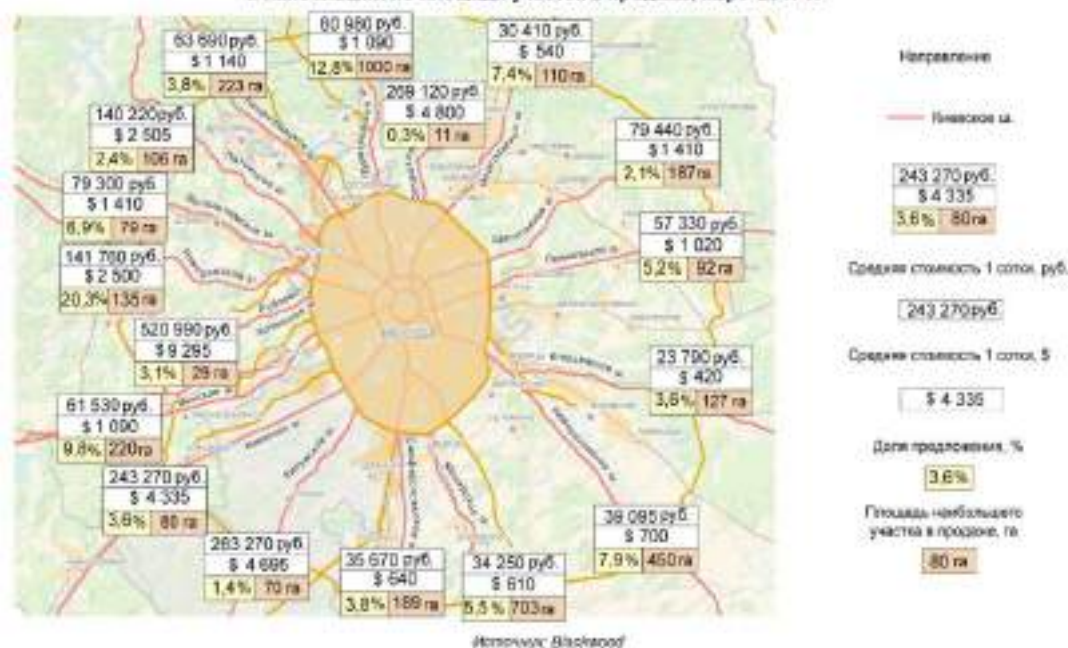
На рынке оптовой земли в Подмосковье сохраняется стагнация, связанная с низкой девелоперской активностью.

□ Увеличение объема предложения на рынке оптовой земли по сравнению с итогом 2016 г. на 1,5% до 15,2 тыс. га.

□ Спрос на рынке оптовых земель по-прежнему ограничен за счет малого количества компаний, готовых развивать новые девелоперские проекты в кризис.

□ Дисбаланс спроса и предложения на оптовом рынке земли Новой Москвы и Московской области.

Структура предложения земельных участков Подмосковья по направлениям, средняя стоимость 1-ой сотки и наибольший по площади участок в продаже, март 2017 г.



□ Наиболее ликвидными остаются участки на расстоянии до 30 км от МКАД.

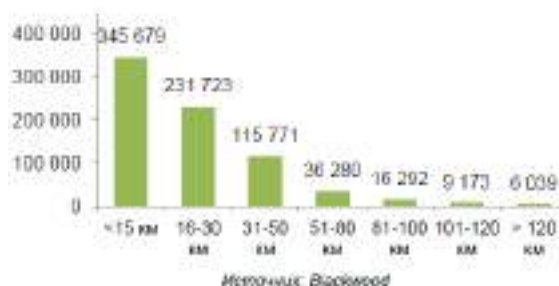
□ Продолжается поиск собственниками и девелоперами соинвесторов и компаний, занимающихся fee-девелопментом, для реализации новых проектов на земельных участках Подмосковья, что обусловлено отсутствием доступа к дешевым заемным средствам.

□ Снижение средней стоимости участков за счет ухода с рынка наиболее ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается.

Структура предложения земельных участков по удаленности от МКАД, март 2017 г., количество участков



Средняя стоимость 1 сотки земли в зависимости от удаленности от МКАД, март 2017 г., руб./сотка



Предложение

Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 1-го квартала 2017 г. оценивается на уровне 15,2 тыс. га, что на 1,5% больше показателя по итогам 2016 г. Более половины оптового предложения (50,8%) рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4-х

направлениях: Новорижском (20%), Дмитровском (13%), Новорязанском (8%) и Минском (10%). Доля Ленинградского ш. снизилась до 4%, остальных направлений составляет менее 7%, за исключением Ярославского ш., доля которого составляет 7%.

Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 39% участков приходятся на зону 31-80 км. Доля участков в зоне 16 - 30 км составляет 18%, а доля участков зоны 81-100 км – 15%.

Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмосковья (за счет ухода наиболее дешевых и малых по площади участков) в 1-м квартале 2017 г. составил 26,16 га, уменьшившись на 7% по сравнению с аналогичным показателем 4-го квартала 2016 г. При этом за год показатель снизился на 60%. Подобная динамика связана с дроблением крупных земельных участков.

Ценовая ситуация

Основной объем предложения участков на оптовом рынке земли Подмосковья в 1-м квартале 2017 г. экспонируется в рублях. В связи с небольшим снижением курса доллара в начале 2017 г. цена в долларах также снизилась по сравнению с показателем конца 2016 г. Так, средняя стоимость 1-й сотки по итогам 1-го квартала 2017 г. составила \$1 733, при этом снижение относительно 4-го квартала 2016 г. составило 5%.

Цены на участки в рублях за квартал также снизились: средняя цена на оптовые предложения в Подмосковье по итогам 1-го квартала 2017 г. составила 97,5 тыс. руб. за сотку, снизившись на 12% по сравнению с показателем по итогам 2016 г.

Лидером по стоимости 1-ой сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость 1-ой сотки составила 520,9 тыс. руб., при этом показатель за квартал снизился на 31% за счет снятия некоторых объектов. На втором месте - Осташковское ш. – 269,1 тыс. руб. (-7% к итогам 2016 г.) На третьем месте по стоимости сотки земли сохранилось Калужское ш. – 263,3 тыс. руб., при этом на Калужском направлении средний показатель за квартал увеличился на 7%.

Средняя стоимость сотки земли Подмосковье зависит от удаленности лотов от МКАД. Так, средняя стоимость 1-й сотки земли в Ближнем Подмосковье (удаленность до 15 км от МКАД) по итогам 1-го квартала 2017 г. составила 345,7 тыс. руб. Для отдельных предложений на рынке стоимость 1-ой сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает \$25-30 тыс. (1,4-2 млн. руб. за сотку). В Дальнем Подмосковье (от 120 км) средняя стоимость 1-й сотки снизилась на 27% до 6 тыс. руб. При этом максимальная стоимость 1-ой сотки в данной зоне достигает 50 тыс. руб. на участки, расположенные вблизи «Большой воды».



www.rwst.ru/prodaja/semli_pod_zastroyku_pod_maloetazhnoe_i_kottedzhnoe_stroitelstvo-novaya-moskva/

Ивест-Недвижимость Продажа Аренда Купля Сдать землю

Сортировать по: Дата: Расстояние на карте Цена: RUB EUR USD

Участок в Красной лазре, 30.66 Га, Новая Москва
 Дорога: ШОС Р-104, Новая Москва
 Шосе: Каширское шоссе
 от МКАД: 28 км
 Площадь: 30.66 га
 607 004 534 RUB
 59 379 RUB за сотку
 от 2018

Участок для малоэтажного строительства в Головинском 39.15 га
 Дорога: Головинское шоссе
 от МКАД: 28 км
 Площадь: 39.15 га
 1 032 451 946 RUB
 26 372 RUB за сотку
 от 2018

Земельный участок для дачного строительства в Шахово 15.72 га
 Дорога: Шаховское шоссе
 от МКАД: 28 км
 Площадь: 15.72 га
 195 611 730 RUB
 60 999 RUB за сотку
 от 2018

Участок под дачное строительство в Бараново 6.73 га
 Дорога: Барановское шоссе
 от МКАД: 22 км
 Площадь: 6.73 га
 40 000 000 RUB
 60 908 RUB за сотку
 от 2018

Земельный участок для дачного строительства в Шахово 55.82 га
 Дорога: Шаховское шоссе
 от МКАД: 28 км
 Площадь: 55.82 га
 952 023 597 RUB
 171 992 RUB за сотку
 от 2018

Истринский р-н, Лукино 8,5 Га
 Поддержка строительства

Продажи: Земля под малоэтажное и коттеджное строительство
 + Новорязанское шоссе (R104)
 + Каширское шоссе (R108)
 + Покровское шоссе (R106)
 + Рязанское шоссе (R106)
 + Новорязанское шоссе (R106)
 + Ленинградское шоссе (R108)
 + Каширское шоссе (R108)
 + Шаховское шоссе (R108)

Купим **Добавить заявку**
 Заполните заявку на покупку

Заявка №55893 16.11.2018 16:29:11
 Куплю участок на подмосковье. Основные требования: близость к Москве, наличие инфраструктуры, экологическая обстановка.

www.rwst.ru/prodaja/semli_pod_zastroyku_pod_maloetazhnoe_i_kottedzhnoe_stroitelstvo-novaya-moskva/

Ивест-Недвижимость Продажа Аренда Купля Сдать землю

Земельный участок в Малыгино 21.6 га
 Дорога: Шаховское шоссе
 от МКАД: 21 км
 Площадь: 21.6 га
 470 308 917 RUB
 217 277 RUB за сотку
 от 2018

Земельный участок для дачного строительства в Шахово 22.95 га
 Дорога: Шаховское шоссе
 от МКАД: 28 км
 Площадь: 22.95 га
 453 372 597 RUB
 191 973 RUB за сотку
 от 2018

Участок под коттеджное строительство в Новой Москве, Аннушино, 11.27 га
 Дорога: Аннушинское шоссе
 от МКАД: 20 км
 Площадь: 11.27 га
 320 000 000 RUB
 280 548 RUB за сотку
 от 2018

Земельный участок для дачного строительства в Шахово 17.85 га
 Дорога: Шаховское шоссе
 от МКАД: 28 км
 Площадь: 17.85 га
 341 613 292 RUB
 191 368 RUB за сотку
 от 2018

Земельный участок для дачного строительства в Шахово 53.95 га
 Дорога: Шаховское шоссе
 от МКАД: 28 км
 Площадь: 53.95 га
 925 685 214 RUB
 171 582 RUB за сотку
 от 2018

Заявка №55745
 Участок для 2-х и 3-х этажного коттеджного строительства в шаховском районе.

Заявка №55298
 Куплю участок для строительства дома в шаховском районе.

См. также другие:

- Земельные участки
- Куплю землю
- Покровское шоссе
- Дачные участки
- Участки под строительство
- Коттеджное строительство
- Куплю землю
- Специализированные

www.invest.ru/prodaj/izemli_pod_zastroyku_pod_malozetchnoe_i_kottedzhnoe_stroitelstvo_novaya_moskva/		
Индустрия Недвижимости: Продажа Аренда Купля Отдать завет		
	Шоссе: Каширское шоссе от МКАД: 28 км Площадь: 63,85 га	171 202 RUB за сотку снт 20171
	Участок для малоэтажного строительства в Голыхавское 71,88 га деревня Голыхавское, Истринский район Шоссе: Каширское шоссе Площадь: 71,88 га	1 696 905 666 RUB 263 972 RUB за сотку снт 20116
	Семейный участок в Никольском 98,39 га поселок Никольское, Истринский район Шоссе: Каширское шоссе от МКАД: 30 км Площадь: 98,39 га	2 142 710 166 RUB 217 777 RUB за сотку снт 20117
	Семейный участок в Никольском 66,65 га поселок Никольское, Истринский район Шоссе: Каширское шоссе от МКАД: 30 км Площадь: 66,65 га	1 196 322 917 RUB 211 178 RUB за сотку снт 20118
	Семейный участок в Шарьево 14 га деревня Шарьево, Истринский район Шоссе: Каширское шоссе от МКАД: 27 км Площадь: 14 га	461 951 700 RUB 329 966 RUB за сотку снт 20119
	Семейный участок в Быково 44 га с/пос Быково, Истринский район Шоссе: Каширское шоссе от МКАД: 20 км Площадь: 44 га	725 924 100 RUB 164 983 RUB за сотку снт 20120

Исходя из обзора рынка земельных участков Новой Москвы диапазон цен на земли под малоэтажную застройку составляет от 69 808 руб./сот. До 329 966 руб./сот. в зависимости от местоположения, наличия коммуникаций, подъездных путей.

Анализ основных ценообразующих факторов

Развитие земельных рынков находится в самой непосредственной связи с развитием рынка недвижимости. Земельный рынок Подмосковья - один из самых динамично развивающихся рынков России, так как основной тенденцией последнего времени (несмотря на кризисные тенденции) является повышенный спрос на земельные участки в пригороде - как со стороны инвесторов, так и покупателей жилья из Москвы, для постоянного проживания за городом. Растет количество коттеджных поселков, крупных логистических центров, развивается частное строительство. Подмосковские земли становятся предметом пристального внимания все большего круга лиц и привлекают новых участников. Сегодня этот рынок притягивает к себе значительное количество крупных инвесторов, девелоперов, риэлторов, состоятельных частных лиц. Рынок подмосковской земли условно делится по направлениям и по удаленности от МКАД. По направлениям цена и ликвидность зависят от исторически сложившихся предпочтений и потенциала развития.

- 1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.
- 2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.
- 3) Восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются привлекательными по экологическим и транспортным показателям.
- 4) Южное направление — Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва — Дон — исторически гораздо менее развито, однако относительно высокое качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

По удаленности земли Подмосковья условно делятся на три кольца: Первое кольцо (0 - 30 км — от МКАД до «бетонки»), второе (30 -60 км — от первой до второй «бетонки») и третье (60—

100 км — до границ Московской области, в отдельных местах до 200 км). Большую часть занимают земли лесного фонда и сельскохозяйственного назначения.

В Московской области находится достаточное количество земель для продажи, однако, привлекательных участков (с коммуникациями, разрешительной документацией, достоинствами природного ландшафта) с точки зрения девелоперов немного. Ограниченность предложения участков в ближнем Подмоскowie, приводит к росту интереса к отдаленным территориям (более 100 км от МКАД).

Наибольшее количество предложений наблюдается в Наро-Фоминском, Рузском и Волоколамском районах. Особый интерес представляют Красногорский, Одинцовский, Наро-Фоминский и Истринский районы. Площадь земель, их удаленность от Москвы, достоинства природного ландшафта имеют огромное значение и влияют на цену земельного участка. Также определенное значение имеет план развития прилегающей территории (кому принадлежат земли и что с ними планируют делать впоследствии).

Общие критерии при выборе земельного участка: направление; расстояние от МКАД; размер; транспортная доступность; социальное окружение; статус земли и категория; наличие коммуникаций, водоема (река, пруд, озеро); леса по границам и на самой территории участка; юридические аспекты.

Общая площадь Московской области составляет 4 млн. 579,9 тыс. га. Вместе с тем, земельный рынок Московской области пока формируется в основном из двух категорий земель: • земель сельскохозяйственного назначения — 1 млн. 743,8 тыс. га, • земель населенных пунктов — 501,3 тыс. га. Большое влияние на стоимость земли оказывает степень развитости инфраструктуры.

Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем нанеосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций⁹ можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Согласно данным аналитического департамента Ассоциации застройщиков Московской области, на рынке Московской области наблюдается стагнация.

Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка, сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода жилья в последние годы. Как показывает практика прошлых кризисов, на любую экономическую нестабильность загородный рынок всегда реагирует снижением спроса, активные продажи продолжаются только в самых привлекательных по цене и качеству проектах. Пытаясь компенсировать убытки от снизившегося спроса на дома, девелоперы коттеджных поселков выбрасывают на рынок «участки без подряда», заманивая покупателей серьезными дисконтами. Скидки доходят до 50%. Однако, покупателей, приобретающих участки с расчетом «на будущее», подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2008 года.

Речь идет о невыполнении девелоперами своих обязательств по строительству дорог, подведению коммуникаций, созданию социальной и бытовой инфраструктуры, службы эксплуатации и т.д. К новым обременениям покупателя, собирающегося возводить дом в отдаленной перспективе, добавляются расходы на содержание участка (в том числе и налоги, которые продолжают расти). В наиболее непростых условиях сегодня, конечно, оказались крупные землевладельцы. Их активы продолжают дешеветь, возможностей реализовать наделы оптом практически не осталось (девелоперы, ранее покупавшие землю впрок, сейчас активно от нее избавляются), а расходы на содержание резко выросли из-за увеличившегося налогового бремени. Лендлордам, имеющим в собственности сельхозугодья, немного проще с налогами, однако они должны продолжать инвестировать в обработку земель, в противном случае слишком велики риски ее изъятия государством под предлогом нецелевого использования.

В однозначном минусе оказались спекулянты - те, кто скупал участки в надежде в дальнейшем выгодно их продать. Нелегко приходится и банкам, которые выдавали кредиты под

залог земельных угодий: ценность этих активов не только резко упала, но и требует постоянных, причем растущих, вложений. Таким образом, для «непрофильных» собственников земля из актива превратилась в огромную проблему. Можно предположить, что в выигрыше окажутся те землевладельцы, которые будут готовы вступать в альянсы с профессиональными девелоперами, умеющими создавать востребованный аудиторией продукт. В настоящее время для застройщиков недвижимости существуют высокие риски. Нынешний инвестор, готовый купить земельный участок, не готов платить за землю. Он рассматривает вариант совместного вхождения в проект с собственником участка, и взять на себя, к примеру, разработку документации, решение вопросов с коммуникациями. Собственник вкладывает в проект землю, инвестор - все остальное, а затем происходит расчет готовым жильем. Если стоимость участка составляет 15-20% от общего объема инвестиций, высчитывается доля собственника земли, и собственник с инвестором становятся партнерами по проекту. Однако законодательство не защищает интересы миноритариев (а собственник земли в девелоперском проекте становится миноритарием). Инвесторы, в свою очередь, не готовы покупать землю за деньги, тем более, если участок не подготовлен к сделке. В результате многие крупные инвесторы так и не находят подходящего для себя продукта, несмотря на долгие переговоры с собственниками.

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а также согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2016, том.3.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

В меньшей степени на стоимость земельного участка влияют инженерно- геологические условия и асфальтирование участка. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентном денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передача материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки. Нестандартные условия финансирования не типичны для рынка земельных участков, данный фактор практически не влияет на цены предложений земельных участков.

В большей степени на стоимость земельного участка оказывает влияние такого фактора как месторасположение. Влияние данного фактора в зависимости от категории земли и ее назначения, учитывает: месторасположение относительно областного центра,райцентров, внутри города, относительно автомагистралей, красной линии наличие свободного подъезда и пр. Для земель Московской области основной фактор влияния на стоимость имеет такой показатель как удаленность от МКАД. Согласно исследованиям, проведенным НЦПО5 , наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

Расстояние от МКАД, км	Аналоги, км																			
	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	100
1	1,00	1,00	4,82	6,16	7,14	8,01	10,21	11,34	12,42	13,45	14,47	15,44	16,39	17,31	18,23	19,08	19,94	20,79	21,61	22,43
5	0,33	1,00	1,81	2,12	2,38	2,60	3,40	3,78	4,14	4,48	4,82	5,14	5,46	5,77	6,08	6,36	6,64	6,92	7,20	7,47
10	0,26	0,42	1,00	1,13	1,41	1,67	2,12	2,35	2,58	2,79	3,00	3,20	3,40	3,59	3,78	3,96	4,14	4,31	4,48	4,65
15	0,18	0,47	0,70	1,00	1,22	1,42	1,67	1,78	1,95	2,12	2,28	2,43	2,58	2,72	2,85	3,00	3,14	3,27	3,40	3,53
20	0,13	0,29	0,52	0,82	1,08	1,16	1,32	1,47	1,61	1,74	1,87	2,00	2,12	2,24	2,35	2,47	2,58	2,69	2,79	2,90
25	0,11	0,13	0,53	0,71	0,86	0,90	1,13	1,26	1,38	1,49	1,61	1,71	1,82	1,92	2,02	2,12	2,21	2,31	2,40	2,58
30	0,10	0,29	0,47	0,62	0,78	0,88	1,00	1,17	1,21	1,52	1,42	1,51	1,61	1,70	1,78	1,87	1,95	2,04	2,12	2,28
35	0,09	0,26	0,45	0,58	0,68	0,79	0,90	1,08	1,05	1,19	1,28	1,36	1,45	1,53	1,61	1,68	1,76	1,83	1,91	1,98
40	0,08	0,24	0,39	0,51	0,62	0,71	0,82	0,95	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,39	1,47	1,54	1,61	1,67	1,74	1,81
45	0,07	0,22	0,36	0,47	0,57	0,67	0,76	0,84	0,92	1,00	1,07	1,15	1,22	1,29	1,35	1,42	1,48	1,54	1,61	1,67
50	0,07	0,21	0,34	0,44	0,53	0,62	0,71	0,78	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20	1,26	1,32	1,38	1,44	1,50	1,56
55	0,06	0,19	0,31	0,41	0,38	0,58	0,66	0,73	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,29	1,35	1,40	1,46
60	0,06	0,18	0,29	0,39	0,47	0,55	0,63	0,69	0,76	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,22	1,27	1,32	1,37
65	0,06	0,17	0,28	0,37	0,45	0,52	0,59	0,66	0,71	0,78	0,84	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30
70	0,05	0,16	0,26	0,35	0,43	0,49	0,56	0,62	0,68	0,74	0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,20	1,24
75	0,05	0,16	0,25	0,33	0,41	0,47	0,53	0,59	0,65	0,71	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
80	0,05	0,15	0,24	0,32	0,39	0,45	0,51	0,57	0,62	0,68	0,73	0,77	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,09	1,13
85	0,05	0,14	0,23	0,31	0,37	0,43	0,49	0,55	0,60	0,65	0,70	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08
90	0,05	0,14	0,22	0,29	0,36	0,42	0,47	0,52	0,57	0,62	0,67	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
95	0,04	0,13	0,21	0,28	0,34	0,40	0,46	0,51	0,56	0,60	0,65	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,97	1,01
100	0,04	0,13	0,21	0,27	0,33	0,39	0,44	0,49	0,53	0,58	0,62	0,66	0,71	0,75	0,79	0,83	0,87	0,91	0,95	1,00
105	0,04	0,13	0,20	0,26	0,32	0,38	0,43	0,47	0,51	0,56	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,79	0,83	0,87	0,91	0,95
110	0,04	0,12	0,19	0,26	0,31	0,36	0,41	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,70	0,73	0,77	0,80	0,84	0,87	0,91
115	0,04	0,12	0,19	0,25	0,30	0,35	0,40	0,44	0,49	0,53	0,57	0,60	0,64	0,68	0,71	0,75	0,78	0,81	0,85	0,89

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по оценкам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-адм.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреац.)	Отдых (зоны)***
1	Владимир	Собств.	1,000	-	1,008	0,992	0,234	-	0,052
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,81	0,712	0,285	0,208	0,063
3	Красноярск	Собств.	1,000	0,879**	0,809	0,624	0,368	0,215	0,067
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,856	0,723	0,286	0,172	0,078
5	Москва	Собств.	1,000	0,954**	0,872	0,582	0,228	0,162	0,076
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	0,654	0,398	0,192	0,076
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,832**	0,798	0,698	0,372	0,232	0,069
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,872**	0,808	0,712	0,175	0,169	0,082
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,829**	0,846	0,49	0,208	0,192	0,079
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,856	0,534	0,398	0,18	0,06
Среднее по 2018 г.		Собств.	1,000	0,876**	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
Среднее по 2017 г.		Собств.	1,000	0,874**	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
Среднее по 2016 г.		Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
Среднее по 2015 г.		Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
Среднее по 2014 г.		Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

Использование: Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, адм.м.	Расстояние, адм.м.	Значимость связи по Чеддоку*
1 г. Москва							
Офисы							
1.1	Офисно-административный	PC = 321 249*(Расстояние от центра) ^{0,981}	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2	Офисно-административный	ППА = 188 109*(Расстояние от центра) ^{0,979}	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3	Торговое	PC = 386 036*(Расстояние от центра) ^{0,978}	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра) ^{0,978}	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5	Производственное	PC = 36 446*(Расстояние от центра) ^{0,940}	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра) ^{0,940}	0,416	0,645	руб./кв. м	км	значительна
Сделки							
1.7	Коммерческое жилищное	PC = 251 066*(Расстояние от центра) ^{0,94}	0,810	0,900	руб./кв. м	км	очень высокая
2 Московская область							
Офисы							
2.1	Торговое	PC = 59 022*(Расстояние от МКАД) ^{0,981}	0,842	0,916	руб./кв. м	км	очень высокая
2.2	Производственное	PC = 13 316*(Расстояние от МКАД) ^{0,94}	0,497	0,705	руб./кв. м	км	высокая
3 Ленинградская область							
Офисы							
3.1	Производственное	PC = 7 408,1*(Расстояние от КАД) ^{0,94}	0,678	0,823	руб./кв. м	км	высокая
4 Ярославль							
Офисы							
4.1	Производственное	PC = 9 202,9*(Расстояние от центра) ^{0,94}	0,851	0,922	руб./кв. м	км	очень высокая
*Шкала Чеддоку:							
Значение R		0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999	
Теснота связи		слабая	умеренная	значительна	высокая	очень высокая	

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором расположен участок, оснащенность транспортом, наличием основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в

регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «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». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 0,73-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. том3. под ред. Лейфера Л.А., 2016 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..» (Статья 7. ЗК РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Одной из основных характеристик рынка, отражающих доходность является коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода (отдачи) на ту часть

вложенного капитала, который может быть отнесен к земельному участку и его возмещение.

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 57

Земельные участки под объекты рекреации					
Площадь, га		аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,18	1,23
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 58

Земельные участки под объекты придорожного сервиса						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества.

1.2.4. Диапазоны корректировок земельных участков с учетом влияния различных факторов

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ. Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу:

Таблица 14. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимость земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...21%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...13%	Мск, СПб
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...9%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Мск, СПб
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Мск, СПб
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Мск, СПб
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...26%	Мск, СПб, М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...12%	Мск, СПб
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...28%	Мск, СПб
Земли малых населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	19...24%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	12...23%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	5...13%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...18%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...8%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...12%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	9...25%	М.О.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...8%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...38%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8...16%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км	0...11%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...10%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	4...15%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	4...6%	М.О.

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

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

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимущества России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки», оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование¹).

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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. 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;

корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

Укрупненные и элементарные 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 элементарных 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.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

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.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

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).

В связи с отсутствием достоверных данных об аренде земельных участков этот метод в расчетах не использовался

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

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

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

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

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

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

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

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

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

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное

изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

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.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающим принципом при определении рыночной стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее конкурентоспособное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее эффективное использование – это разумный вариант использования земельного участка и существующих строений на нем, который является юридически правомочным, физически возможным, финансово обеспеченным и максимально экономичным на дату оценки (т.е. дающим максимальную полезность от использования оцениваемого земельного участка).

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 25% до 70% (приложение 1) от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8]. В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-35% (приложение 1) и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. Это

положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка – земельный участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать. Если существующие улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию, стоимость земельного участка составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии.

✓ **Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования. На свободном земельном участке возможно строительство малоэтажных жилых домов

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При определении наилучшего и наиболее эффективного использования, Оценщик рассматривал, такие направления, как:

- Целевое назначение и разрешенное использование;
- Преобладающие способы использования аналогичных объектов недвижимости окружающие объект оценки;
- Перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- Ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- Текущее использование объекта оценки.

Проанализировав ситуацию на рынке жилой недвижимости, в ближнем Подмосковье, Новой Москве а также полезность, дефицитность, конкурентоспособность, доступность рынка капитала, характеристики населения, расположение и площадь объекта, оценщик пришел к выводу, что наилучшее, наиболее эффективное использование объекта оценки по назначению – «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Вывод: оценка справедливой стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Расчет справедливой стоимости

Для проведения оценки в пределах земельного участка в соответствии с его экспликацией выделяются:

- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

Рыночная оценка стоимости земельного участка определяется на основе оценки входящих в его состав земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями.

При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сарай или иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке справедливой стоимости методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать влияние экологических факторов.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами с учетом прибыли предпринимателя.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитывается уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, качество дорог.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального покупателя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании, без учета доходов от других факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельных участков изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, раздела имущества на земельный участок.

Справедливая стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом.

В оценочной практике возможно использование элементов затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

Доходный подход применяется для самостоятельной оценки земельного участка, если существует достоверная информация о совершенных сделках аренды, а так же о предложениях о сдаче в аренду земельных участков.

На дату оценки нет достоверно информации об сделках аренды а так же предложений об аренде.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения доходного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов, данных риэлтерских агентств).

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок по состоянию на дату оценки (данные Рос реестра в открытом доступе указывают данные по сделкам по 2012 года включительно), 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».

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка.

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению земельные участки.

Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

Выбор единицы сравнения

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них элементов, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные нужно привести к одному наиболее удобному значению. Таким значением может стать соответствующая единица измерения типичная для определенного сегмента рынка.

Объектом оценки настоящего Отчета являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 га. В качестве единицы сравнения выбирается 1 сотка.

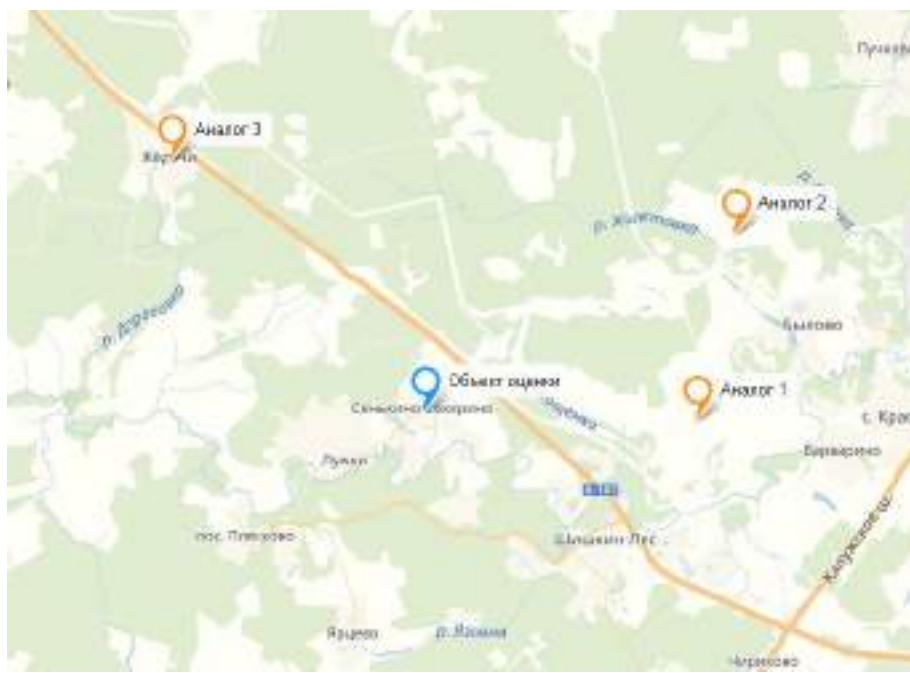


Рисунок 1 Расположение объекта оценки и объектов аналогов

Расчет стоимости объектов площадью до 50 соток

Таблица 2

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		155 611 730	23 000 000	45 000 000
Источник информации			http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/	https://move.ru/objects/moskva_derevnya_polyany_poselok_krasnopahorskoe_rayon_6807949916/	https://www.cian.ru/sale/commercial/171250080//
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		155 611 730	23 000 000	45 000 000
Общая площадь, сот.	сот	до 50	1572	200	416
Цена за ед. площади	руб/сот		98 990	115 000	108 174
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		98 990	115 000	108 174
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		98 990	115 000	108 174
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная цена	руб/сот		82 656,65	96 025,00	90 325,29
Дата продажи (дата оценки)		февраль 19	февраль 19	февраль 19	февраль 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		82 656,65	96 025,00	90 325,29
Местоположение		поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе	Москва, деревня Поляны, поселок Краснопахорское район	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		82 656,65	96 025,00	90 325,29

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	до 50	1572	200	416
Корректировка	%		+23%	+18%	+18%
Скорректированная цена	руб/сот		101667,68	113309,50	106583,84
Назначение		земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное строительство	Земли для малоэтажного жилищного строительства, размещения объектов социально-бытового назначения и рекреационных зон
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		101667,68	113309,50	106583,84
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		101667,68	113309,50	106583,84
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб/сот		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		101667,68	113309,50	106583,84
Инженерные коммуникации		Отсутствуют	Электричество По границе Газ по границе	Электричество На участке Газ по границе	Электричество По границе Газ по границе
Корректировка	%		-27%	-27%	-27%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		74 217,41	82 715,94	77 806,20
Цена за ед. общей площади	руб/сот	78 246,52			
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м	782,47			

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на торг:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника Лейфера Том III Земельные участки» 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А..

Значение скидки на торг на неактивном рынке

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

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Диапазон корректировки для земельных участков МЖС, составляет: 15,8-17,2%.
Для оценки принимаем среднее значение интервала равного: 16,5%

Общая площадь

Объектом оценки является участок площадью до 50 соток.

Объекты-аналоги имеют площади от 200 соток. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Том III. «Земельные участки»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 3

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	до 50	1572	200	416
Общая площадь, га	до 0,5	15,72	2	4,16
Коэффициент	1	1,23	1,18	1,18
Корректировка		+23%	+18%	+18%

Корректировка= C_a/C_o

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в феврале 2019 года. Корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций

Объект оценки в отличие от объектов аналогов не имеет коммуникаций. Поэтому с помощью данных справочника Яскевича том 3, 2017 года, стр.253, произведена корректировка.

Корректировка на различия в обеспеченности электроснабжением, газоснабжением составит: - 27%

Таблица 68¹²

Под МЖС		Аналог							
		Отсутству- ют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э,Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-14%	-15%	-10%	-27%	-22%	-24%	-34%
	Э	16%	0%	-2%	4%	-15%	-10%	-12%	-24%
	Г	18%	2%	0%	7%	-14%	-8%	-10%	-22%
	Остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-6%	0%	-19%	-14%	-15%	-27%
	Э, Г	37%	18%	16%	23%	0%	7%	4%	-10%
	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	9%	16%	-6%	0%	-2%	-15%
	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	11%	18%	-4%	2%	0%	-14%
	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	52%	31%	28%	37%	11%	18%	16%	0%

¹² В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи

Расчет стоимости объектов площадью от 50-150 соток

Таблица 4

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		155 611 730	23 000 000	45 000 000
Источник информации			http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/	https://move.ru/objects/moskva_de revnya_polyany_poselok_krasnop ahorskoe_rayon_6807949916/	https://www.cian.ru/sale/commercial/171250080//
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		155 611 730	23 000 000	45 000 000
Общая площадь, сот.	сот	от 50-150	1572	200	416
Цена за ед. площади	руб/сот		98 990	115 000	108 174
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		98 990	115 000	108 174
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		98 990	115 000	108 174
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная цена	руб/сот		82 656,65	96 025,00	90 325,29
Дата продажи (дата оценки)		февраль 19	февраль 19	февраль 19	февраль 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		82 656,65	96 025,00	90 325,29
Местоположение		поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе	Москва, деревня Поляны, поселок Краснопахорское район	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		82 656,65	96 025,00	90 325,29
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	от 50-150	1572	200	416
Корректировка	%		+15%	+11%	+11%
Скорректированная цена	руб/сот		95055,15	106587,75	100261,07
Назначение		земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное строительство	Земли для малоэтажного жилищного строительства, размещения объектов социально-бытового назначения и рекреационных зон
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		95055,15	106587,75	100261,07
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		95055,15	106587,75	100261,07
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб/сот		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		95055,15	106587,75	100261,07
Инженерные коммуникации		Отсутствуют	Электричество По границе Газ по границе	Электричество На участке Газ по границе	Электричество По границе Газ по границе
Корректировка	%		-27%	-27%	-27%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		69 390,26	77 809,06	73 190,58
Цена за ед. общей площади	руб/сот	73 463,30			
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м	734,63			

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на торг:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника Лейфера Том III Земельные участки» 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А..

Значение скидки на торг на неактивном рынке

**Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Диапазон корректировки для земельных участков МЖС, составляет: 15,8-17,2%.

Для оценки принимаем среднее значение интервала равно: 16,5%

Общая площадь

Объектом оценки является участок площадью от 50-150 соток.

Объекты-аналоги имеют площади от 200 соток. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка определялась с помощью справочника Лейфера, том 1, 2017 год, таблица 55

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 5

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	от 50-150	1572	200	416
Общая площадь, га	от 0,5-1,5	15,72	2	4,16
Коэффициент	1	1,15	1,11	1,11
Корректировка		+15%	+11%	+11%

Корректировка= C_a/C_o

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в феврале 2019 года. Корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций

Объект оценки в отличие от объектов аналогов не имеет коммуникаций. Поэтому с помощью данных справочника Яскевича том 3, 2017 года, стр.253, произведена корректировка.

Корректировка на различия в обеспеченности электроснабжением, газоснабжением составит: - 27%

Таблица 68¹²

Под МЖС		Аналог							
		Отсутству- ют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э,Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-14%	-15%	-10%	-27%	-22%	-24%	-34%
	Э	16%	0%	-2%	4%	-15%	-10%	-12%	-24%
	Г	18%	2%	0%	7%	-14%	-8%	-10%	-22%
	Остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-6%	0%	-19%	-14%	-15%	-27%
	Э, Г	37%	18%	16%	23%	0%	7%	4%	-10%
	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	9%	16%	-6%	0%	-2%	-15%
	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	11%	18%	-4%	2%	0%	-14%
	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	52%	31%	28%	37%	11%	18%	16%	0%

¹² В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи

Расчет стоимости объектов площадью от 150-500 соток

Таблица 6

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		155 611 730	23 000 000	45 000 000
Источник информации			http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/	https://move.ru/object/s/moskva_derevnya_polyany_poselok_krasnopahorskoe_rayon_6807949916/	https://www.cian.ru/sale/commercial/171250080//
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		155 611 730	23 000 000	45 000 000
Общая площадь, сот.	сот	от 150-500	1572	200	416
Цена за ед. площади	руб/сот		98 990	115 000	108 174
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		98 990	115 000	108 174
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		98 990	115 000	108 174
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная цена	руб/сот		82 656,65	96 025,00	90 325,29
Дата продажи (дата оценки)		февраль 19	февраль 19	февраль 19	февраль 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		82 656,65	96 025,00	90 325,29
Местоположение		поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе	Москва, деревня Поляны, поселок Краснопахорское район	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		82 656,65	96 025,00	90 325,29

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	от 150-500	1572	200	416
Корректировка	%		+4%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		85 962,92	96 025,00	90 325,29
Назначение		земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное строительство	Земли для малоэтажного жилищного строительства, размещения объектов социально-бытового назначения и рекреационных зон
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		85 962,92	96 025,00	90 325,29
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		85 962,92	96 025,00	90 325,29
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб/сот		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		85 962,92	96 025,00	90 325,29
Инженерные коммуникации		Отсутствуют	Электричество По границе Газ по границе	Электричество На участке Газ по границе	Электричество По границе Газ по границе
Корректировка	%		-27%	-27%	-27%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		62 752,93	70 098,25	65 937,46
Цена за ед. общей площади	руб/сот	66 262,88			
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м	662,63			

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на торг:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника Лейфера Том III Земельные участки» 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А..

Значение скидки на торг на неактивном рынке

**Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Диапазон корректировки для земельных участков МЖС, составляет: 15,8-17,2%.

Для оценки принимаем среднее значение интервала равного: 16,5%

Общая площадь

Объектом оценки является участок площадью от 150-500 соток.

Объекты-аналоги имеют площади от 200 соток. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка определялась с помощью справочника Лейфера, том 1, 2017 год, таблица 55

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 7

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	от 150-500	1572	200	416
Общая площадь, га	от 1,5-5	15,72	2	4,16
Коэффициент	1	1,04	1	1
Корректировка		+4%	0%	0%

Корректировка= C_a/C_o

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в феврале 2019 года. Корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций

Объект оценки в отличии от объектов аналогов не имеет коммуникаций. Поэтому с помощью данных справочника Яскевича том 3, 2017 года, стр.253, произведена корректировка.

Корректировка на различия в обеспеченности электроснабжением, газоснабжением составит: - 27%

Таблица 68¹²

Под МЖС		Аналог							
Объект оценки		Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
	Отсутствуют	0%	-14%	-15%	-10%	-27%	-22%	-24%	-34%
	Э	16%	0%	-2%	4%	-15%	-10%	-12%	-24%
	Г	18%	2%	0%	7%	-14%	-8%	-10%	-22%
	Остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-6%	0%	-19%	-14%	-15%	-27%
	Э, Г	37%	18%	16%	23%	0%	7%	4%	-10%
	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	9%	16%	-6%	0%	-2%	-15%
	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	11%	18%	-4%	2%	0%	-14%
	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	52%	31%	28%	37%	11%	18%	16%	0%

¹² В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи

Расчет стоимости объектов площадью от свыше 500 соток

Таблица 8

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		155 611 730	23 000 000	45 000 000
Источник информации			http://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastrojku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/	https://move.ru/object/s/moskva_derevnya_polyany_poselok_krasnopahorskoe_rayon_6807949916/	https://www.cian.ru/sale/commercial/171250080/
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		155 611 730	23 000 000	45 000 000
Общая площадь, сот.	сот	свыше 500	1572	200	416
Цена за ед. площади	руб/сот		98 990	115 000	108 174
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		98 990	115 000	108 174
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		98 990	115 000	108 174
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная цена	руб/сот		82 656,65	96 025,00	90 325,29
Дата продажи (дата оценки)		февраль 19	февраль 19	февраль 19	февраль 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		82 656,65	96 025,00	90 325,29
Местоположение		поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе	Москва, деревня Поляны, поселок Краснопахорское район	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		82 656,65	96 025,00	90 325,29
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	свыше 500	1572	200	416
Корректировка	%		0%	-4%	-4%
Скорректированная цена	руб/сот		82 656,65	92 184,00	86 712,28
Назначение		земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		82 656,65	92 184,00	86 712,28
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		82 656,65	92 184,00	86 712,28
Операционная аренда		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб/сот		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		82 656,65	92 184,00	86 712,28
Инженерные коммуникации		Отсутствуют	Электричество По границе Газ по границе	Электричество На участке Газ по границе	Электричество По границе Газ по границе
Корректировка	%		-27%	-27%	-27%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		60 339,35	67 294,32	63 299,96
Цена за ед. общей площади	руб/сот		63 644,55		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		636,45		

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на торг:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника Лейфера Том III Земельные участки» 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А..

Значение скидки на торг на неактивном рынке

**Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Диапазон корректировки для земельных участков МЖС, составляет: 15,8-17,2%.

Для оценки принимаем среднее значение интервала равного: 16,5%

Общая площадь

Объектом оценки является участок площадью от 500 соток.

Объекты-аналоги имеют площади от 200 соток. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка определялась с помощью справочника Лейфера, том 1, 2017 год, таблица

55

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 9

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	свыше 500	1572	200	416
Общая площадь, га	больше 5	15,72	2	4,16
Коэффициент	1	1	0,96	0,96
Корректировка		0%	-4%	-4%

Корректировка= C_a/C_o

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в феврале 2019 года. Корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций

Объект оценки в отличие от объектов аналогов не имеет коммуникаций. Поэтому с помощью данных справочника Яскевича том 3, 2017 года, стр.253, произведена корректировка.

Корректировка на различия в обеспеченности электроснабжением, газоснабжением составит: - 27%

Таблица 68¹²

Под МЖС		Аналог							
		Отсутству- ют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э,Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-14%	-15%	-10%	-27%	-22%	-24%	-34%
	Э	16%	0%	-2%	4%	-15%	-10%	-12%	-24%
	Г	18%	2%	0%	7%	-14%	-8%	-10%	-22%
	Остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-6%	0%	-19%	-14%	-15%	-27%
	Э,Г	37%	18%	16%	23%	0%	7%	4%	-10%
	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	9%	16%	-6%	0%	-2%	-15%
	Г, Остальное (В, К, Т, Коми)	31%	13%	11%	18%	-4%	2%	0%	-14%
	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	52%	31%	28%	37%	11%	18%	16%	0%

¹² В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи

Полученные результаты справедливой стоимости

Исходя из полученной стоимости одного квадратного метра, рассчитывается стоимость участков путем перемножения площади участка на данную стоимость.

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 94 280 000 рублей

В том числе:

Таблица 10

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., рубли	Справедливая стоимость участка	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
77:22:0030118:1093	Сенькино-Секерино	11 934	734,63	8 767 074,42	8 770 000
77:22:0030118:1094	Сенькино-Секерино	72 312	636,45	46 022 972,40	46 020 000
77:22:0030118:1095	Сенькино-Секерино	16 625	662,63	11 016 223,75	11 020 000
77:22:0030118:1096	Сенькино-Секерино	3 495	782,47	2 734 732,65	2 730 000
77:22:0030118:1097	Сенькино-Секерино	38 852	662,63	25 744 500,76	25 740 000
ИТОГО				94 285 503,98	94 280 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Таблица 11

Использованные подходы	Вес	Справедливая стоимость. Руб.
Доходный	0	-
Сравнительный	1	94 280 000
Затратный	0	-
Итоговая справедливая стоимость		94 280 000

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий¹. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

Таблица 12

	Показатели	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
2	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
3	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
4	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
5	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
6	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 13:

¹ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

Таблица 13

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
Результирующий вектор приоритетов		100%	100,00%	00,00%	00,00%

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Таблица 14

Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

.Проведенные расчеты получены исходя из функционального использования земельных участков с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, справедливая стоимость объекта оценки, с учетом округления, составляет:

94 280 000

(Девяносто четыре миллиона двести восемьдесят тысяч) рублей

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно руб.
77:22:0030118:1093	Сенькино-Секерино	11 934	8 770 000
77:22:0030118:1094	Сенькино-Секерино	72 312	46 020 000
77:22:0030118:1095	Сенькино-Секерино	16 625	11 020 000
77:22:0030118:1096	Сенькино-Секерино	3 495	2 730 000
77:22:0030118:1097	Сенькино-Секерино	38 852	25 740 000
Итого			94 280 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной

сделки, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», по мнению оценщика, итоговая справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 20% от итоговой справедливой стоимости.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №256).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №255).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №254).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akpr.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

6.3. 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: Учеб. И практ. 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 Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России №106н от 18.07.2012 г.): 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.

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения);

доходный подход – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм;

рыночный подход – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО №1).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

Цена – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары и услуги, может не соответствовать стоимости этих товаров или услуг. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

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)».

Риск – под риском понимается степень оправданности ожиданий при прогнозировании получения потоков будущих периодов. При их прогнозировании риск может рассматриваться как вероятность или степень возможности реализации прогнозных оценок.

Источник определения доли земельного участка

Практическое исследование по данному вопросу было опубликовано журнале «Вопросы оценки» №2 2003г. Л.А.Лейфером и др. в статье «Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости», основные положения которой приведены ниже. Для исследования использовались материалы банка данных по жилой и коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода. В соответствии с принятой структурой территория города была разбита на оценочные зоны, в пределах которых цены на одинаковые объекты недвижимости можно считать одинаковыми (различие статистически незначимо). Как показали исследования, значения наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости в различных зонах сильно различаются. Отсюда следует, что использование для оценки земли данных коэффициентов, полученных по усредненным данным в масштабе города, неизбежно приведет к недопустимой погрешности. Анализ данных показал, что оценочные зоны могут быть объединены в ареалы, в пределах которых расхождение значений мультипликаторов можно считать статистически незначимым. Эти территории объединяют зоны, которые могут находиться в достаточном отдалении друг от друга, но являются подобными с точки зрения градостроительных признаков. Проведенные в Нижнем Новгороде следования позволили выделить следующие территории, в пределах которых значение наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости имеет вариацию, не превышающую 10%.

Ареал 1. Политический и культурный центр города (наиболее престижная часть города): 0,5-0,6.

Ареал 2. Районы, близко расположенные к центру города и коммерческим зонам: 0,4-0,5.

Ареал 3. Центры административных районов города: 0,4.

Ареал 4. Промышленные районы: 0,3-0,35.

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

www.instru.produzheniyi_pod_zastroyku_domeinyi_uchestok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shahovo_15.72_ga/

Описание Фото Видео

Реклама недвижимости | Главная | Лента | Карта | Добавить заявку

8 (495) 772-76-08
MUSTEER.RU

Дачный-Проект | Земля под дачные постройки | Земля под строительство и коттеджное строительство
в Новой Москве

Земельный участок для дачного строительства в Шахово 15.72 га

155 611 730 руб. -
99 990 руб. за сотку
лет 20105

Местоположение:
деревня Шахово, Новая Москва
Шоссе: Каширское шоссе
От МКАД: 22 км

Площадь:
Участка: 15.72 га

Цели использования:
Земельный участок предназначен для дачного строительства

Вид: Фото | Карта



Участок

Площадь	15.72 га	Вид земли	Собственность	Вид разрешенного использования	Дачное строительство (ДН)
Характеристики		Категория земель			
Полный		Земельно-налоговый	Земельный		

Коммунальные

Возможности: По границе
По: Рядом

Описание

Предлагается продать участок площадью 15,72 га под дачное строительство в Новой Москве, деревня Шахово. Земельный участок предназначен для дачного строительства.

Заявка на просмотр

Имя и Фамилия

Телефон

Э-почта

Не являетесь ли вы владельцем земельного участка для дачного строительства в Шахово 15.72 га, лет 20105

Введите цифры с картинки

Отправить

Истринский р-н, Лукино
под дачное строительство
8,5 Га

Категория земель (4120)

Получить консультацию

https://move.ru/object/moskva_derevna_polyane_posedi_innopolitonskoe_raion_6607946916/




Земля под ИЖС в продажу

Цена:	23 000 000 Р	Площадь участка:	2 сот.
Цена за сот:	11 500 000 Р	Дата публикации:	23 мая
Тип объекта:	земельный участок	Дата обновления:	13 ноября
Тип объявления:	б/з права		

Дополнительная информация

электричество:	да	газ:	да
----------------	----	------	----

Описание

Новая Москва, Калужское ш. 25 км, дпр. Толучеево, земельный участок 200 соток, подготовлен жилищное строительство, граничит с лесом, вода и газ по границе, подвеска - асфальт.

Информация

Продам земельный участок площадью 200 соток, Москва, цена 23 000 000 руб.
Найти похожие объявления вы можете в разделе «Земельный участок» портала недвижимости Move.ru.

https://www.cian.ru/sborka-objavleniy/111243383/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы и ответы

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Бизнес-центры Таунхаусы Остатки и новостройки

сделка в Москве Коммерческая Продажа коммерческих участков в Московской области Наро-Фоминский городской округ Калужское шоссе Киевское шоссе

Площ. 1338 77 просмотров 1 за сегодня

Коммерческая земля, 416 сот.

Московская область Наро-Фоминский городской округ Ждони д/дворца Наро-Фоминск

Киевское шоссе, 35 км от МКАД Калужское шоссе, 43 км от МКАД

В избранное

Площадь Категория
416 сот. Участок поселений

Продается земельный участок по Киевскому шоссе, 35 км от МКАД. Статус - собственность, РВМ по документам - для многоэтажного жилищного строительства, размещения объектов социально-бытового назначения и рекреационных зон. Участок правильной формы, прилегает к МКАД (д-107), организован заезд, по периметру проложена асфальтированная дорога. Также предлагаются пул участков в собственности, расположенных по следующим направлениям: Калужское ш.; Варшавское ш.; Можайское ш.; Рублевское ш.; Патницкое ш.; Минское ш., с различным РВМ (многоэтажное, малоэтажное, ИЖС, дачное строительство) Площадью от 70 сот. до 53 Га (возможность покупки от 2-х Га). Стоимость - от 66 тыс. за сотку. Возможна распродажа.

Укажите больше
Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

45 000 000 Р

100 174 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

ID 15270113

Показать телефон

Написать объявлению

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

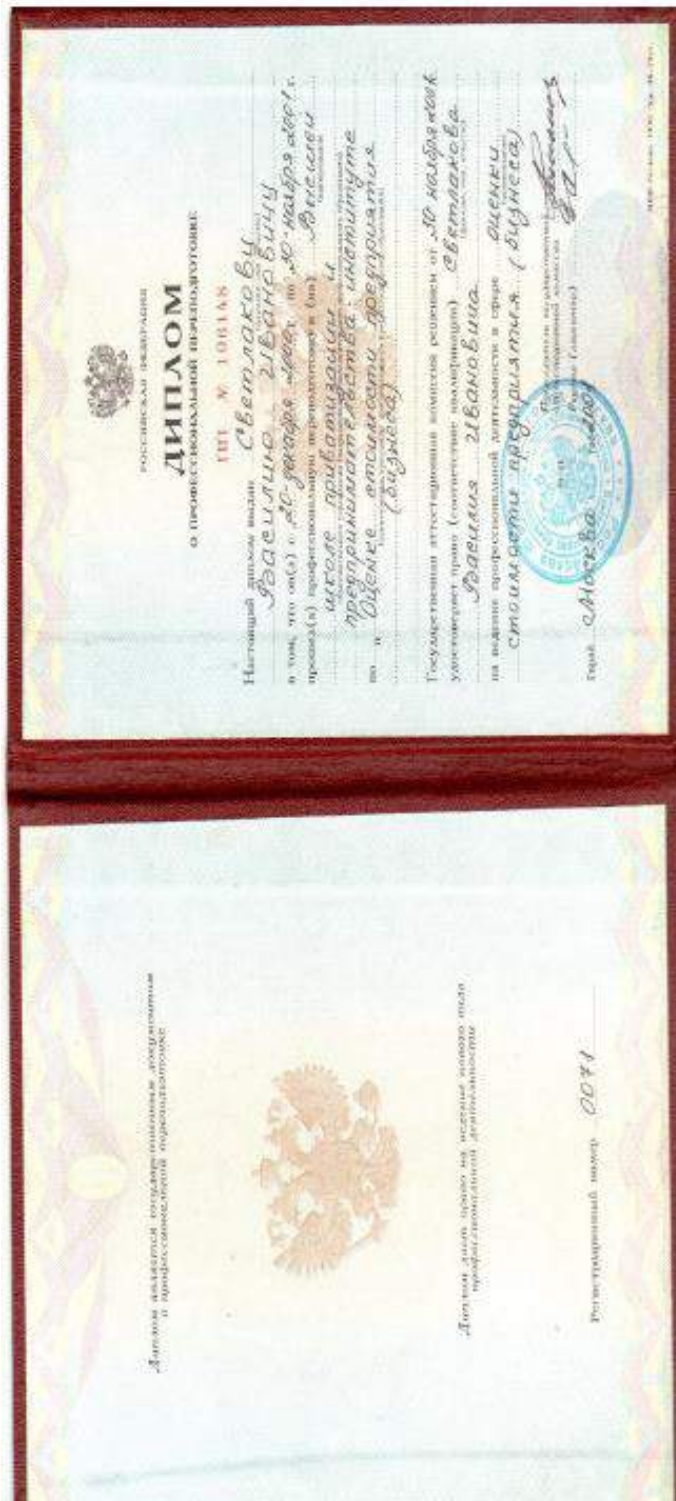
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент


С.А. Табакова

0021836 *





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская, д. 28
С/сч 0808, с. 28
+7 (495) 967-18-38
info@absolut.ru
www.absolut.ru

ИНН 7708138833
КПП 770501001

ПОЛИС № 022-073-001674/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001674/18 от 12.03.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2018 г. по «20» апреля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Полное наименование страховой компании
на основании Договора №80/18 от 25.01.2018г.



(Патапова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«12» марта 2018г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 18 » сентября 2017 г. № 8

Директор



А.С. Бупкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » сентября 2020 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
125080, г. Москва, ул. Ленинская, д. 11, стр. 1/1, 12-й эт.
Телефон: 2 281 08 71 Сайт: www.abss.ru ОГРН 1045001244117

ПОЛИС № 022-073-001244/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001244/17 от 12.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2016г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛИ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	40 000 (Сорок тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоразовно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» сентября 2017 г. по «01» сентября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации общественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности» в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заказчику договора на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный наступившим в законе или ином установленном законом порядке или иным установленным законодательством Российской Федерации факт: - нарушения договора на проведение оценки Заказчиком (Заказчиком) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.3. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 12.09.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Начальник Управления Комплексных продаж
на основании Доверенности №452/17 от 13.07.2017г.

Страхователь:
ЗАО Информационная консалтинговая фирма
«КонС»
Генеральный директор на основании Устава

(Митрофанов Т.М.)

(Савенкова В.И.)

от 12 сентября 2017г.

от 12 сентября 2017г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Московской области, Межрайонный отдел
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 15.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 15.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.08.2017	№ 50-0-1-247/4102/2017-9974			
Кадастровый номер:		77:22:0030118:1093		
Номер кадастрового квартала:		77:22:0030118		
Дата присвоения кадастрового номера:		15.06.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино		
Площадь:		11934 +/- 38 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		31387971.42		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:		Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 77:22:0030118:1021. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:22:0030118:1017.		
Получатель выписки:		Феднин Виктор Викторович		
Заместитель начальника		Полстянов Андрей Николаевич		
(подпись)		(подпись)		

Раздел 2

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

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.08.2017	№ 50-0-1-247/4102/2017-9974			
Кадастровый номер:		77:22:0030118:1093		

1. Правообладатель (правообладатели):

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:

3. Документы-основания:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид:

дата государственной регистрации:

номер государственной регистрации:

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:

4.1.1. обременение объекта:

4. основание государственной регистрации:

вид:

дата государственной регистрации:

номер государственной регистрации:

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:

4.1.2. обременение объекта:

основание государственной регистрации:

Выписки инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счета депо владельцев инвестиционных прав

2.1. Общая долевая собственность, № 77:22:0030118:1093-77/017/2017-1 от 15.06.2017

3.1. сведения не предоставляются

Доверительное управление, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, усл. № 3/1, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 11 934 кв. м

15.06.2017

77:22:0030118:1093-77/017/2017-4

с 15.12.2016 по 01.05.2027

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539;

Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ реальный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1;

Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ реальный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2

Аренда

15.06.2017

77:22:0030118:1093-77/017/2017-3

с 15.06.2015 на 3 года

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523

Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1;

Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверен нотариусом КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Заместитель начальника (подпись, наименование должности)	Полстянов Андрей Николаевич (подпись, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(лист объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.08.2017	№ 50-0-1-247/4102/2017-9974			
Кадастровый номер:		77:22:0030118:1093		

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
Заместитель начальника (подпись, наименование должности)	Полстянов Андрей Николаевич (подпись, фамилия)



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

На основании запроса от 15.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 15.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.08.2017	№ 50-0-1-247/4102/2017-9977			
Кадастровый номер:			77:22:0030118:1094	
Номер кадастрового квартала:		77:22:0030118		
Дата присвоения кадастрового номера:		15.06.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино		
Площадь:		72312 +/- 9 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		19018990.56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:		Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номер) 77:22:0030118:1021. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровый номер) 77:22:0030118:1096.		
Получатель выписки:		Федерный Бюджетный		
Заместитель начальника:		Полстяков Андрей Николаевич		

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.08.2017	№ 50-0-1-247/4102/2017-9977			
Кадастровый номер:			77:22:0030118:1094	
1. Правообладатель (правообладатели): 1.1. компания "Прагма Капитал", данные о которой устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Общая долевая собственность, № 77:22:0030118:1094-77/017/2017-1 от 15.06.2017 3. Документы-основания: 3.1. сведения не предоставляются Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Доверительное управление, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кад. № 77:22:0030118:1094, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 72 312 кв. м 15.06.2017 77:22:0030118:1094-77/017/2017-4 с 15.12.2016 по 01.05.2027 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ реентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ реентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2 4. основание государственной регистрации: Аренда 15.06.2017 77:22:0030118:1094-77/017/2017-3 с 15.06.2015 на 3 года Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523 Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-1-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверен нотариусом КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447				

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Заместитель начальника полномочия: 000218/2017	Полстянов Андрей Николаевич полномочия: 000218/2017



Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
17.08.2017	№ 50-0-1-247/4102/2017-9977		
Кадастровый номер:		77:22:0030118:1094	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

Заместитель начальника полномочия: 000218/2017	Полстянов Андрей Николаевич полномочия: 000218/2017
--	---



Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Московской области, Межрайонный отдел
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 15.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 15.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(описи объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.08.2017	№ 50-0-1-247/4102/2017-9978			
Кадастровый номер:			77:22:0030118:1095	
Номер кадастрового квартала:		77:22:0030118		
Дата присвоения кадастрового номера:		15.06.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Северное		
Площадь:		16625 +/- 45кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		43725911.25		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:		Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровых номеров) 77:22:0030118:1021. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:22:0030118:1095.		
Получатель выписки:		Федянин Виктор Викторович		
Заместитель начальника		Молчанов Андрей Николаевич		

М.П.



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

Раздел 2

Земельный участок				
(описи объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.08.2017	№ 50-0-1-247/4102/2017-9978			
Кадастровый номер:			77:22:0030118:1095	

1. Правообладатель (правообладатели):

Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая 1.1. компания "Прага Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:

2.1. Обная долевая собственность, № 77:22:0030118:1095-77/017/2017-1 от 15.06.2017

3. Документы-основания:

3.1. сведения не предоставляются

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид:

Доверительное управление, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, р/близ д. Сенькино-Северное, кал. № 77:22:0030118:1095, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 16 625 кв. м

дата государственной регистрации:

15.06.2017

номер государственной регистрации:

77:22:0030118:1095-77/017/2017-4

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:

с 15.12.2016 по 01.05.2027

4.1.1. обременение объекта:

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага капитал", ИНН: 7718581523

4. основание государственной регистрации:

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реального "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539;

Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ реальный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1;

Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ реальный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2

вид:

Аренда

дата государственной регистрации:

15.06.2017

номер государственной регистрации:

77:22:0030118:1095-77/017/2017-3

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:

с 15.06.2015 на 3 года

4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага капитал", ИНН: 7718581523

основание государственной регистрации:

Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1;
Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Заместитель начальника (подпись, наименование должности)	Полстяков Андрей Николаевич (подпись, фамилия)

М.П.



Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок (наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
17.08.2017	№ 50-0-1-247/4102/2017-9978		
Кадастровый номер:		77:22:0030118:1095	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Заместитель начальника (подпись, наименование должности)	Полстяков Андрей Николаевич (подпись, фамилия)		

М.П.



Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Московской области, Межрайонный отдел

(полном наименовании органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 15.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 15.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
17.08.2017	№ 50-0-1-247/4102/2017-9979		
Кадастровый номер:		77:22:0030118:1096	
Номер кадастрового квартала:		77:22:0030118	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.06.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино	
Площадь:		3495 +/- 21 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		9192304.35	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 77:22:0030118:1021. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:22:0030118:1017. Периодом данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:22:0030118:1094, 77:22:0030118:1095.	
Получатель выписки:		Федянин Виктор Викторович	
Заместитель начальника		Полетухов Андрей Николаевич	
(полном наименовании должности)		(подпись, дата)	

М.П.



Раздел 2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
17.08.2017	№ 50-0-1-247/4102/2017-9979		
Кадастровый номер:		77:22:0030118:1096	
1. Правообладатель (правообладатели):		Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Общая долевая собственность, № 77:22:0030118:1096-77/017/2017-1 от 15.06.2017	
3. Документы-основания:		3.1. сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кад. № 77:22:0030118:1096, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 3 495 кв. м	
вид:		15.06.2017	
дата государственной регистрации:		77:22:0030118:1096-77/017/2017-4	
номер государственной регистрации:		С 15.12.2016 по 01.05.2027	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага капитал", ИНН: 7718581523	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539;	
4. основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ реальный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1;	
вид:		Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ реальный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2	
дата государственной регистрации:		Аренда	
номер государственной регистрации:		15.06.2017	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		77:22:0030118:1096-77/017/2017-3	
4.1.2. объект:		с 15.06.2015 на 3 года	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага капитал", ИНН: 7718581523	
основание государственной регистрации:		Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1;	
		Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ВЕГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447	

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Заместитель начальника	Полетапов Андрей Николаевич

М.П.

Копия ОТЧЕТ 5 участков СЕ

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов
17.08.2017	№ 50-0-1-247/4102/2017-9979		
Кадастровый номер:		77:22:0030118:1096	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
------------	-----------------------

Заместитель начальника	Полетапов Андрей Николаевич
------------------------	-----------------------------

М.П.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 15.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		(лист объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
17.08.2017 №	50-01-247/4102/2017-9980		
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1097		
Номер кадастрового квартала:	77:22:0030118		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино		
Площадь:	38852 +/- 69 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	102185810.76		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 77:22:0030118:1021. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:22:0030118:1017.		
Получатель выписки:	Федянин Виктор Викторович		
Заместитель начальника	Подпись: Андрей Николаевич		

М.П.



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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(лист объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
17.08.2017 №	50-01-247/4102/2017-9980		
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1097		
1. Правообладатель (правообладатели):	Закранный паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" под управлением 1.1. Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:22:0030118:1097-77/017/2017-1 от 15.06.2017		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, када. № 77:22:0030118:1097, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 38 852 кв. м		
дата государственной регистрации:	15.06.2017		
номер государственной регистрации:	77:22:0030118:1097-77/017/2017-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 15.12.2016 по 01.05.2027		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага капитал", ИНН: 7718581523		
4. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ реальный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ реальный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2		
вид:	Аренда		
дата государственной регистрации:	15.06.2017		
номер государственной регистрации:	77:22:0030118:1097-77/017/2017-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 15.06.2015 на 3 года		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага капитал", ИНН: 7718581523		
основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447		
5.	данные отсутствуют		

Сведения о назначении решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Заместитель начальника	Полстяков Андрей Николаевич

М.П.



Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки:
17.08.2017	№ 50-01-247/4102/2017-9980		
Кадастровый номер:		77:22:0030118:1097	

План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
Заместитель начальника	Полстяков Андрей Николаевич

М.П.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«18» сентября 2007г., регистрационный № 000957

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «19» сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 *

Свидетельство Общероссийской общественной
организации «Российское общество оценщиков» является его
собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения
членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра
саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в
случае изменения паспортных данных оценщика.

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

12 листов

