



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

Отчет № 3-05/02-20

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ**

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

Дата оценки:
14 февраля 2020 года
Дата составления отчета:
14 февраля 2020 года

Заказчик:

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

Исполнитель:

ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2020

Сопроводительное письмо!

14 февраля 2020 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №401 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»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России 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», 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 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага 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: 14 февраля 2020 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 находятся в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №25-09-19-1 от 04 октября 2019 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение)

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

Основные факты и выводы

Объект оценки	1)земельный участок площадью: 11 934+/-38; 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 +/-94 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+/-45; 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+/-21; 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+/-69; 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 11.07.2016) (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)	14 февраля 2020 года
Дата оценки	14 февраля 2020 года
Дата составления отчета	14 февраля 2020 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Сравнительный подход	91 860 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	91 860 000 рублей

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (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:

91 860 000

(Девяносто один миллион восемьсот шестьдесят тысяч) рублей, без учета НДС

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно руб.
77:22:0030118:1093	Сенькино-Секерино	11 934+/-38	9 300 000
77:22:0030118:1094	Сенькино-Секерино	72 312+/-94	43 670 000
77:22:0030118:1095	Сенькино-Секерино	16 625+/-45	10 740 000
77:22:0030118:1096	Сенькино-Секерино	3 495+/-21	3 040 000
77:22:0030118:1097	Сенькино-Секерино	38 852+/-69	25 110 000
Итого			91 860 000

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 НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

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	13
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	13
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	14
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	14
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	14
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	23
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	69
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	69
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	69
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	75
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	77
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ	77
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	78
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ	78
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	100
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	103
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	104

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №401 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+/-38; 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 +/-94 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+/-45; 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+/-21; 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+/-69; 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 11.07.2016) (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)	14 февраля 2020 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. Не 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 «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага 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 40701810300000000092 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 № 022-073-003213/19. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2019 г. по 20 апреля 2020 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 № 022-073-004023/19. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2019 г. по 01 октября 2020 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» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018- «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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- 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;
- 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, содержащиеся 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.

- На земельных участках отсутствуют коммуникации.
- 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 от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018;

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)

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611)

Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости» (ФСО N 13) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 N 722)

ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).

ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).

ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).

ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).

ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).

ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).

ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

СНМД РОО 04-010-2015. Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов.

СНМД РОО 04-020-2015. Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний.

СНМД РОО 04-030-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

СНМД РОО 04-060-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости.

СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости.

СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки.

СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (Требования к экспертному заключению).

СНМД РОО 04-101-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости интересов (прав) аренды. (Текст является идентичным ССО РОО 2-06-2010. Оценка стоимости интересов (прав) аренды).

СНМД РОО 04-102-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества. (Текст является идентичным ССО РОО 2-09-2010.Оценка стоимости движимого имущества).

СНМД РОО 04-103-2015. Методические рекомендации «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ» (Текст является идентичным ССО РОО 2-11-2010.Оценка при наличии опасных и токсичных веществ)

СНМД РОО 04-104-2015. Методические рекомендации «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов» (Текст является идентичным ССО РОО 2-13-2010.Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов).

СНМД РОО 04-105-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости сельскохозяйственного имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-14-2010.Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества).

СНМД РОО 04-106-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости связанного с торговлей имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-16-2010.Оценка стоимости связанного с торговлей имущества).

СНМД РОО 04-107-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов имущества в добывающих отраслях (Текст является идентичным ССО РОО 2-18-2010.Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях).

СНМД РОО 04-108-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов исторического имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-19-2010.Оценка стоимости объектов исторического имущества).

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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. в редакции Федерального

закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018; 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

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «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.

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

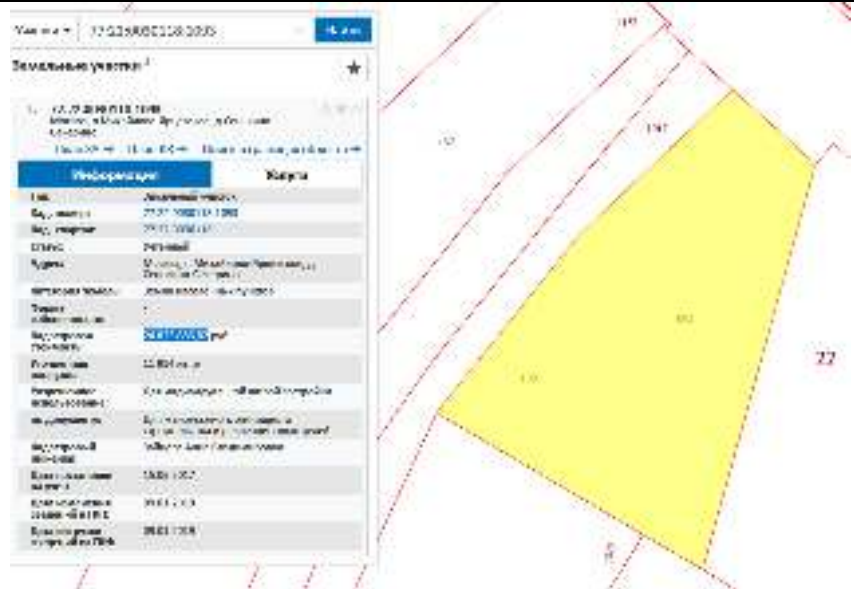
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах

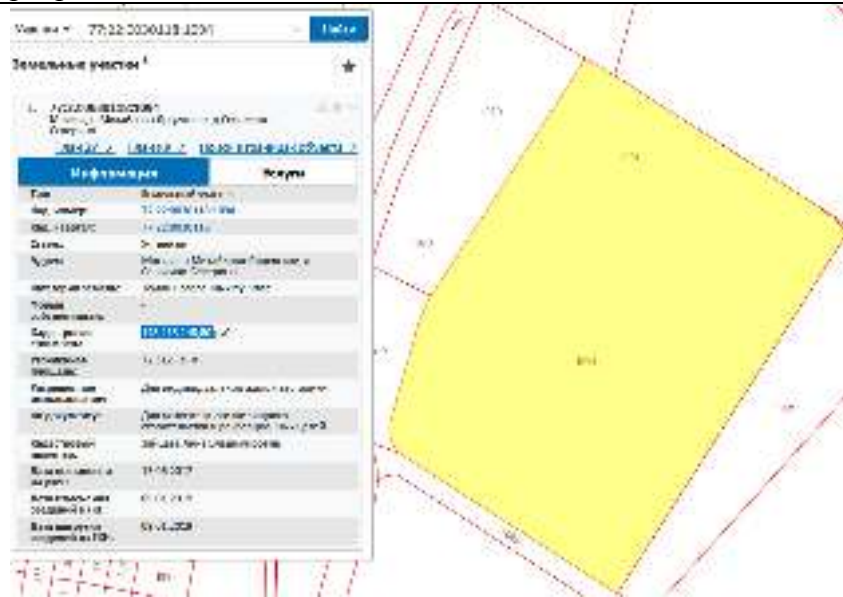
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

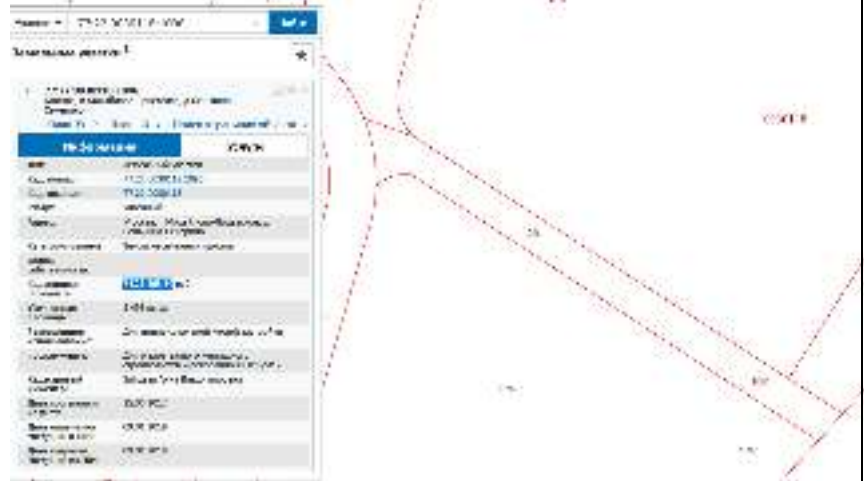
Объект оценки представляет: 5 земельный участок, образованных в результате деления одного участка по адресу: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Коледино.

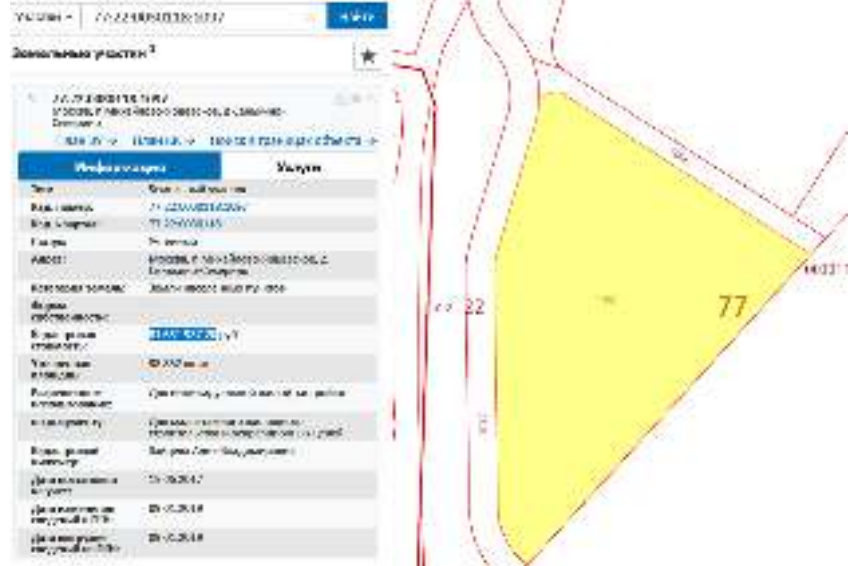
Таблица 1

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+/-38
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1093;
Кадастровая стоимость:	24 025 886,82
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 «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.	72 312+/-94
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1094;
Кадастровая стоимость:	148 413 148,80
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+/-45
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1095;
Кадастровая стоимость:	33 938 108,75

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+/-21
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1096;
Кадастровая стоимость:	7 321 465,80
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+/-69
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1097;
Кадастровая стоимость:	81 631 937,20
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
Троицкий	Троицк
Овлинский	Овлинский
Троицкий	Троицк
Ореховское	Ореховское
Ижорское	Ижора
Исидоровское	Исидоровское
Ивановское	Ивановское
Росовское	Росовское
Троицкое	Троицкое
Щеголовское	Щеголовское

Население [показать | показать еще текст]

Численность населения				
2013 ^[11]	2014 ^[12]	2015 ^[13]	2016 ^[14]	2017 ^[15]
90 750	▲ 101 005	▲ 106 050	▲ 113 000	▲ 122 622

Несмотря на обширные размеры округа, он является самым малонаселенным 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/междугородними[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, разделение 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

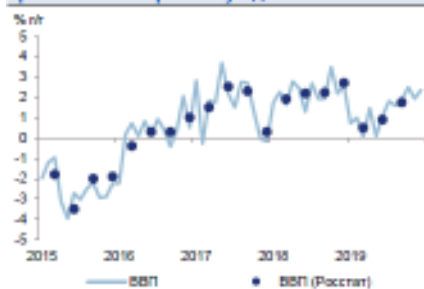
Картина деловой активности. Январь 2020 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в 2019 г. темп роста ВВП составил 1,4 % (после 2,5 % в 2018 году), что оказалось несколько выше официального прогноза Минэкономразвития России. В 4кв19 темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в 3кв19 (в том числе в декабре – 2,4 % г/г после 1,9 % г/г в ноябре). Отчетные данные Росстата о производстве и использовании ВВП в 2019 г. будут опубликованы 3 февраля.

В отраслевом разрезе наиболее существенно по сравнению с предыдущим годом сократился положительный вклад небазовых отраслей. Вклад промышленности на фоне стабильных темпов роста сохранился на уровне предыдущего года. Кроме того, высокие показатели урожая и стабильная обстановка в секторе животноводства обеспечили вклад сельского хозяйства в темпы роста ВВП на уровне около 0,1 процентного пункта (после околонулевого вклада в прошлом году).

Рис. 1. Основной рост экономики, как и ожидалось, пришелся на второе полугодие



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

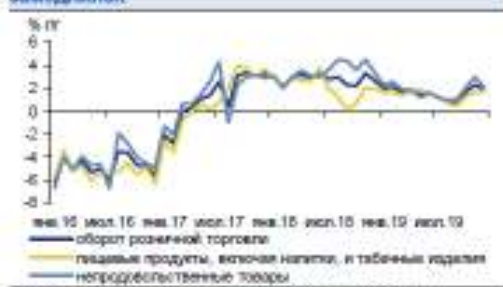
Рис. 2. Базовые отрасли внесли основной вклад в рост ВВП в 2019 году



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вклад торгового оборота в темпы экономического роста в 2019 году сократился до 0,2 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. При этом замедление темпов роста наблюдалось как в сегменте розничной торговли (до 1,6 % после 2,8 % годом ранее), так и в сегменте оптовой торговли (несмотря на значительное ускорение под влиянием разовых факторов в 4кв19).

Рис. 3. В 2019 г. рост розничного товарооборота замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Объем строительных работ в 2019 году сохранился практически на уровне 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

В целом за 2019 год численность рабочей силы снизилась на 792,2 тыс. человек (-1,0 % по сравнению с 2018 г.) как за счет снижения численности занятых (-598,6 тыс. чел. или -0,8 %), так и за счет уменьшения численности безработных (-193,7 тыс. чел. или -5,3 % г/г). Уровень безработицы по итогам 2019 г. составил 4,6 % от рабочей силы, снизившись по сравнению с 2018 г. на 0,2 п.п.

В декабре уровень безработицы с исключением сезонного фактора сохранился на минимальном уровне – 4,5 % SA от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 172,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение занятости составило 0,3 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на

44,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -6,1 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 217,0 тыс. человек, по отношению к декабрю 2018 г. показатель сократился на -0,5 % г/г.



Сокращение предложения трудовых ресурсов оказало поддержку динамике заработных плат.

За январь–ноябрь 2019 г. номинальный рост заработной платы в целом по экономике составил 7,2 % г/г (в 2018 г. – 11,6 %). С учетом более высоких темпов инфляции в начале года замедление роста заработных плат в реальном выражении было более существенным – до 2,5 % г/г в январе–ноябре (по сравнению с 8,5 % г/г в 2018 году).

При этом, в отличие от предшествующего года, когда на динамику заработных плат оказывало влияние выполнение обязательств по повышению оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы, в 2019 г. опережающий темп роста заработных плат наблюдался во внебюджетном секторе.

Доходы населения

Согласно оценке Росстата, динамика денежных доходов в реальном выражении в 4кв19 сохранилась в положительной области, хотя и замедлилась по сравнению с 3кв19 (рост на 1,7 % г/г после 3,7 % г/г соответственно). Рост реальных располагаемых доходов в 4кв19 составил 1,1 % г/г (3,1 % г/г в 3кв19).

С учетом снижения в 1кв19 рост реальных доходов в целом по итогам 2019 г. составил 1,5 % (1,1 % годом ранее), реальных располагаемых доходов – 0,8 % (после 0,1 % в 2018 году). Результаты 2019 г. являются самыми высокими с начала формирования Росстатом данных по новой методике баланса денежных доходов и расходов.

Наибольший вклад в рост реальных располагаемых денежных доходов в 2019 г. внесла оплата труда (1,7 п.п.). Также положительный вклад внесли социальные выплаты и доходы от предпринимательской деятельности. Вклад доходов от собственности и прочих доходов оказался отрицательным (-0,16 п.п. и -0,19 п.п. соответственно).

Негативный вклад обязательных платежей в динамику располагаемых доходов составил -0,9 п.п. (после -1,3 п.п. годом ранее). При этом негативный вклад процентных платежей по кредитам возрос, по оценке Минэкономразвития России, до 0,5 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. Сокращение негативного вклада обязательных платежей за исключением процентных платежей связано с замедлением роста налогов на труд на фоне замедления темпов роста доходов от трудовой деятельности в номинальном выражении.



Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2019	апр.19	дек.19	ноя.19	окт.19	июл.19	июн.19	мар.19	2018
ВВП	1,4 [*]	2,3 [*]	2,4 [*]	1,9 [*]	2,5 [*]	1,7	0,9	0,5	2,5
Сельское хозяйство	-	-	-	5,8	5,2	5,1	1,2	1,1	-0,2
Строительство	0,6	0,9	0,4	0,3	1,1	0,5	0,2	0,1	5,3
Розничная торговля	1,6	2,0	1,9	2,3	1,7	0,9	1,6	1,9	2,8
Грузооборот транспорта	0,6	-0,9	-1,7	-1,2	0,2	-0,2	1,4	2,3	2,7
Промышленное производство	2,4	1,7	2,1	0,3	2,6	2,9	3,0	2,1	2,9
Добыча полезных ископаемых	3,1	1,3	1,8	1,4	0,9	2,9	3,3	4,7	4,1
добыча угля	1,3	2,0	-2,3	3,0	5,3	0,0	-0,1	3,1	4,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,1	-0,4	-0,3	-0,1	-0,7	1,3	3,1	4,5	2,8
добыча металлических руд	5,2	3,3	3,4	4,5	2,0	1,3	5,3	10,9	4,8
добыча прочих полезных ископаемых	4,7	8,8	20,5	3,6	2,2	12,1	1,4	-3,5	4,0
Обрабатывающие производства	2,3	2,4	3,4	0,1	3,7	2,9	2,4	1,3	2,6
пищевая промышленность	3,7	6,7	11,2	4,1	4,9	3,3	0,7	4,0	4,4
легкая промышленность	-0,5	5,2	3,8	5,1	6,6	0,2	-4,6	-2,6	2,3
деревообработка	3,3	1,3	1,7	2,6	-0,2	1,3	3,1	7,3	11,7
производство кокса и нефтепродуктов	1,4	4,9	3,7	4,1	6,8	0,6	-1,9	2,0	1,8
химический комплекс	5,1	5,7	5,4	3,4	8,1	6,2	5,1	3,3	3,3
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,6	1,9	2,6	0,1	2,6	2,2	5,8	8,4	4,4
металлургия	2,3	0,6	7,0	-4,9	-0,5	2,1	3,9	2,6	1,6
машиностроение	-2,6	0,9	1,2	-4,4	5,8	0,8	-4,6	-7,7	1,2
прочие производства	5,7	-1,0	-1,4	0,7	-2,1	10,0	6,7	6,9	1,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,4	-0,8	-5,0	0,0	2,5	2,4	1,5	-1,5	1,6
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,3	-5,5	-0,8	-8,8	-6,7	1,3	2,1	0,9	2,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

^{*} Данные Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

	2019	апр.19	дек.19	ноя.19	окт.19	июл.19	июн.19	мар.19	2018
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	2,7	3,8	3,0	2,6	1,3	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,2	1,1	1,3	1,4	1,1	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	6,3	7,7	7,4	7,7	6,5	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,2	1,2	2,2	2,3	2,2	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,1	-	-	-	3,1	1,0	-1,8	0,1 ²
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-0,9	-	-	-	-0,2	0,1	0,3	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,5	-0,8	1,1 ²
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-0,7	-	-	-	0,3	0,3	0,4	-
Численность рабочей силы¹									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-1,3	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	-	75,5	75,4	75,7	75,4	75,3	75,3	75,5	-
Численность занятых²									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	-1,1	-0,9	0,3
млн. чел. (SA)	-	72,1	72,0	72,2	71,9	71,8	71,9	72,0	-
Численность безработных³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-5,3	-6,0	-7,0
млн. чел. (SA)	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	3,5	3,5	-
Уровень занятости⁴									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	59,6	59,6	59,7	59,4	59,3	59,3	59,4	-
Уровень безработицы⁵									
в % к рабочей силе (SA)	4,6 ¹	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,6/4,6	4,8/4,6	4,8 ¹

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

² Данные за 2017–2019 гг. предоставлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

О динамике промышленного производства. Январь 2020 года

В 2019 г. промышленное производство увеличилось на 2,4 % (после 2,9 % в 2018 году). Темпы роста выпуска в промышленности по итогам года сложились на уровне, близком к прогнозу Минэкономразвития России на 2019 год (2,3 %). Добывающая и обрабатывающая промышленность внесли приблизительно равный вклад в динамику промышленного производства (1,1 п.п. и 1,2 п.п.) соответственно.

В декабре темпы роста выпуска промышленности восстановились до уровня 2,1 % г/г после 0,3 % г/г в ноябре. Ускорение роста произошло главным образом за счет обрабатывающих производств, в то время как показатели добывающей промышленности оставались на сравнительно низких уровнях в результате выполнения Россией обязательств в рамках соглашения ОПЕК+.э



Выпуск обрабатывающих отраслей в 2019 г. увеличился на 2,3 % (2,6 % в 2018 году). Основными драйверами роста обрабатывающей промышленности стали пищевая промышленность, химическая отрасль и металлургия. Вместе с тем производство машиностроительной продукции по итогам года продемонстрировало отрицательную динамику.

В декабре рост выпуска обрабатывающей промышленности ускорился до 3,4 % г/г после околонулевой динамики месяцем ранее. Темпы роста с исключением календарного фактора, по оценке Минэкономразвития России, составили 2,7 % г/г и 0,9 % г/г соответственно (в декабре было на 1 рабочий день больше, а в ноябре – на 1 рабочий день меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Темпы роста выпуска пищевой промышленности в декабре достигли максимальных темпов роста с 2014 г. (11,2 % г/г), что было обусловлено, в том числе, переработкой высокого урожая 2019 года. Кроме того, значимый вклад в улучшение динамики выпуска обрабатывающих отраслей внесла металлургия (+7,0 % г/г в декабре).

Рост добычи полезных ископаемых в течение года демонстрировал нисходящую тенденцию и в целом по итогам года составил 3,1 % (после 4,1 % в 2018 году). Последовательное снижение темпов роста (с 4,7 % г/г в 1кв19 до 1,3 % г/г в 4кв19 и 1,8 % г/г в декабре) было связано, в первую очередь, с ситуацией в нефтяной отрасли, на которую оказывало сдерживающее влияние выполнение Россией взятых на себя обязательств в рамках соглашения ОПЕК+. В результате годовые темпы роста производства сырой нефти и газового конденсата в 4кв19 перешли в отрицательную область, а в целом за год рост составили 1,0 %.

На показателях газовой отрасли негативно отразились, во-первых, снижение экспортных поставок естественного природного газа и, во-вторых, снижение внутреннего потребления в осенне-зимний

период из-за более теплой погоды в европейской части России. Вместе с тем выпуск сжиженного природного газа в 2019 г. вырос на 47,7 % г/г после запуска третьей линии завода «Ямал-СПГ» в декабре 2018 года.

Замедление роста добычи угля в 2019 г. (до 1,3 % г/г после 4,2 % в 2018 г.) сопровождалось падением объема погрузок данного груза на железнодорожном транспорте (-0,6 % по сравнению с предшествующим годом). Вместе с тем в других отраслях добывающего комплекса – добыче металлических руд и прочих неэнергетических полезных ископаемых, предоставлении услуг – в 2019 г. продолжился активный рост выпуска.

ИСТОРИЯ ВЪВЕДЕНИЯ АНТИКОРРУПЦИОННОГО ЗАКОНА

Индикаторы, показатели и единицы измерения	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Промышленное производство	3,1	3,1	6,2	3,5	2,7	3,5	2,1	2,9
добыча полезных ископаемых	3,1	1,4	1,4	4,1	3,9	4,1	4,1	4,1
добыча угля	1,3	-0,3	3,0	3,4	1,0	1,5	3,1	1,3
добыча нефти и природного газа	2,1	-0,3	-0,1	-0,7	2,9	2,6	4,5	2,8
добыча металлов и руд	5,2	2,4	4,5	2,0	5,0	2,1	10,3	4,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,7	22,5	3,8	2,2	3,4	1,0	3,5	4,0
Обрабатывающее производство	2,3	3,4	6,1	3,7	2,2	3,9	1,5	2,5
пищевая промышленность	3,7	11,2	4,1	4,9	2,7	2,3	4,0	4,4
легкая промышленность	-0,5	2,3	5,1	5,5	-1,4	-0,6	-2,8	2,3
древесная промышленность	4,4	1,7	2,3	10,7	3,3	3,2	2,4	11,1
производство кокша и нефтепродуктов	1,4	2,7	4,1	5,0	0,2	3,2	2,0	1,0
химическая промышленность	5,1	5,4	2,4	3,1	4,9	4,2	2,2	2,3
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	4,9	2,3	1,1	2,3	5,5	7,1	6,4	4,4
металлургия	2,3	7,0	-1,9	-0,5	2,9	3,3	2,6	1,5
машиностроение	-2,5	1,2	-1,4	5,3	-1,8	-6,2	-7,7	1,2
прочие виды изделий	3,7	1,4	0,7	1,1	1,3	0,8	0,3	1,4
облачные вычисления, интернет, телеком и прочие	3,4	1,9	0,8	2,5	0,8	3,3	1,5	1,4
Бюро статистики, компьютеризация, управление качеством	-0,5	-0,9	-8,3	-6,7	1,4	1,5	0,9	2,0

NOTE: ALL POSTERS, ORAL PRESENTATIONS, AND ABSTRACTS MUST BE SUBMITTED BY 15 SEPTEMBER 2006.

В декабре 2019 г. инфляция замедлилась до 3,0 % г/г после 3,5 % г/г месяцем ранее, гветствует нижней границе оценки Минэкономразвития России, сделанной в ноябре 2019 месте с тем по итогам 2019 г. инфляция сложилась ниже цели Банка России 4 % и ниже льного прогноза Минэкономразвития России, разработанного в августе прошлого года в бюджетного процесса.

Таким образом, с исключением эффекта повышения базовой ставки НДС инфляция по итогам 2019 г. составила 2.2 %.

Начиная с августа 2019 г. инфляция в терминах последовательных приростов составляла менее 0,2 % м/м SA. В декабре темп роста потребительских цен замедлился до 0,10 % м/м SA после 0,18 % м/м SA месяцем ранее. Тенденции последних месяцев во многом объясняются динамикой цен на продовольственные товары (как на плодоовощную продукцию, так и на другое продовольствие). Ключевую роль в замедлении продовольственной инфляции сыграло увеличение выпуска сельскохозяйственной продукции: с одной стороны, увеличение сбора отдельных культур (зернобобовых, сахарной свеклы, подсолнечника), с другой – положительная динамика в секторе животноводства при стабильной эпизоотической ситуации. В

результате продовольственная инфляция в 2019 г. замедлилась до 2,6 % г/г после 4,7 % г/г в 2018 году.

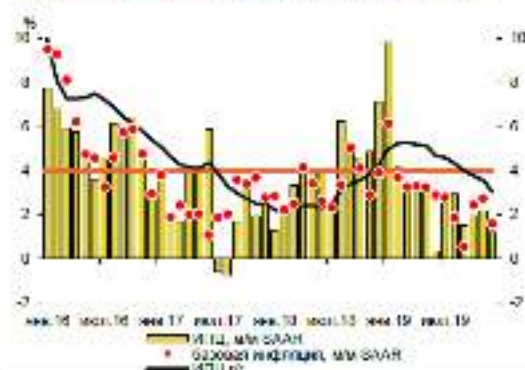
В то же время темпы роста продовольственных цен остаются выше темпов роста цен на другие компоненты потребительской корзины с коррекцией на эффект от повышения базовой ставки НДС с учетом доли товаров/услуг, облагаемых льготной/нулевой ставкой НДС в соответствующей категории товаров/услуг (58,3 % продовольственных товаров, 13,6 % непродовольственных товаров и 20,2 % услуг).

В течение 2019 г. (за исключением января) темпы монетарной инфляции в терминах последовательных приростов находились значительно ниже целевого ориентира Банка России – в среднем на уровне 2,5 % м/м SAAR в феврале–декабре. В декабре монетарная инфляция замедлилась до 2,9 % г/г после 3,1 % г/г в ноябре (3,4 % г/г в декабре 2018 года). Вклад в снижение монетарной инфляции внесли как непродовольственные товары (кроме подакцизной продукции), так и услуги (за исключением тарифов): темпы роста цен в указанных сегментах потребительского рынка замедлились соответственно до 2,8 % (3,2 % в 2018 году) и 3,0 % (4,0 % в 2018 году).

Такая динамика инфляции и ее компонентов свидетельствует о фундаментальной слабости внутреннего спроса, что подтверждается динамикой розничного товарооборота, продаж легковых автомобилей, а также слабой динамикой потребительского импорта в течение 2019 года.

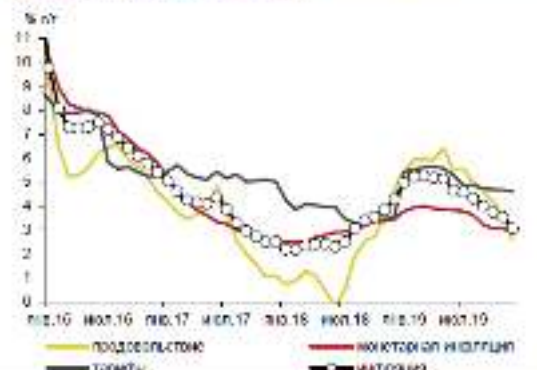
По оценке Минэкономразвития России, в первом квартале 2020 г. снижение годовых темпов роста потребительских цен продолжится. С учетом эффекта базы инфляция в январе 2020 г. Прогнозируется на уровне 2,5–2,6 % г/г, а в 1 кв20 может опуститься до 2,2–2,3 % г/г. __

Рис. 1. Монетарная инфляция в течение большей части года находилась ниже целевого ориентира



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. По итогам года инфляция замедлилась практически во всех сегментах



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	дек.19	ноя.19	окт.19	сент.19	авг.19	2018	2017	2016
Инфляция								
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,0	3,5	3,8	4,0	4,3	4,3	2,5	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-
Продовольственные товары								
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,6	3,7	4,2	4,6	5,0	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,5	0,2	-0,4	0,9	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,1	0,1	0,2	0,1	-	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,0	3,1	3,2	3,4	3,6	4,1	2,6	6,6
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,2	0,3	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,3	0,2	-	-	-
Услуги								
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,0	3,9	3,0	4,0	4,4	3,9	4,3	4,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	-0,2	-0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,3	0,2	0,0	0,2	-	-	-
Базовая инфляция (Россия)								
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,1	3,6	3,7	4,0	4,3	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2	-	-	-
Инфляция, за исключением регулируемых цен в тарифах и подоминантной продукции								
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,9	3,1	3,1	3,2	3,6	3,4	2,6	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,2	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,0	0,2	-	-	-

* оценка Минэкономразвития России

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

Основные экономические и социальные показатели Московской области

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-июнь 2019 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства¹			
июнь 2019 года в % к маю 2019 года	101,9	x	102,3 ²
январь-июнь 2019 года в % к январю-июню 2018 года	110,8	x	102,6
Оборот организаций, млн. рублей	5973563,5	117,5 ³	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей			

¹ индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² к предыдущему месяцу

³ темп роста в фактических ценах

добыча полезных ископаемых	6955,4	118,3 ³	...
обрабатывающие производства	1217633,9	113,0 ³	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	154766,3	100,3 ³	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	36114,8	117,5 ³	...
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живом весе	158,0	105,9	101,0
молоко	332,5	102,8	101,4
яйца, млн. штук	66,5	98,9	99,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
июнь 2019 года в % к маю 2019 года	100,26	x	100,01
июнь 2019 года в % к июню 2018 года	104,81	x	104,7
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в июне 2019 года, рублей	4744,0	102,21	100,21
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец июня 2019 года, человек	21744	98,51	96,11
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июня 2019 года, в процентах	0,5	x	...
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за апрель - июнь 2019 года, в процентах	2,8	x	...
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	4491,6	117,5	107,22
Пассажирооборот автобусов маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров	3403,0	95,8	...
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за май 2019 года, рублей	55196,7	106,8	108,1
май 2019 года в % к апрелю 2019 года	100,2	x	101,0
январь-май 2019 года	53336,7	107,5	107,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2019 года, рублей	61596,3	107,1	...
май 2019 года в % к апрелю 2019 года	100,6	x	...
январь-май 2019 года	59195,8	107,5	
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2019 года, тыс. рублей	10040,0	122,71	87,21

¹ к предыдущему месяцу

¹ к предыдущему месяцу

² по полному кругу организаций

¹ к предыдущему месяцу

Источник:

http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

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

Сейчас на поселки с участками без подряда (УБП) приходится около 70% предложения загородного рынка Подмосковья, по оценке УК «Русская сотка». У «Инком-недвижимости» схожие цифры: 72% в предложении – это УБП, из 14 новых поселков в I квартале лишь один с застройкой.

По подсчетам компании «Удача», всего в Московском регионе и в соседних областях – Тульской, Калужской, Тверской и др. – поселков с УБП около 2000. «Живых» проектов, куда можно дозвониться, около 800, может быть 1000», – уточняет Сергей Федосеев, директор по развитию «Удачи». На первичном рынке загородной недвижимости в Подмоскowie в аналитическом центре «Инком-недвижимости» насчитали 583 поселка с УБП. Но и здесь, как отметил Антон Алимов, директор по развитию ZS-Group, подавляющее большинство проектов не являются полноценными коттеджными поселками: просто собственники пытаются в розницу продать землю, которую не удавалось реализовать оптом.

Немного другая картина в элитном сегменте: на УБП приходится примерно 30% предложения на первичном рынке, а новых проектов нет, рассказывает Сергей Колосницын, директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty. И это не просто территория, размежеванная на участки, – там есть въездные группы и ограждения, инфраструктура, а часть участков уже застроена домами, описывает он.

Число крупных игроков в Подмоскowie на протяжении нескольких лет практически не меняется. «Около половины продают «сетевики» – такие компании, как «Родные земли», «Своя земля», «Красивая земля» и др., – рассказывает Илья Терентьев, гендиректор УК «Русская сотка». – Часть реализуют управляющие компании, которые берут в управление непрофильные активы, или физические лица». По его словам, за последние несколько лет оптовый рынок земли в Подмоскowie «немного ожил». Но штрафы за использование земель не по назначению (суммы зависят от кадастровой стоимости и достигают от 0,5 до 1% для собственников), за нескошенный борщевик (с 18 ноября 2018 г. штраф для юридических лиц достигает 1 млн руб.), многократный рост налогов на землю (в 2019 г. – от 0,3 до 1,5% от кадастровой стоимости участка) вынуждают малых и средних собственников крупных активов либо содержать землю в идеальном состоянии и как-то осваивать, либо искать разные способы сбыть ее с рук. «Только за последние полгода к нам обратилось более 10 таких собственников, было заключено несколько договоров на реализацию их активов в розницу», – рассказывает Терентьев. В числе компаний, продающих в розницу не один-два, а десятки проектов, – «Удача» (47 проектов на разной стадии готовности), «Инком-недвижимость» (20), «Русская сотка» (12).

В большинстве «живых» поселков продается лишь по несколько участков в год, во многих реализуются какие-то остатки. Таких, где было бы с десятков сделок в год, не больше 20% от

«живых», подсчитал Федосеев. Но даже в успешных проектах редко удается продать более 3–5 участков в месяц. Там, где цены держат на докризисном уровне, уходит 1–2 участка за пару месяцев, рассказывает Терентьев.

Бюджеты разные, проблемы похожие

По данным «Инком-недвижимости», именно на участки приходится 73% продаж на первичном рынке Подмосковья. Год назад этот показатель составлял 60%, как и весной 2017 г. Причина такой динамики не столько в росте популярности самих УБП, сколько в дефиците проектов с готовой застройкой, который усиливается с каждым годом, объяснил директор департамента загородной недвижимости компании Антон Архипов. В то же время, по его словам, 80% клиентов настроены на покупку не голой земли, а дома, и желательно готового, с коммуникациями и инфраструктурой. Однако лишь каждому седьмому удается найти подходящий объект. И это касается как проектов класса «эконом», так и элитных.

Почему загородные девелоперы останавливают работу над новыми проектами

В сегменте эконом-класса подобрать готовый проект, который на 100% будет соответствовать запросам клиента, сложно – легче построить самому, подтвердил Сергей Федосеев. Та же печаль – у покупателей участков в элитных поселках: готовых современных домов с правильной планировкой мало, приходится искать землю и потом строить, объяснил Олег Михайлик, директор департамента загородной недвижимости KnightFrank. Клиенты даже стали немного скромнее в требованиях: выбирать приходится из того, что осталось, сетует Колосницын. Это проявляется не только в готовности к компромиссам относительно набора обязательных качеств участка (расположение относительно леса или водоема), но и в выборе меньших по площади наделов. Востребованы участки по 15–30 соток, хотя раньше клиенты рассматривали лоты с площадью как минимум от 50 соток, сравнивает Михайлик.

Что должно быть обязательно – так это коммуникации (или гарантии их строительства). Застройщики это понимают и стараются соответствовать. «Мы сначала строим поселковые инженерные сети, дороги и инфраструктуру и только потом приступаем к продажам», – рассказывает Антон Алимов из ZS-Group. В 90% поселков «Инкома» есть магистральный газопровод, а в четверти – полный набор коммуникаций, включая газ, электричество, канализацию и водопровод. Но, отмечает Федосеев, немногие девелоперы исполняют взятые обязательства и укладываются в сроки. По словам Алимова, в большинстве поселков коммуникации и инфраструктура строятся уже после того, как прошли первые сделки, а порой и через 1–2 года после открытия продаж. Причин несколько: у девелопера недостаточно денег или квалификации, чтобы сделать полноценный загородный проект, или земли слишком много и надо быстро участки реализовать, чтобы развивать и другие проекты. Но в таких случаях продаж почти нет. «У девелоперов, с одной стороны, сейчас горячий сезон, а с другой – непрекращающийся кризис», – описывают ситуацию в «Инкоме».

Не снизишь цену – не продашь

Цена – главный аргумент в пользу участка без подряда, ведь потребители этого продукта в массе своей ограничены в средствах. По данным «Инкома», за год средняя стоимость УБП в массовом сегменте снизилась с 3,9 млн до 2,9 млн руб., т. е. на 26%, в первую очередь из-за падения качества товара, объясняют аналитики.

Где-то участки даже немного подорожали. По подсчетам Терентьева, до 20 км от МКАД, где в основном сосредоточены участки под ИЖС, за год в среднем цена сотки земли выросла на 7–10% и 10 соток обойдутся в 2–4 млн руб. Ближе 5 км участок такой же площади будет стоить от 10 млн руб.

На удалении от 20 до 40 км от МКАД цена земли практически осталась на прошлогоднем уровне, участки, расположенные далее 40 км от МКАД, подешевели на 5–10%, по данным «Русской сотки». 10 соток с электричеством за 50 км от МКАД можно купить за 200 000–400 000 руб., считает Терентьев.

На Рублево-Успенском шоссе в Park Ville Жуковка (9 км от МКАД) цена сотки уже начитается от 3,5 мл руб., в «Николино» (от 24 км от МКАД) – от 3 млн руб., сравнивает Колосницын. Михайлик приводит пример динамики цен в поселке «Раздоры-2» на Рублевке (4

км): в начале 2011 г. продажи стартовали с отметки \$60 000 за сотку, сделки в 2018 г. шли по \$100 000 за сотку, и на первичном рынке участков уже не осталось – все раскупили.

Почему жизнь даже в самом демократичном поселке не может быть дешевой

Александр Москатов, управляющий директор брокерского департамента «Миэль – сеть офисов недвижимости» не припомнит в практике случаев, когда цена участка вырастает после подведения коммуникаций. Теоретически подобное может произойти, однако застройщики обычно закладывают стоимость коммуникаций в конечную цену объекта, объясняет он. Но в «Удаче» рост цен на землю в своих проектах объяснили как раз вводом коммуникаций и объектов инфраструктуры. В КП «Никулино» на старте продаж сотка в среднем стоила около 90 000 руб., а после подключения электричества – 200 000 руб., рассказывает Федосеев. В «Ольшанах» сотка подорожала с 70 000 до 120 000 руб., в КП «Кубасово» – с 55 000 до 70 000 руб., в «Матвеево» – с 55 000 до 65 000 руб., и это не отразилось на спросе, приводит примеры он.

По мнению Архипова, для успеха проекта необходимо, чтобы как минимум два фактора «имели, так скажем, наивысшую оценку»: «Например, при удачном расположении и высокой степени готовности допускается не самая низкая цена. Или при доступной цене и отличной локации – начальная степень готовности».

Источник: <http://www.zemer.ru/info/articles/28011/>

Последние три года были временем процветания для земельного рынка Московского региона, как, впрочем, и для всего рынка недвижимости. Как отреагировал рынок земли на пришедшие в Россию экономические волнения, можно ли продолжать рассматривать землю как надежный стратегический объект инвестиций и что будет с ценами на земельные участки в наступившем году – на эти вопросы, как и на многие другие, сегодня однозначных ответов нет.

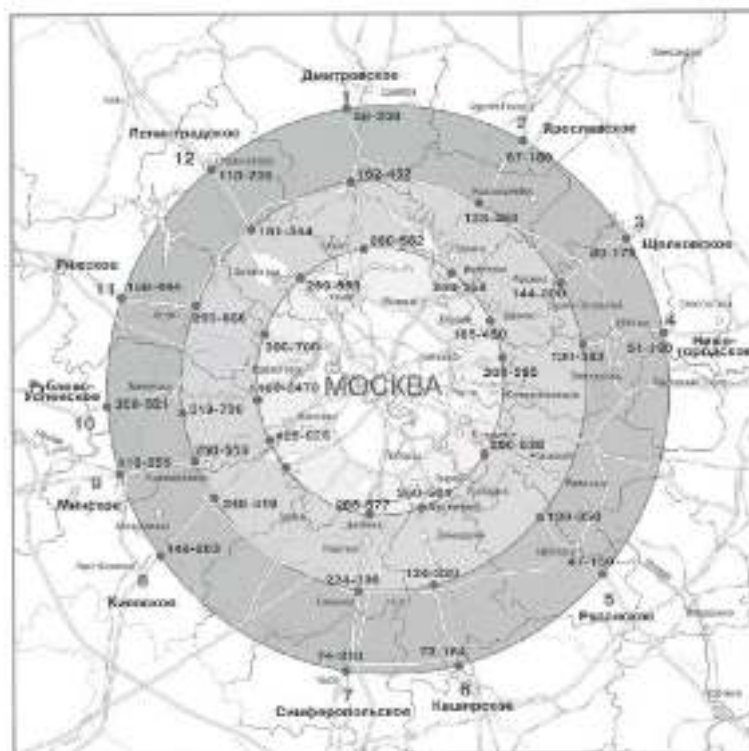
Общая ситуация

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. К этому стоит добавить, что земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.

Ниже приводятся диапазоны цен предложений земельных участков под ИЖС в Подмоскovie по состоянию на март 2018 г. Учитывая, что в открытых источниках отсутствует актуальная информация о ценах предложений земельных участков под дачное строительство, оценщик счел возможным использовать информацию о рынке земель ИЖС с соответствующим корректирующим коэффициентом на разрешенное использование.

диапазоны цен предложений земельных участков под ИЖС в Подмоскovie по состоянию на март 2018 г.



I - территории в пределах 15 км от МКАД
 II - территории от 15 до 30 км от МКАД
 III - территории от 30 до 50 км от МКАД

На карто-схемах приведены диапазоны цен предложений земельных участков под ИЖС площадью 8-30 соток, характеристики которых не обладают ярко выраженными особенностями (статусное расположение, выход к воде, наличие леса на участке или в непосредственной близости к участку и т.п.). Цены земельных участков иного размера и иной разрешенного использования могут быть получены введением поправочных коэффициентов.

Источник информации: бюллетень «РИАУ», №277, апрель 2018 г., стр. 10

Согласно вышеуказанному источнику, цены земельных участков иного разрешенного использования могут быть скорректированы введением поправочных коэффициентов. Согласно аналитическому portalу «СтатРиелт», разница в стоимости между участками под ИЖС и дачное строительство составляет около 20%. Тогда стоимость земельных участков под дачное строительство находится в диапазоне от 53 600 руб. до 144 000 рублей за сотку. Особо стоит отметить, что данный диапазон стоимости относится к земельным участкам, чьи характеристики не обладают ярко выраженными особенностями (лес на участке, выход к воде и т.д.) ее пределами за счет спешной продажи активов собственниками, обремененными требующими погашения кредитами.

Увеличение количества потенциальных покупателей, интересующихся возможностью инвестиционных приобретений на земельном рынке.

Более гибкий подход собственников в переговорах при продаже земельных активов. Завершение периода бурного роста цен на земельные участки, снижение стоимости низколиквидных земельных активов.

Земельный рынок Московской области в последнее время пополняется за счет участков, прилегающих к населенным пунктам, переходящих в результате утверждения границ этих пунктов в категорию «земли поселений».

Прогноз

Развитие земельного рынка в большой степени зависит от финансового состояния его участников, будущего которого в настоящее время весьма туманно. Увеличится ли число компаний, вынужденных расставаться со своими земельными активами, уменьшится ли количество инвесторов, имеющих возможность и желание их приобрести, появятся ли желающие реализовывать девелоперские проекты, для которых им понадобится земля, – от ответов на эти и другие вопросы будет зависеть активность и ценообразование на рынке земельных участков.

Ответить на них можно, только попытавшись угадать, как будет развиваться экономическая ситуация в мире и в России, где кризис сейчас в самом разгаре. Эксперты полагают, что ясность относительно развития рынка земли, как и всего рынка недвижимости, появится не раньше весны наступившего год.

От чего зависит стоимость земли Подмосковья Трудно не согласиться с мнением, что основное условие для удачного строительства загородного домика – это его место расположения. Часто попадаются изумительные домики, которые, казалось бы, отвечают всем запросам дачника, но вот с расположением не сложилось. А потом попробуй, продай такой участок. Поэтому чтобы не ошибиться, нужно, прежде всего, правильно подойти к выбору места для дачи. Так как разговор ведется конкретно о Подмосковных участках, то заметим, что земля здесь, чем ближе к МКАД, тем дороже. Важно, чтобы участок был в 30-ти километровой зоне от Москвы. Если делить факторы выбора места по важности, то на второе место можно поставить направление. Самыми популярными сегодня считаются Новорижское шоссе, Киевское и Можайское направление, ну и, конечно же, знаменитая Рублевка.

В последнее время не отстает от предыдущих направлений Калужское шоссе. Именно здесь ценится здоровая экология и хорошо развитая инфраструктура. В будущем грядут достаточно весомые перемены, планируется реконструкция трасс на выезде из столицы, поэтому потихоньку набирают популярность земли вдоль Ярославского, Каширского, Ленинградского и Дмитровского направлений. Редко кто хочет проводить большую часть отдыха в дороге к дачному участку, поэтому земли, расположенные ближе к городу, всегда в цене. Расположение земельного участка вблизи населенного пункта очень даже приветствуется. Ведь там обязательно есть все прелести цивилизации — магазины, школы, аптеки и прочее. Не уступают в популярности места у кромки леса или поблизости памятников культуры и истории. А вот от чего цена на участок значительно возрастет, так это от протекающей рядом реки, уютного озера или небольшого пруда с естественным пляжем. Плюс 20% к цене гарантированы. Без развитой инфраструктуры можно не надеяться на продажу земли по хорошим ценам. Ведь простые квадраты земельных наделов, отделенные друг от друга нехитрыми ограждениями, – это самый бюджетный вариант. Что уж тут говорить о развитой инфраструктуре. Продвинутые риэлторы, изучив рынок земли, пришли к выводу, что продать землю подороже без хорошей инфраструктуры невозможно. Поэтому сейчас в объявлениях можно подобрать вариант земельного участка, где в ближайшей перспективе за отдельную плату, естественно, покупатель получает и газ, и свет, и воду, и другие блага цивилизации. Например, если все коммуникации будут подводиться по согласованию между владельцами участков, то, скорее всего, возникнет масса проблем. Ведь покупателями земли бывают разные люди, особенно сейчас они отличаются друг от друга финансовыми возможностями. Договориться будет трудно, каждый будет отстаивать свою позицию, в итоге, все решат свои проблемы самостоятельно, с разными затратами и в разные сроки. Согласно негласным рыночным законам, всегда быстрее и дороже продается тот товар, на который есть спрос. Речь идет о так называемой ликвидности товара. Так вот, если в планах стоит пункт о приобретении участка, лучше это сделать тогда, когда поселок только начинает формироваться. Таким образом, просто инвестируются личные вложения в неплохой товар, цена на который со временем однозначно вырастет и, при желании, в дальнейшем уже можно будет продать участок в разы дороже.

Стоимость земли в Подмосковье по районам Коттеджные поселки Подмосковья – просто «Клондайк» для риэлторов и настоящих бизнесменов. Земельные участки здесь можно считать самой надежной инвестицией на данный момент. Если сейчас для СНТ в среднем кадастровая цена за 1 кв. метр земли составляет 1225 рублей, а для дачных сообществ – 1829 рублей, то цена этой земли на рынке может заметно отличаться. Необоснованность цен на землю иногда просто поражает. Такую необоснованность можно легко «раскусить» в период различных предпраздничных скидок, когда землю предлагают на треть дешевле. Понятно, что никто не будет торговать себе в убыток, цена на землю, скорее всего, изначально была серьезно завышена. Как цена на землю зависит от ее целевого назначения Если участок находится в черте города или вблизи другого населенного пункта, есть возможность оформить прописку, то и цена этой земли

будет достаточно высокой. В Ленинском муниципальном районе, где есть возможность прописки, сотка земли стоит 560 тысяч рублей. А вот земля под коттеджи без прописки обойдется в 350 тысяч рублей за одну сотку. Так, земли Новой Москвы, из-за того что прописка здесь считается столичной, а не областной, могут стоить до 800 тысяч рублей за сотку. Стоимость земли и направление В 15-ти километровой зоне от столицы цены участков, по причине их направления, могут отличаться на достаточно крупные суммы. Популярное северное направление (Новорижское Минское, Волоколамское и т. д.) гарантирует цены до 1 миллиона рублей за одну сотку земли. А вот южное направление намного дешевле, и больше рассчитано на бюджетников, то есть эконом вариант. Возьмем для сравнения два поселка. «Никольская Слобода» находится в северном направлении, а «Вудлэнд» – в южном. Так вот, цена одной сотки земли в первом равна 1,5 млн. рублей и выше, а во втором – около 361 тысячи рублей. Остальные направления, кроме западных и Новой Москвы, гарантируют покупателю цены в пределах 300-500 тысяч рублей за сотку. Давайте просто проследим различие цен на примере продажи земли на вторичном рынке. Стоимость земельного участка без построек в Новой Риге и участка с дачным домиком на южном направлении идентична. Расстояние от МКАД играет также важную роль. То есть чем больше удалены участки от столицы, какое бы там ни было направление, стоимость их будет снижаться. В данном случае, важными становятся такие факторы как состояние окружающей среды, транспортное сообщение и т. д. В последнее время, в связи с реконструкцией дорог, приоритеты меняются. Чем дальше от Москвы, тем меньше становится разница в ценах на землю. Цены в пределах 90 километровой зоны от МКАД будут в пределах 12-90 тысяч рублей за сотку. Самое интересное, что земли на южном направлении будут дороже, чем на Минском и Новорижском. Последние по цене будут где-то посередине, около 30-50 тысяч рублей за сотку (например «Гагаринлэнд»). В восточном направлении расположился экологически чистый, а от того достаточно ценный, Шатуринский район, где цена за одну сотку земли с домиком составляет 70 тысяч рублей. А в поселке Романовский Парк можно стать обладателем участка за 87 тысяч рублей за сотку. Как зависит цена земли от близости к столице? Нельзя сказать определенно, что чем дальше от Москвы, тем земля дороже или дешевле. В данном случае, срабатывает целая группа факторов. Иногда направление вообще не имеет никакого значения.

А вот по отдельно взятому направлению увеличение стоимости земли с приближением к центру очень даже заметно.

Направление	Поселок	Шоссе	Расстояние до МКАД, км	Цена земли в тыс. руб. за 1 сотку
Восточное	«Марусян сад»	Егорьевское	до 15 км	286
	«Принцесса»	Поспелихинское	до 50 км	99
	«Назарьево Парк»	Носовихинское	до 90 км	45
Южное	«Ирининское Лайф»	Каширское	до 15	560
	«Ульянкины горки»	Каширское	до 50	225
	«Палинские дачи»	Каширское	до 90	21
	«Эко-Дачи»	Каширское	от 90	21
Западное	«Лесной ручей 4»	Минское	до 15	1500
	«Лесная Слобода»	Киевское	до 15	815
	«Звенигородский	Рублево	о 50	410

Северное	«Vita Verde»	Дмитровское	до 15	393
	«Лесной Островок»	Дмитровское	до 50	150
	«Лесные дворики»	Ярославское	до 90	40
	«Рыбацкий Рай»	Ярославское	от 90	83
	«Московское море»	Ленинградское	от 90	120

Источник: <http://o-nedvizhke.ru/zemlya/skolko-stoit-zemlya-v-podmoskove.html>

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от расстояния от областных и районных центров. Например, в Московском регионе принята следующая классификация удаленности земельных участков от Московской кольцевой автомобильной дороги:

- до 10 км;
- 10-20 км;
- 20-30 км;
- 30-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- свыше 80 км.

Для земельных участков в Подмоскowie существуют три главных критерия, обуславливающие престижность их местоположения:

направление (в данном случае принято привязываться к шоссе);
расстояние от МКАД;
окружение земельного участка.

По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости, что обусловлено различными потребностями потенциального покупателя,

Например, если земельный участок приобретается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до Москвы можно было бы преодолеть примерно за 40-50 минут.

Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке по Москве с учетом имеющихся затруднений в движении.

Трата большого количества времени на ежедневную поездку на работу в столицу при проживании за городом нежелательна. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность до 20 км от МКАД.

Несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмоскowie, в последнее время все больше покупателей проявляют интерес к удаленным землям Московской области. Там существуют свои преимущества: неограниченный размер земельных участков, лучшая экология, наличие большой воды.

В зависимости от престижности направления от областных и районных центров. Например, в Московском регионе используется следующая классификация направлений:

- наиболее престижные: Рублево Успенское, Новорижское, Сколковское;
- престижные: Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- второстепенные: Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- наименее престижные: Щелковское, Каширское, Рязанское и др.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, прежде всего, исходят из розы ветров. Поэтому бессменным лидером по количеству сделок с землей в Подмоскowie был и остается Одинцовский район. В этой же категории находятся: Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское шоссе. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к РублевоУспенскому. Существует значительный спрос на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов и большое количество машин на трассах.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га.

Следующим ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его площадь. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше 50 соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков;

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка.

Объектом оценки настоящего Отчета является земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства.

На основании «Классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Оценщиком установлено, что разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, подразумевает – «Деятельность, связанная с производством предназначенной для употребления в пищу биологической продукции и ее первичной (неглубокой) обработкой. Строительство и эксплуатация машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, силосных ям или башен, захоронение отходов от сельскохозяйственного производства, неглубокая обработка сельскохозяйственной продукции - переработка, в ходе которой из сельскохозяйственной продукции не создается новая продукция (сортировка, упаковка и т.п.)»

Вывод: На основании указанной выше информации, оценщик делает вывод, что при равном соблюдении ценообразующих факторов, таких как удаленность, от МКАД, направление, окружающая застройка, объекты в категории земли сельхоз назначения для сравнительного анализа признаются однородными.

Анализ предложения.

Стоимость земельных участков в Московской области. Обзор рынка (2017 г.)

Данный обзор является исследованием (анализом) рынка земельных участков. При подготовке данного обзора были использованы материалы, размещенных в свободном доступе. Наше исследование стоимости земельных участков является результатом анализа цен предложений от агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости и непосредственных собственников участков. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» допускает теоретическую вероятность наличия в обзоре ошибочных или некорректных сведений и не принимает на себя ответственности за ущерб, убытки, или иной вред возникшие по причине некорректности или недостоверности информации, содержащейся в данном исследовании.

Для подготовки настоящего обзора была собрана и обработана база предложений к продаже земельных участков, расположенных в Московской области. Данная база была разбита по основным направлениям (условно) предложения по объектам расположенным вдоль шоссе были отнесены к тому или иному направлению).

Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;

Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;

Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;

Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;

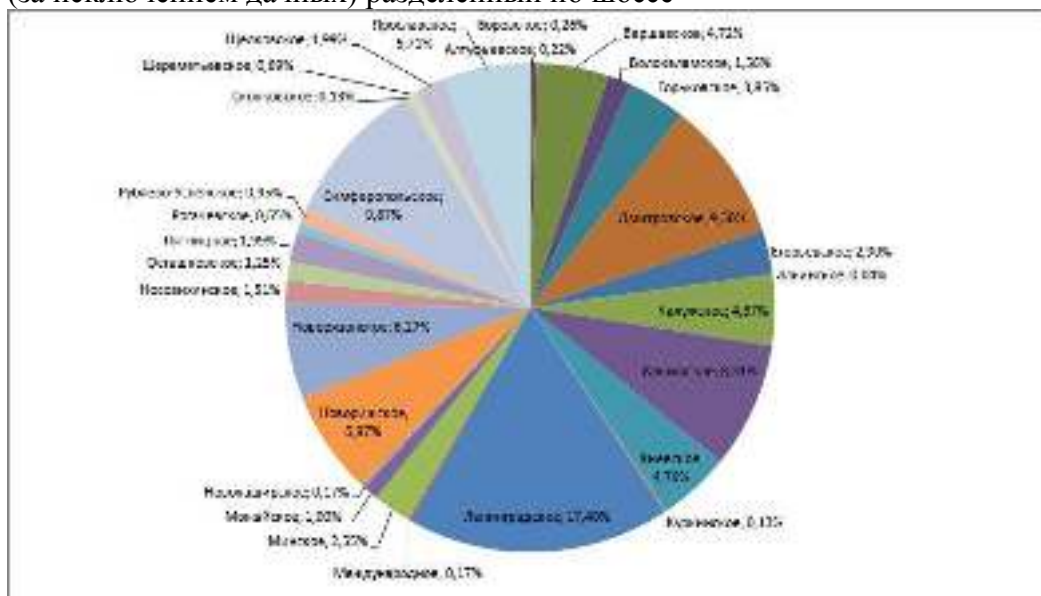
Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;

Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;

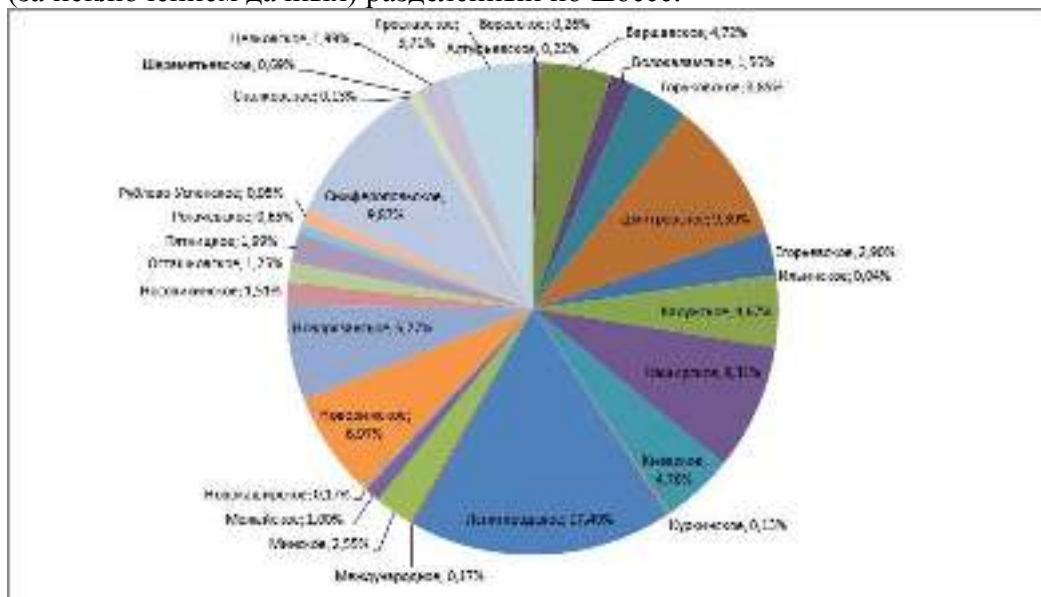
Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;

Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

Объем предложений к продаже земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе



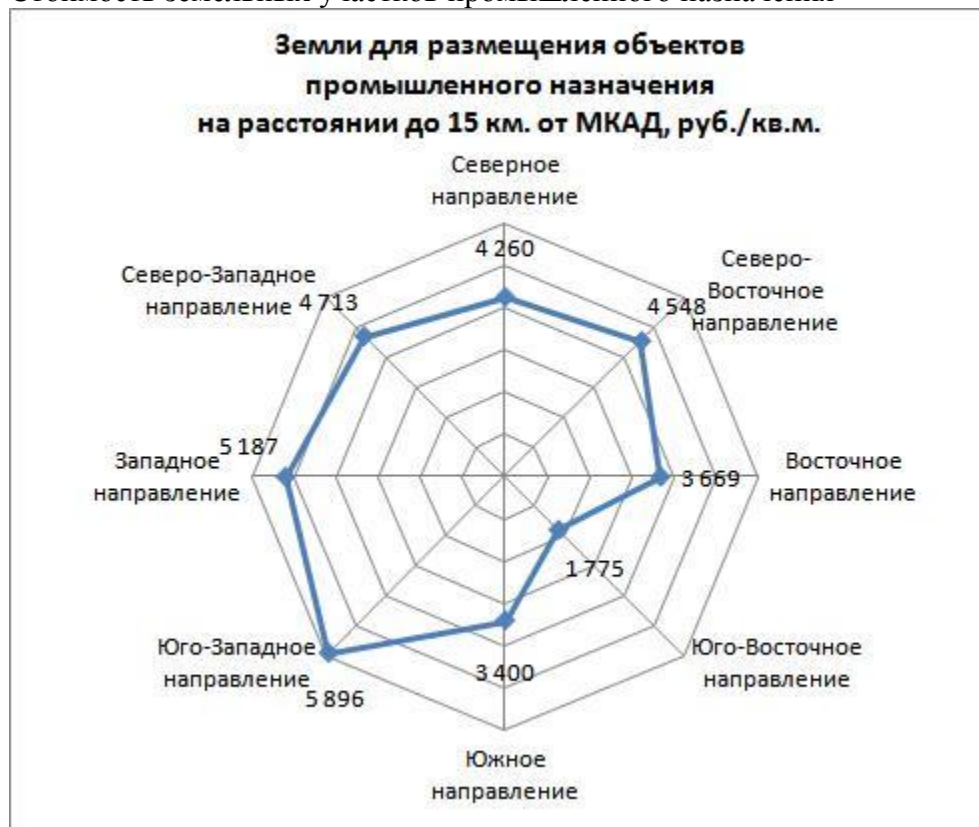
Объем предложений к аренде земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе.

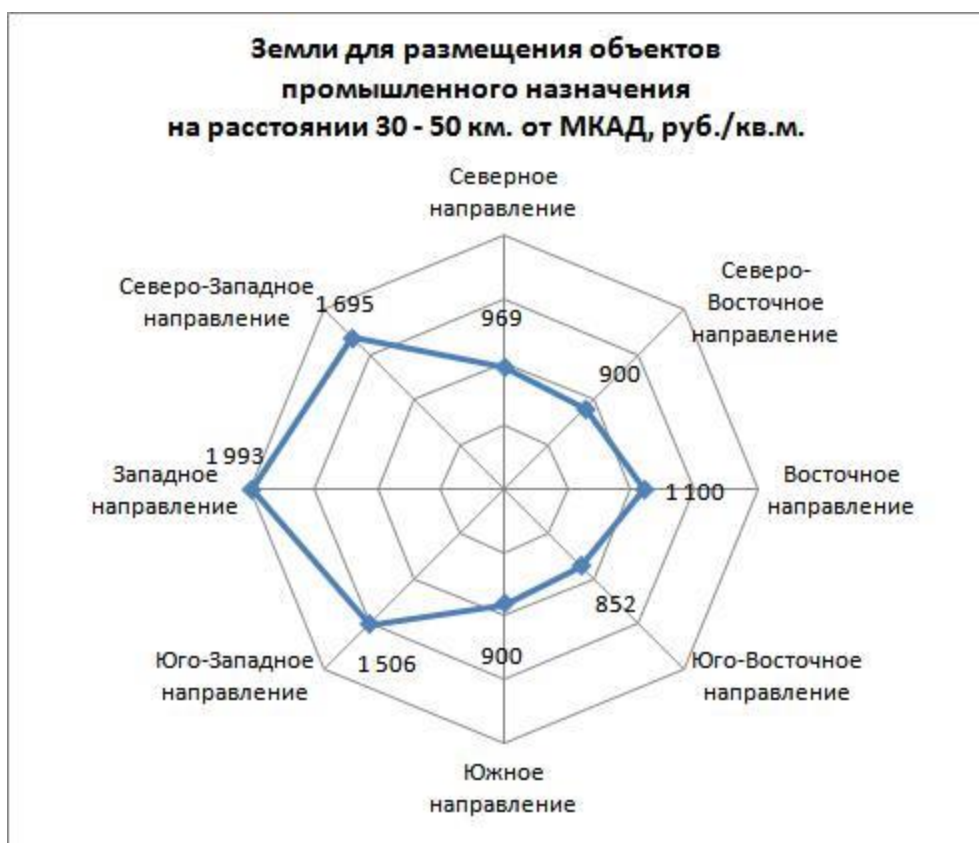
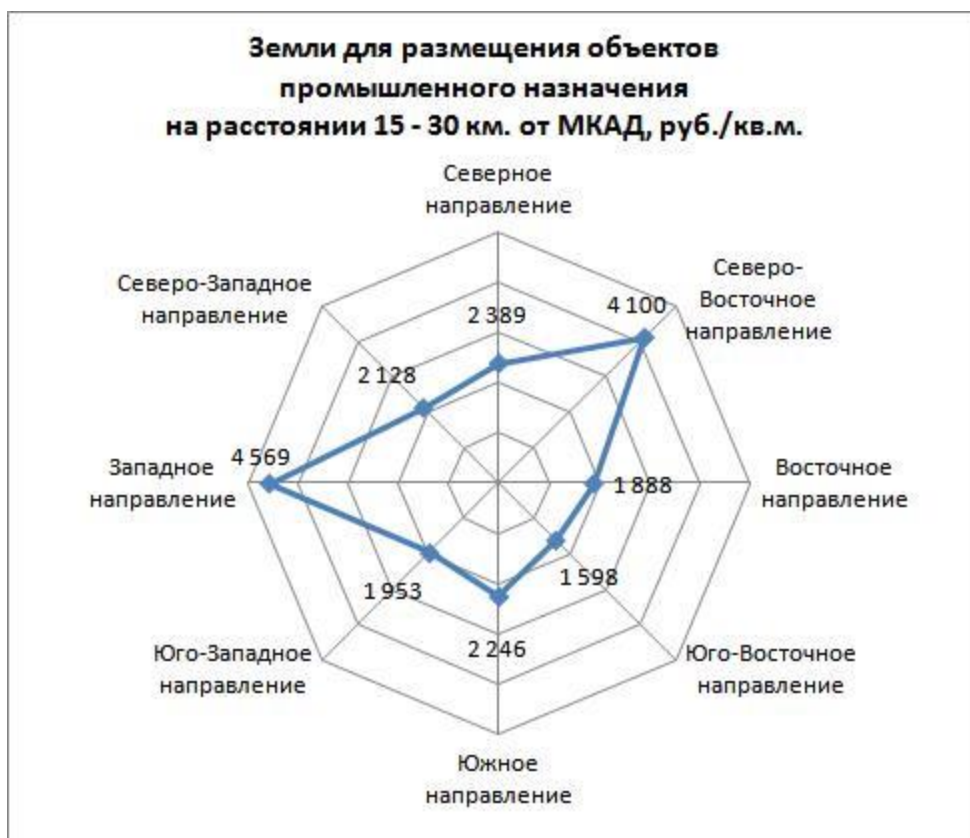


Стоимость земельных участков в Московской области по направлениям

Нами были проанализировано около 1 тыс. предложений по продаже прав собственности и прав аренды земельных участков. На основании этих данных были определены стоимости земельных участков исходя из их местоположения в Московской области (направление от Москвы и расстояние до Московской Кольцевой Автомобильной дороги) и их функционального назначения.

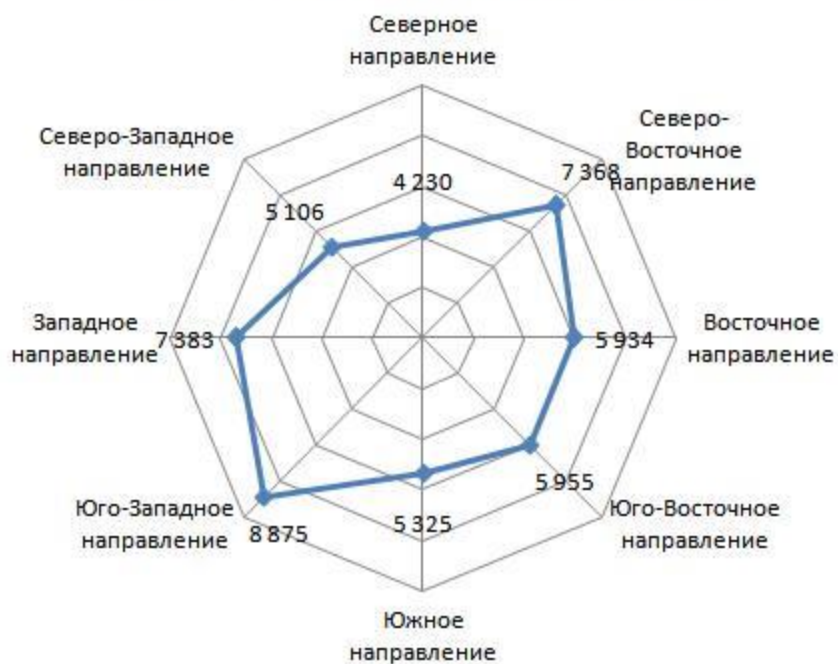
Стоимость земельных участков промышленного назначения



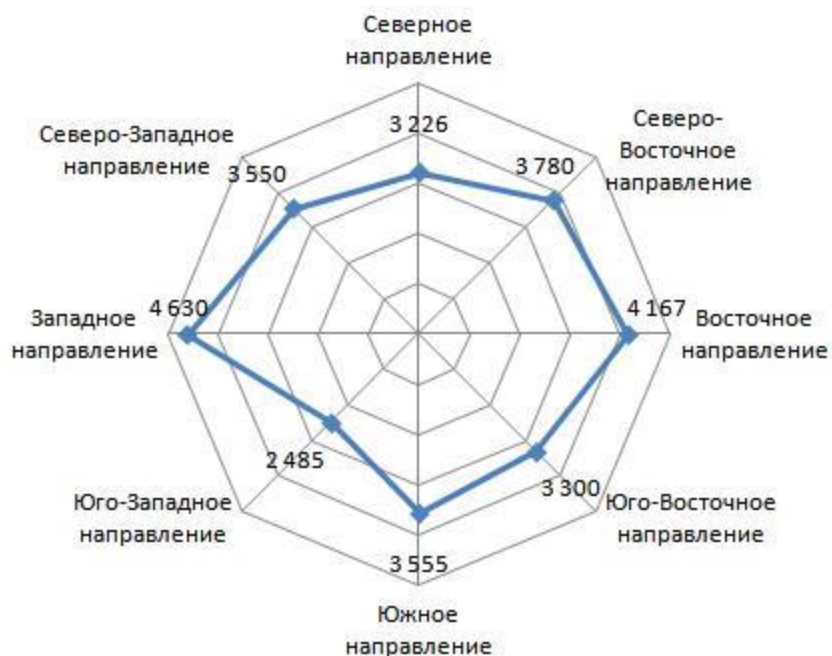


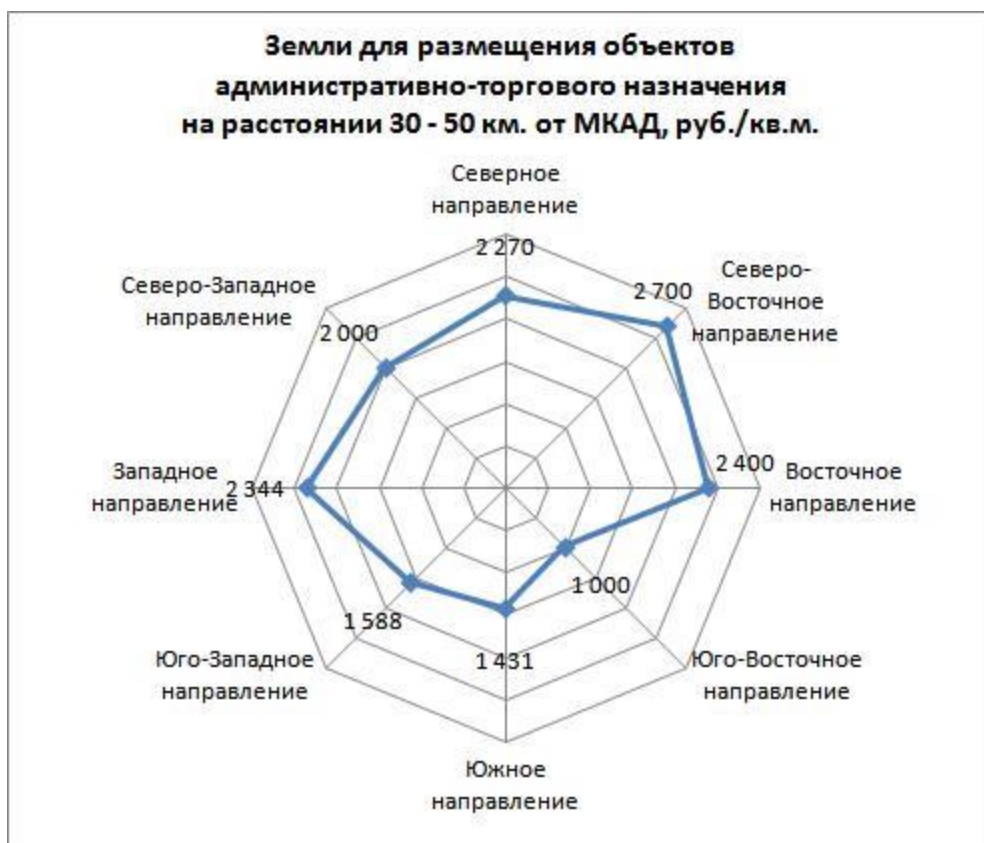
Стоимость земельных участков для размещения объектов торгового и административного назначения.

**Земли для размещения объектов
административно-торгового назначения
на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения объектов
административно-торгового назначения
на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.**





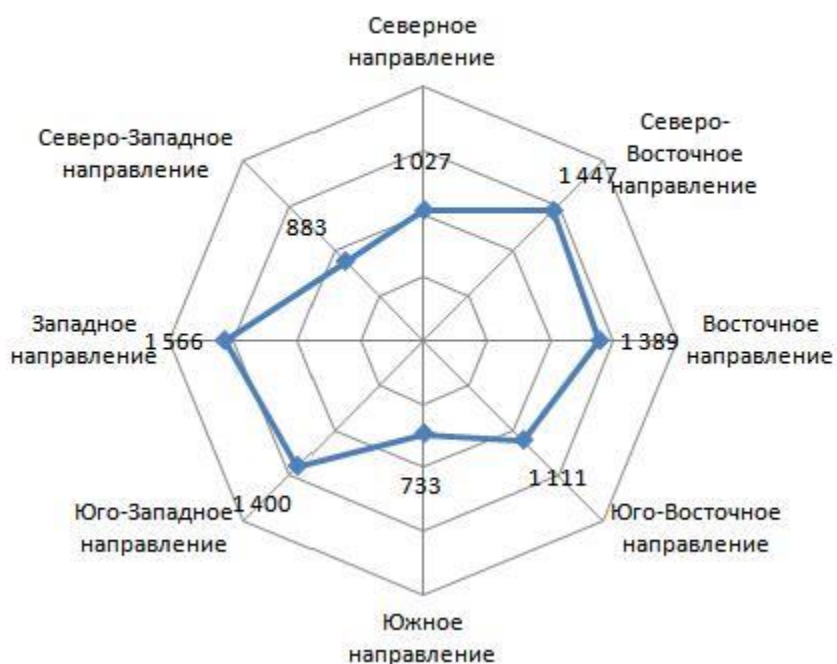
Стоимость земельных участков для жилищного строительства



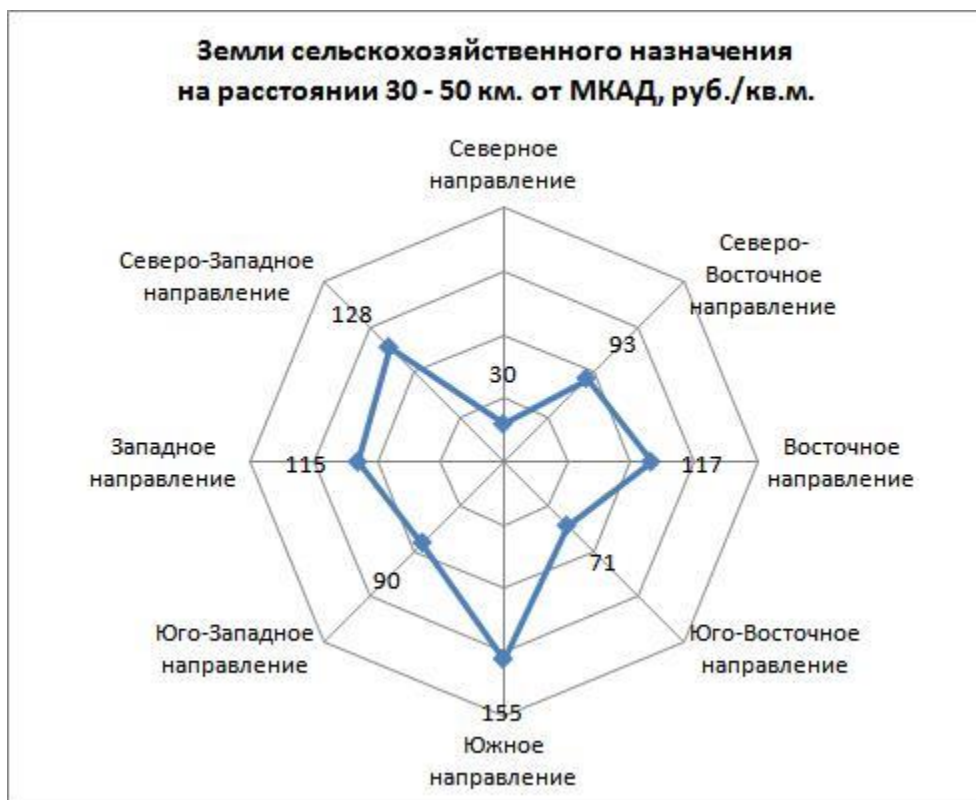
**Земли для размещения жилых объектов
на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения жилых объектов
на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**



Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения



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%.

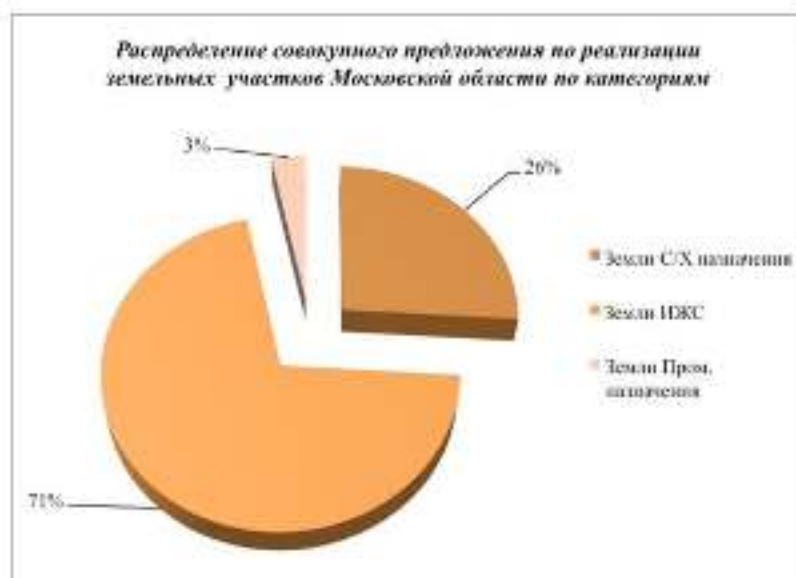


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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:

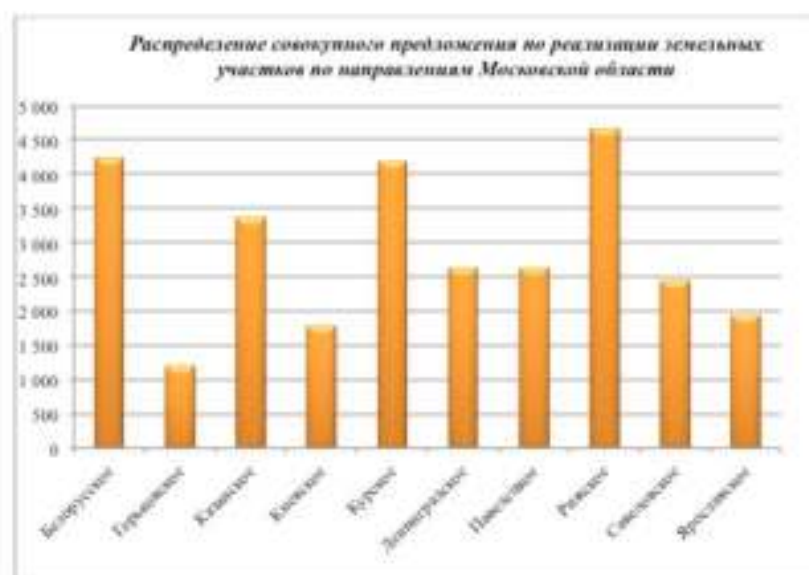


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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	391 264	316 464	68 128	1 395 943	581 344	144 858	1 495 093	942 387	118 834
2	Горьковское	523 795	314 525	75 333	584 145	183 324	81 942	888 761	248 281	168 851
3	Ивановское	469 894	359 084	48 125	435 443	118 845	55 916	595 896	143 638	168 898
4	Киевское	634 883	327 257	97 273	391 132	324 813	114 882	858 265	312 825	185 392
5	Курское	468 196	477 568	64 242	554 328	168 535	22 474	135 073	216 452	81 403
6	Ленинградское	478 361	337 737	56 723	620 511	149 817	75 193	482 389	219 942	104 990
7	Павловское	383 467	347 358	44 574	335 886	119 878	47 918	413 738	163 814	97 584
8	Рижское	772 893	428 888	99 962	1 187 533	441 809	82 888	910 518	338 139	97 137
9	Савиловское	445 261	348 437	44 362	686 268	288 772	88 743	389 898	163 149	99 203
10	Ярославское	484 812	389 384	80 573	597 428	197 830	79 924	642 288	196 635	58 948

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.

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон 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	min	113 753	21 853	1 500	258 333	70 000	14 285	13 500	7 847	22 307
		max	4 095 000	800 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 379	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	20 222	23 579	52 631	55 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 900 977	825 000	225 000
3	Калужское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	8 294	131 379	10 851	28 423
		max	882 333	350 000	150 382	1 451 718	338 922	182 331	2 100 000	500 000	350 000
4	Кавказское	min	233 333	3 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	45 166	160 000
		max	1 665 667	836 364	233 333	2 406 762	1 060 000	783 333	1 784 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	8 272	105 333	7 917	7 000	13 985	18 784	2 400
		max	1 227 272	750 000	180 000	2 699 100	750 000	77 193	1 851 852	700 333	184 908
6	Ленинградское	min	111 948	12 414	1 875	10 000	37 493	13 000	25 485	11 000	4 887
		max	1 348 875	642 714	307 167	6 900 000	383 333	313 043	1 100 000	1 080 000	317 143
7	Новгородское	min	74 333	4 000	4 471	118 750	4 500	8 750	110 000	21 127	8 348
		max	875 000	370 000	430 000	300 000	750 000	150 000	1 347 521	1 195 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 853	2 662	277 778	3 000	7 000	185 217	39 103	17 678
		max	3 217 360	2 250 000	520 000	17 896 920	3 877 666	591 184	2 487 000	1 307 420	162 857
9	Савеловское	min	121 438	3 538	1 100	164 285	20 333	20 000	380 000	81 758	25 926
		max	975 631	1 628 971	190 000	3 355 333	1 404 000	222 222	1 449 273	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 933	48 000	13 900	2 450	92 357	82 300	30 000
		max	5 930 363	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 643 600	906 250	80 000

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 «Махуline»

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 Подмосковье
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 показательно 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 Подмосковье 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

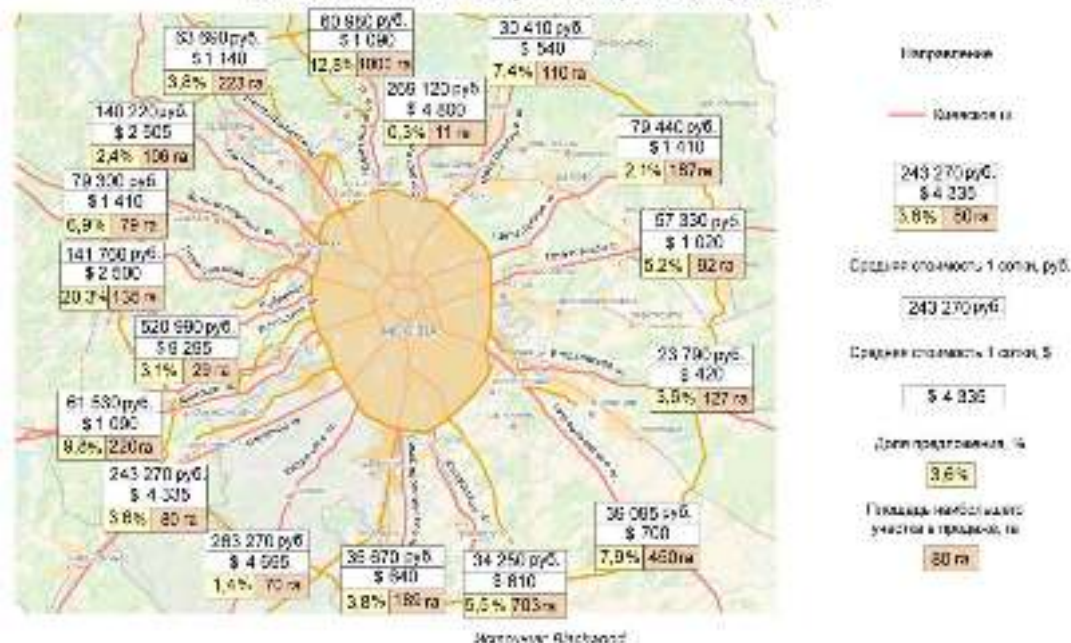
На рынке оптовой земли в Подмосковье сохраняется стагнация, связанная с низкой девелоперской активностью.

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

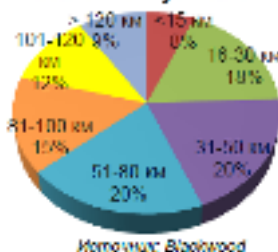


□ Наиболее ликвидными остаются участки на расстоянии до 30 км от МКАД.

□ 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».

Динамика средней стоимости 1-ой сотки оптовой земли в Подмосковье, 2014-2017 гг.

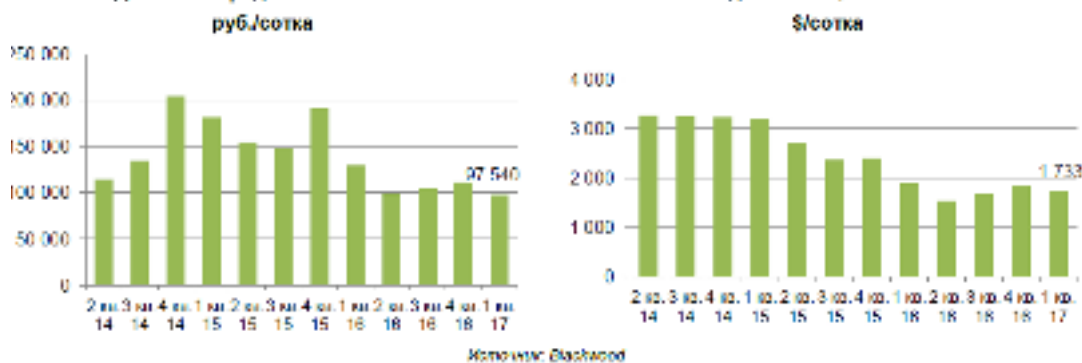


Таблица 2 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

№	Населенный пункт	Площадь участка, сот.	Цена участка, руб.	Цена 1 сот. участка, руб.	Источник информации
1	Москва, ТАО (Троицкий), Киевский поселение	256,4	12 800 000	49 922	https://www.cian.ru/sale/suburban/199413614/
2	Ознобишинский (п	170	14 000 000	82 353	https://www.domofond.ru/object/199413614/

	Щаповское) проезд, Подольск, Московская область				nd.ru/uchastokzemli -na-prodazhu- podolsk- 1653941734
3	Щаповское поселение, д. Песье, район Щаповское, Москва	200	18 000 000	90 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-179375614
4	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня	300	60 000 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/156142490/
5	Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Каменка деревня, Природный Парк Каменка коттеджный поселок	119	47 000 000	394 957,98	https://www.cian.ru/sale/suburban/150738708/
6	Москва, ТАО (Троицкий), поселение Новофёдоровское, Киевский,	676	23 700 000	35 059	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kiievskiy-1621205323
7	район Щаповское, с. Ознобишино, Москва	180	18 000 000	100 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-187941507
8	деревня Софьино, Новая Москва	586	38 676 000	66 000	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_v_sofino_5_86_ga/
9	деревня Шахово, Новая Москва	1572	150 697 658	95 864	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/
10	деревня Бараново, Новая Москва	573	40 000 000	69 808	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_dachnoe_stroitelstvo_v_baranovo_5_73_ga/
11	Москва, ТАО (Троицкий), Краснопахорское	780	51 480 000	66 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/153458289/

	поселение, Софьино деревня				
--	-------------------------------	--	--	--	--

Выводы: Таким образом, стоимость земельных участков находится в диапазоне 35 059 – 495 798 руб./ кв. м Среднее арифметическое значение 128 674 руб./кв. м В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 106,41%, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами.

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 подмосковной 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 Подмоскovie, 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 так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2018, том.1,2.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.

Формула, км	Адрес, район, км																																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31		
Удаленность от МКАД, км	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	2	0.81	1.26	1.00	1.26	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	3	0.70	0.77	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	4	0.60	0.64	0.63	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	5	0.50	0.50	0.50	0.50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	6	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	7	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	8	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	9	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	10	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	11	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	12	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00	1.00	
	23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00	
	24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	

Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)	Отрадные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	-*	0,988	0,976	0,254	-	0,042
2.	Волгоград	Собств.	1		0,894	0,618	0,254	0,149	0,071
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,834	0,706	0,312	0,272	0,074
4.	Краснодар	Собств.	1	0,809**	0,856	0,624	0,407	0,291	0,080
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,805	0,709	0,298	0,162	0,069
6.	Москва	Собств.	1	0,932**	0,733	0,582	0,276	0,172	0,070
7.	Московская область	Собств.	1	0,876**	0,709	0,682	0,343	0,209	0,082
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,870**	0,812	0,900	0,382	0,272	0,059
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,821**	0,845	0,709	0,198	0,145	0,076
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,834**	0,831	0,526	0,273	0,165	0,073
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,890	0,623	0,488	0,284	0,092
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,887	0,709	0,412	0,312	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,868	0,595	0,403	0,216	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857**	0,847	0,696	0,331	0,221	0,079
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1	0,876**	0,851	0,672	0,295	0,191	0,076
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1	0,874**	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078

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, РПД (руб./кв. м)	Расстояние, км	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Офисы						
1.1.	Офисно-административные	РС = 363 719*(Расстояние от центра) ^{-1,189}	0,728	0,853	руб./кв. м	км	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 262 362*(Расстояние от центра) ^{-1,188}	0,648	0,805	руб./кв. м	км	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 389 343*(Расстояние от центра) ^{-1,106}	0,650	0,806	руб./кв. м	км	Высокая
1.4.	Торговое	ППА = 169 268*(Расстояние от центра) ^{-1,380}	0,616	0,785	руб./кв. м	км	Высокая
1.5.	Производственное	РС = 53 869*(Расстояние от центра) ^{-1,889}	0,712	0,845	руб./кв. м	км	Высокая
1.6.	Производственное	ППА = 29 604*(Расстояние от центра) ^{-1,651}	0,819	0,904	руб./кв. м	км	Очень высокая
	Склады						
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 220 057*(Расстояние от центра) ^{-1,498}	0,748	0,865	руб./кв. м	км	Высокая
2	Московская область						
	Офисы						
2.1.	Торговое	РС = 40 135*(Расстояние от МКАД) ^{-1,586}	0,680	0,824	руб./кв. м	км	Высокая
2.2.	Производственное	РС = 13 708*(Расстояние от МКАД) ^{-1,482}	0,706	0,840	руб./кв. м	км	Высокая
3	Ленинградская область						
	Офисы						
3.1.	Производственное	РС = 6 437,4*(Расстояние от КАД) ^{-1,635}	0,765	0,875	руб./кв. м	км	Высокая
4	Ярославль						
	Офисы						
4.1.	Производственное	РС = 9 361,3*(Расстояние от центра) ^{-1,666}	0,910	0,953	руб./кв. м	км	Очень высокая
*Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):							
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	Заметная	Высокая	Очень высокая	

Источник:СРК-2019 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором расположен участок, оснащенность транспортом, наличие 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 073-0,86.

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. Цenam на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться 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 источнику: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., 2018 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
8	Наличие газоснабжения на участке	0,08
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,08
10	Инженерно-геологические условия	0,08
11	Асфальтирование участка	0,08

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под офисно-торговую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты придорожного сервиса

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,29
2	Изначальность транспортного потока	0,21
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,08

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МРТ

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,36
2	Общая площадь земельного участка	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,14
5	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,11
6	Наличие газоснабжения на участке	0,10

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,16
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие водоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты размещения

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,35
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Наличие водоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под посевы

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенно-пастбищные (глинистые, содержащие гумус, НПК, кислотность и т.д.)	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно границ города и территории за городом	0,11
4	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,11
5	Рельеф	0,10
6	Передвижение автомобильных грузов	0,10
7	Агроклиматические условия	0,09
8	Наличие дренажа	0,08
9	Наличие подземных вод и уровень покрытия	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под корытные угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно существующих центров сельскохозяйственного комплекса, включая (ЗСХ)	0,25
2	Почвенные и агроклиматические условия	0,15
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
4	Передвижение сельскохозяйственных грузов	0,15
5	Наличие дренажа	0,12
6	Наличие подземных вод и уровень покрытия	0,11

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 7.3К 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

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-15000	>15000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,45	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-15000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>15000	0,65	0,75	0,87	0,95	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индивидуальную застройку (проектного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,45	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,66	0,75	0,88	1,00	1,06
	>10	0,60	0,72	0,81	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты развития (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,20	1,44	1,53
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,25	1,32
	0,5-1,0	0,70	0,80	1,00	1,13	1,16
	1,0-0,3	0,70	0,75	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,78	0,85	0,95	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,05	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,48
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,38
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,65	0,77	0,93	1,00

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки том 3» под ред. Лейфер Л.А.

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.

Таблица 24. Диапазоны корректировок для факторов влияющих на стоимости 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	Удаленность от 0,3-0,8 км	0...18%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к аэро	Удаленность от 0,3-0,4 км	0...12%	Москва, С-П.
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к основным транспорт	Удаленность от 0,3-0,5 км	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к основным транспорт	Удаленность от 0,1-0,2 км	различия не значимы	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом парки	Удаленность от 0,3-0,5 км	различия не значимы	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не значимы	Москва, С-П.
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...20%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км	0...9%	Москва, С-П.
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (завод, мусорос)	Отсутствие источника экологической опасности в зоне до 3 км	0...24%	Москва, С-П.
Земли малых населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	13...22%	Красноярский край, М.О., Ленинградский обл
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	12...20%	Красноярский край, М.О., Ленинградский обл
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...10%	Красноярский край, М.О., Ленинградский обл
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км	0...15%	Красноярский край, М.О., Ленинградский обл
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом парки	Удаленность от 0,3-0,5 км	0...9%	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	6...21%	М.О.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...9%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магистралей	Отсутствие магистралей	0...20%	М.О.
Земли населенных пунктов до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	6...13%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или	Въезд свыше 2 км	0...12%	М.О.
Земли населенных пунктов до 30 км. от городов					
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		коммунальному трассу			
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...9%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	4...16%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Планировка земельных участков	Без ошибок	4...7%	М.О.

Источник:СРК-2019 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (10)	5-7 (6)	8-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С - Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Омск	5-6 (5,5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)
Самарское	7-9 (8)	10-13 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-	13-14 (13,5)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Ставрополь	5-7 (6)	8-11 (10)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	8-12 (10,5)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-9 (8,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	8-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в мае 2019 г.	5,8	9,2	6,5	11,0	6,7	10,9	7,7	11,5	12,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2019 г.	5-7 (6,5)	8-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	12-14 (13)	11-15 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

Источник: СРД 24-2019 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с 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 запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

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

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.

4.3. 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.

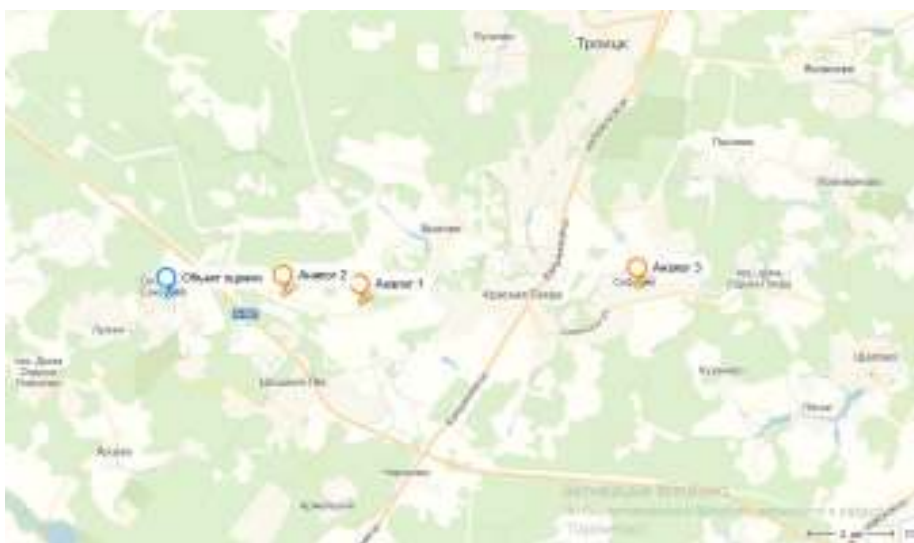


Рисунок 1 Расположение объекта оценки и объектов аналогов

Расчет справедливой стоимости объектов, общей площадью до 50 соток.

Таблица 3

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		150 697 658	130 000 000	38 676 000
Источник информации			http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/	https://kupizemli.ru/uchastok-119-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-sharapovo-novaya-moskva-rayon/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_v_sofino_5_86_ga/
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		150 697 658	130 000 000	38 676 000
Общая площадь, сот.	сот	до 50	1572	1190	586
Цена за ед. площади	руб/сот		95 864	109 244	66 000
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		95 864	109 244	66 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		95 864	109 244	66 000
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена	руб/сот		80 142,30	91 327,98	55 176,00
Дата продажи (дата оценки)		февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		80 142,30	91 327,98	55 176,00
Местоположение		поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе: Калужское шоссе	Новая Москва район рядом с Шарاپово	деревня Софьино, Новая Москва
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		80 142,30	91 327,98	55 176,00
Физические характеристики					

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Общая площадь, сот.	сот	до 50	1572	1190	586
Корректировка	%		+44%	+44%	+44%
Скорректированная цена	руб/сот		115 404,92	131 512,30	79 453,44
Назначение		земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное строительство	для малоэтажного жилищного строительства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		115 404,92	131 512,30	79 453,44
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		115 404,92	131 512,30	79 453,44
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб/сот		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		115 404,92	131 512,30	79 453,44
Инженерные коммуникации		Отсутствуют	Электричество По границе Газ по границе	Электричество На участке Газ по границе	отсутствуют
Корректировка	%		-25%	-25%	0%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		86 553,69	98 634,22	79 453,44
Количество корректировок			3	3	2
1/ n			0,3333333	0,3333333	0,5
Сумма (1/ n)			1,1666667		
Весовые коэффициенты			0,2857143	0,2857143	0,428571
Цена за ед. общей площади	руб/сот		86 962,31		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		869,62		

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 оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки., стр.279*

Значение скидки на торг на неактивном рынке

ры на пассивном рынке

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,6%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты коммунального сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Диапазон корректировки для земельных участков МЖС, составляет: 15,0-17,9%.

Для оценки принимаем среднее значение интервала равного: 16,4%

Общая площадь

Объектом оценки является участок площадью до 50 соток.

Объекты-аналоги имеют площади от 500 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-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Таблица 4

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	до 50	1572	1190	586
Общая площадь, га	до 0,5	15,72	11,9	5,86
Коэффициент	1	1,44	1,44	1,44
Корректировка		+44%	+44%	+44%

Корректировка= C_a / C_o

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Объекты-аналоги, находятся не более чем в 15 км, от объекта оценки 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 2020 года. Корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций

Объект оценки в отличие от объектов аналогов №1,2 не имеет коммуникаций. У объектов аналогов они проходят по границе. У объекта оценки они будут только в перспективе. Поэтому с помощью данных справочника «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.184, произведена корректировка. Объект аналог №3 тоже не имеет коммуникаций, у него они тоже в перспективе

Корректировка на различия в обеспеченности электроснабжением, газоснабжением составит: - 25%

Таблица 73¹⁷

Под МЖС		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
	Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
	Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
	В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
	Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
	Г, В, К, Т, Комм	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $\frac{1}{BK_i}$ где: BK_i – общая валовая корректировка i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\sum \frac{1}{BK_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{1/BK_i}{1/\sum_{i=1}^n BK_i}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Расчет справедливой стоимости объектов, общей площадью от 50-150 соток

Таблица 5

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		150 697 658	130 000 000	38 676 000
Источник информации			http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogostroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/	https://kupizemli.ru/uchastok-119-ga-podkottedzhnyy-poselok-sharapovo-novaya-moskva-rayon/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_v_sofi_no_5_86_ga/
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		150 697 658	130 000 000	38 676 000
Общая площадь, сот.	сот	от 50-150	1572	1190	586
Цена за ед. площади	руб/сот		95 864	109 244	66 000
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		95 864	109 244	66 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		95 864	109 244	66 000
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена	руб/сот		80 142,30	91 327,98	55 176,00
Дата продажи (дата оценки)		февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		80 142,30	91 327,98	55 176,00
Местоположение		поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе: Калужское шоссе	Новая Москва район рядом с Шарапово	деревня Софьино, Новая Москва
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		80 142,30	91 327,98	55 176,00
Физические характеристики					

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Общая площадь, сот.	сот	от 50-150	1572	1190	586
Корректировка	%		+29%	+29%	+29%
Скорректированная цена	руб/сот		103 383,57	117 813,10	71 177,04
Назначение		земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное строительство	для малоэтажного жилищного строительства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		103 383,57	117 813,10	71 177,04
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		103 383,57	117 813,10	71 177,04
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб/сот		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		103 383,57	117 813,10	71 177,04
Инженерные коммуникации		Отсутствуют	Электричество По границе Газ по границе	Электричество На участке Газ по границе	отсутствуют
Корректировка	%		-25%	-25%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		77 537,68	88 359,82	71 177,04
Количество корректировок			3	3	2
1/ n			0,3333333	0,3333333	0,5
Сумма (1/ n)			1,1666667		
Весовые коэффициенты			0,2857143	0,2857143	0,428571
Цена за ед. общей площади	руб/сот		77 903,73		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		779,04		

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 оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки., стр.279*

Значение скидки на торг на неактивном рынке

оры на неактивном рынке

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,6%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,0%	23,3%
4.1. Земельный участок под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты коммунального сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Диапазон корректировки для земельных участков МЖС, составляет: 15,0-17,9%.

Для оценки принимаем среднее значение интервала равного: 16,4%

Общая площадь

Объектом оценки является участок площадью от 50-150 соток.

Объекты-аналоги имеют площади от 500 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-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Таблица 6

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	от 50-150	1572	1190	586
Общая площадь, га	от 0,5-1,5	15,72	11,9	5,86
Коэффициент	1	1,29	1,29	1,29
Корректировка		+29%	+29%	+29%

Корректировка= C_a/C_o

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Объекты-аналоги, находятся не более чем в 15 км, от объекта оценки 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 2020 года. Корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций

Объект оценки в отличие от объектов аналогов №1,2 не имеет коммуникаций. У объектов аналогов они проходят по границе. У объекта оценки они будут только в перспективе. Поэтому с помощью данных справочника «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.184, произведена корректировка. Объект аналог №3 тоже не имеет коммуникаций, у него они тоже в перспективе

Корректировка на различия в обеспеченности электроснабжением, газоснабжением составит: - 25%

Таблица 73¹⁷

Под МЖС		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
	Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
	Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
	В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
	Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
	Г, В, К, Т, Комм	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $\frac{1}{BK_i}$ где: BK_i – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\sum \frac{1}{BK_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{1/BK_i}{1/\sum_{i=1}^n BK_i}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Расчет справедливой стоимости объектов, общей площадью от 150-500 соток

Таблица 7

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		150 697 658	130 000 000	38 676 000
Источник информации			http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogostroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/	https://kupizemli.ru/uchastok-119-ga-podkottedzhnyy-poselok-sharapovo-novaya-moskva-rayon/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelny_uchastok_v_sofino_5_86_ga/
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		150 697 658	130 000 000	38 676 000
Общая площадь, сот.	сот	от 150-500	1572	1190	586
Цена за ед. площади	руб/сот		95 864	109 244	66 000
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		95 864	109 244	66 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		95 864	109 244	66 000
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена	руб/сот		80 142,30	91 327,98	55 176,00
Дата продажи (дата оценки)		февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		80 142,30	91 327,98	55 176,00
Местоположение		поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе: Калужское шоссе	Новая Москва район рядом с Шарапово	деревня Софьино, Новая Москва
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		80 142,30	91 327,98	55 176,00
Физические характеристики					

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Общая площадь, сот.	сот	от 150-500	1572	1190	586
Корректировка	%		+29%	+29%	+29%
Скорректированная цена	руб/сот		85 752,27	97 720,94	59 038,32
Назначение		земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное строительство	для малоэтажного жилищного строительства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		85 752,27	97 720,94	59 038,32
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		85 752,27	97 720,94	59 038,32
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб/сот		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		85 752,27	97 720,94	59 038,32
Инженерные коммуникации		Отсутствуют	Электричество По границе Газ по границе	Электричество На участке Газ по границе	отсутствуют
Корректировка	%		-25%	-25%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		64 314,20	73 290,71	59 038,32
Количество корректировок			3	3	2
1/ n			0,3333333	0,3333333	0,5
Сумма (1/ n)			1,1666667		
Весовые коэффициенты			0,2857143	0,2857143	0,428571
Цена за ед. общей площади	руб/сот		64 617,82		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		646,18		

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 оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки., стр.279*

Значение скидки на торг на неактивном рынке

оры на неактивном рынке

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,6%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,0%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты коммунального сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Диапазон корректировки для земельных участков МЖС, составляет: 15,0-17,9%.

Для оценки принимаем среднее значение интервала равного: 16,4%

Общая площадь

Объектом оценки является участок площадью от 150-500 соток.

Объекты-аналоги имеют площади от 500 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-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Таблица 8

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	от 150-500	1572	1190	586
Общая площадь, га	от 1,5-5	15,72	11,9	5,86
Коэффициент	1	1,07	1,07	1,07
Корректировка		+7%	+7%	+7%

Корректировка= C_a/C_o

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Объекты-аналоги, находятся не более чем в 15 км, от объекта оценки 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 2020 года. Корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций

Объект оценки в отличие от объектов аналогов №1,2 не имеет коммуникаций. У объектов аналогов они проходят по границе. У объекта оценки они будут только в перспективе. Поэтому с помощью данных справочника «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.184, произведена корректировка. Объект аналог №3 тоже не имеет коммуникаций, у него они тоже в перспективе

Корректировка на различия в обеспеченности электроснабжением, газоснабжением составит: - 25%

Таблица 73¹⁷

Под МЖС		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
	Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
	Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
	В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
	Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
	Г, В, К, Т, Комм	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $\frac{1}{ВК_i}$ где: ВК_i – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\sum \frac{1}{ВК_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{1/BK_i}{1/\sum_{i=1}^n BK_i}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Расчет справедливой стоимости объектов, общей площадью свыше 500 соток

Таблица 9

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		150 697 658	130 000 000	38 676 000
Источник информации			http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastrojku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/	https://kupizemli.ru/uchastok-119-ga-pod-zastrojku-sharapovo-novaya-moskva-rayon/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastrojku/zemelnyy_uchastok_v_sofino_5_86_ga/
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		150 697 658	130 000 000	38 676 000
Общая площадь, сот.	сот	свыше 500	1572	1190	586
Цена за ед. площади	руб/сот		95 864	109 244	66 000
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		95 864	109 244	66 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		95 864	109 244	66 000
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена	руб/сот		80 142,30	91 327,98	55 176,00
Дата продажи (дата оценки)		февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020	февраль 2020
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		80 142,30	91 327,98	55 176,00
Местоположение		поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе: Калужское шоссе	Новая Москва район рядом с Шарапово	деревня Софьино, Новая Москва
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		80 142,30	91 327,98	55 176,00

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	свыше 500	1572	1190	586
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		80 142,30	91 327,98	55 176,00
Назначение		земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное строительство	для малоэтажного жилищного строительства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		80 142,30	91 327,98	55 176,00
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		80 142,30	91 327,98	55 176,00
Операционная аренда		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб/сот		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		80 142,30	91 327,98	55 176,00
Инженерные коммуникации		Отсутствуют	Электричество По границе Газ по границе	Электричество На участке Газ по границе	отсутствуют
Корректировка	%		-25%	-25%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		60 106,73	68 495,99	55 176,00
Количество корректировок			3	3	2
1/ n			0,3333333	0,3333333	0,5
Сумма (1/ n)			1,1666667		
Весовые коэффициенты			0,2857143	0,2857143	0,428571
Цена за ед. общей площади	руб/сот		60 390,49		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		603,90		

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 оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки., стр.279*

Значение скидки на торг на неактивном рынке

ры на пассивном рынке

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты коммунального сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Диапазон корректировки для земельных участков МЖС, составляет: 15,0-17,9%.

Для оценки принимаем среднее значение интервала равного: 16,4%

Общая площадь

Объектом оценки является участок площадью до 50 соток.

Объекты-аналоги имеют площади от 500 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-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Таблица 10

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	от 500	1572	1190	586
Общая площадь, га	от 5	15,72	11,9	5,86
Коэффициент	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%

$$\text{Корректировка} = C_a / C_o$$

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Объекты-аналоги, находятся не более чем в 15 км, от объекта оценки 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 2020 года. Корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций

Объект оценки в отличие от объектов аналогов №1,2 не имеет коммуникаций. У объектов аналогов они проходят по границе. У объекта оценки они будут только в перспективе. Поэтому с помощью данных справочника «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.184, произведена корректировка. Объект аналог №3 тоже не имеет коммуникаций, у него они тоже в перспективе

Корректировка на различия в обеспеченности электроснабжением, газоснабжением составит: - 25%

Таблица 73¹⁷

Под МЖС		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
	Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
	Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
	В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
	Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
	Г, В, К, Т, Комм	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $\frac{1}{BK_i}$ где: BK_i – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\sum \frac{1}{BK_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{1/BK_i}{\sum_{i=1}^n 1/BK_i}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

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: 91 860 000 рублей

В том числе:

Таблица 11

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	779,04	9 297 063,36	9 300 000
77:22:0030118:1094	Сенькино-Секерино	72 312	603,90	43 669 216,80	43 670 000
77:22:0030118:1095	Сенькино-Секерино	16 625	646,18	10 742 742,50	10 740 000
77:22:0030118:1096	Сенькино-Секерино	3 495	869,62	3 039 321,90	3 040 000
77:22:0030118:1097	Сенькино-Секерино	38 852	646,18	25 105 385,36	25 110 000
ИТОГО				91 853 729,92	91 860 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Таблица 12

Использованные подходы	Вес	Справедливая стоимость. Руб.
Доходный	0	-
Сравнительный	1	91 860 000
Затратный	0	-
Итоговая справедливая стоимость		91 860 000

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 иерархий². 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 13

	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

² Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

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 14:

Таблица 14

№ 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 15

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:

91 860 000

(Девяносто один миллион восемьсот шестьдесят тысяч) рублей, без учета НДС³

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно руб.
77:22:0030118:1093	Сенькино-Секерино	11 934+/-38	9 300 000
77:22:0030118:1094	Сенькино-Секерино	72 312+/-94	43 670 000
77:22:0030118:1095	Сенькино-Секерино	16 625+/-45	10 740 000

³ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

77:22:0030118:1096	Сенькино-Секерино	3 495+/-21	3 040 000
77:22:0030118:1097	Сенькино-Секерино	38 852+/-69	25 110 000
Итого			91 860 000

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 // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. 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.akp.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 Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)): 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.

В соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-7 и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в настоящем отчёте применяются следующие термины и определения:

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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

3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

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

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

6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

9. **Наиболее эффективное использование** – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

10. **Рыночная стоимость.** При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;

- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. **Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:**

- ✓ инвестиционная стоимость;
- ✓ ликвидационная стоимость;
- ✓ кадастровая стоимость.

Инвестиционная стоимость— это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении *инвестиционной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учёт возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость— это расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчуждён за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении *ликвидационной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Под *кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учёта иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

12. **Подходы к оценке (ФСО-1 раздел III):**

✓ *Сравнительный подход*—совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

✓ *Доходный подход*—совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

✓ *Затратный подход*—совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного

подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относятся - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

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.

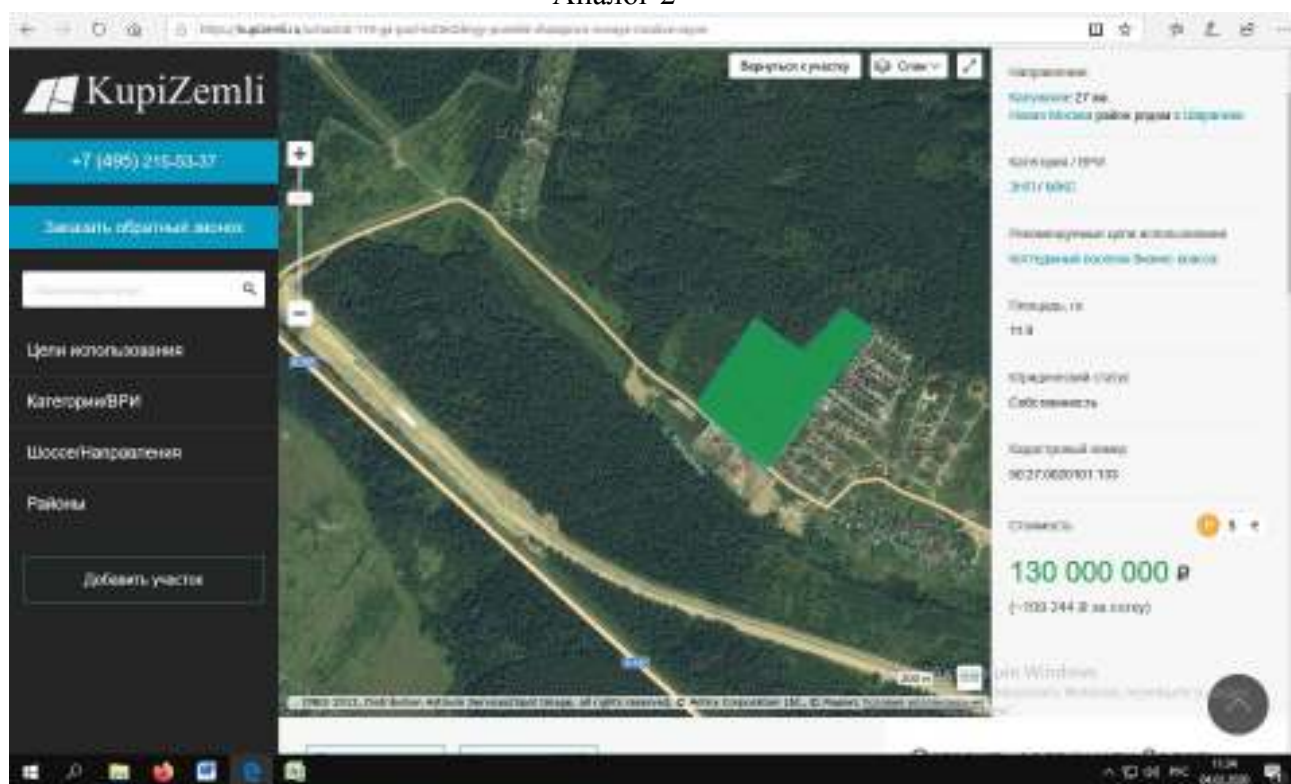
Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ Аналог 1



Аналог 2



https://kuponika.ru/uchastok-118-ga-pod-katadistnyy-poselok-dnarpovo-pokrya-moskva-rayon

Шарово, Новая Москва, 11,87 Га, 27 км от МКАД Катукское направление, скоростной шоссе, ровный рельеф, идеальный пейзаж с трассы А-107 (Малое Московское кольцо). Прекрасное живописное место.

Катукское – элитное направление, БТИ – малозатратное жилищное строительство.

Целиком можно использовать для строительства коттеджного поселка. Для желающих приобрести недвижимость в престижном районе Катукского направления, предлагается к продаже земельный участок под жилищное строительство – Шарово, Новая Москва, площадью 11,87 гектаров. Участок расположен в 27 км от МКАД, вблизи от трассы А-107 (Малое Московское кольцо), с которой к нему ведет идеальный пейзаж. Ровный рельеф участка, окружающий его лесной массив, а также близость к населенным пунктам с развитой инфраструктурой (Сколково, Шахово, Конаково, КТ Шелехов пос-3, Рязань) делают его удобным местом для строительства коттеджного поселка. Прекрасная природа, воспитательные пейзажи, кристально чистый воздух – все это достоинства Катукского направления, самого популярного направления для жилищного строительства после элитных Рублево и Новой Риги. Природа Катукского завораживает, очаровывает, наполняет чувствами гармонии и счастья. Густые парковые леса, поля и паша, реки и ручьи создают современную эксклюзивную котловину, построенную по последнему слову строительной технологии и по комфортабельности соответствующей мировому уровню. Развитие жилищного строительства способствует таким построенным здесь привлекательным торговым центрам, предлагающим посетителям абсолютно все товары от овощей до предметов обстановки, а также пансионаты и дома отдыха со своей развитой разнообразной инфраструктурой, которой могут пользоваться владельцы коттеджей. Удобная транспортная доступность – еще одно главное преимущество Катукского. Современная скоростная четырехполосная Катукская магистраль с прекрасным освещением – быстрый и верный путь от центра города до загородного дома. Каждый 20 минут по Катукскому шоссе ходят автобусы и маршрутные такси практически на всех населенных пунктах этого направления – в частности в Мытищи.

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Текст Вашего сообщения

Оставить заявку

Активация Windi
Чтобы активировать в "Параметры".

Аналог 3

https://www.mosreg.ru/ru/uchastok/118-ga-pod-katadistnyy-poselok-dnarpovo-pokrya-moskva-rayon

Имущество: Земля

Имущество: Земля

38 675 000 руб. (на 08.08.2020)

Местоположение: Московская область, Истринский район, с/пос. Шарово, Катукское направление, 27 км от МКАД, 11,87 га

Цели использования: Земля под застройку в коттеджном поселке

Участок: Площадь: 11,87 га, Вид права: Собственность, Вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Коммуникации: Электричество: 0, Газ: 0

Описание: Участок земли под застройку в коттеджном поселке, Шарово, Истринский район, Московская область.

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

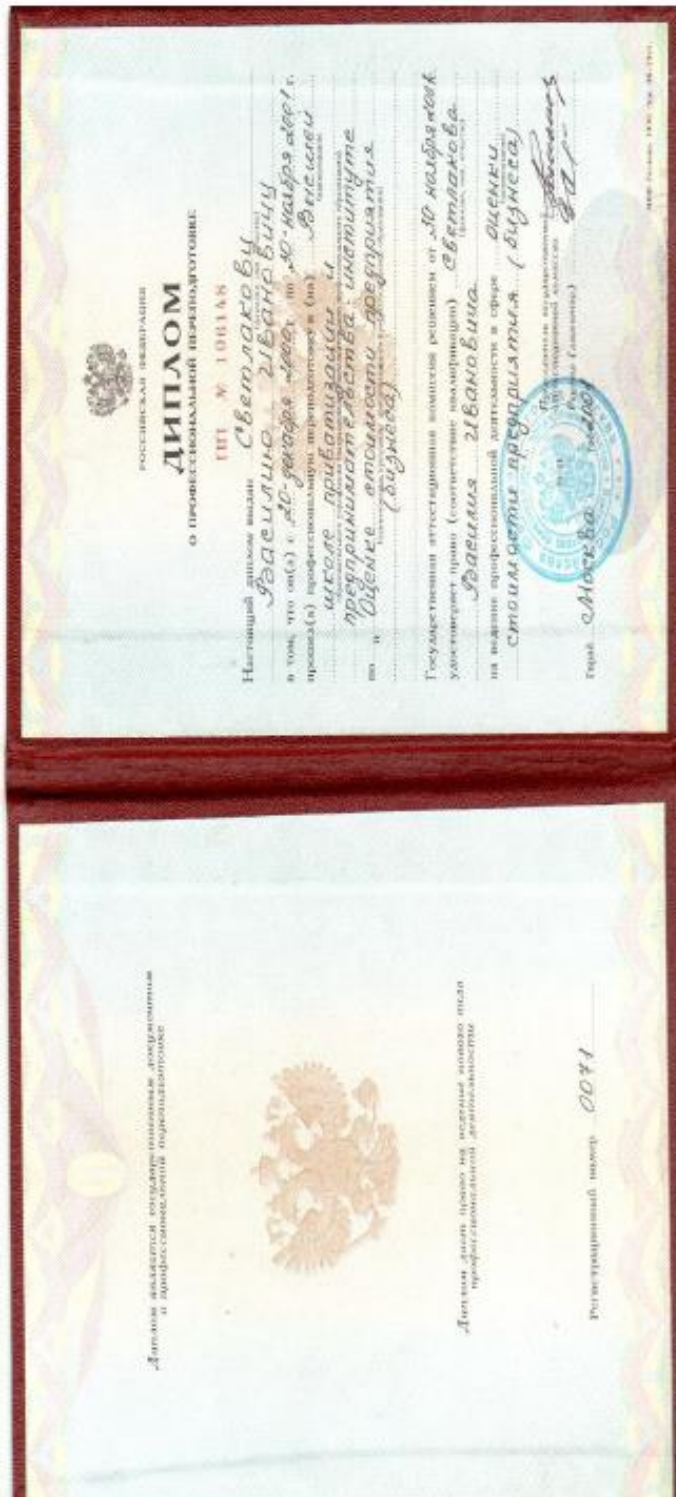
Текст Вашего сообщения

Оставить заявку

Активация Windi
Чтобы активировать в "Параметры".

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ







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

115280, г. Москва, ул. Денисовская,
Строения, д.25

+7 (495) 987-14-38
info@absolutins.ru

ИНН 7726178831
КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-003213/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003213/19 от 19.03.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, 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 2019 г. по «20» апреля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности 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. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за причинения вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведения оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Потанинов Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«19» марта 2019г.

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. Бункин

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

Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров



—

[illegible]

Выход на Единого государственного реестра недвижимости осуществляется по кадастровому номеру и/или кадастровому номеру и адресу объекта недвижимости Описание местоположения (наименование участка)			
Земельный участок			
Тип № _____ Форма <u>1</u>	Номер листа плана № _____	Номер участка _____	Номер листа плана № _____
УНП/ЛНП № 50-01-2070302017-0/74			
Кадастровый номер:		77-32-0030110-1003	
План/чертеж, схема/схема земельного участка			
			
Адрес (наименование):	Документ, подтверждающий:		
Документ, подтверждающий:	Документ, подтверждающий:	Документ, подтверждающий:	

1	Сведения о наличии сведений об участии общества с ограниченной ответственностью в качестве участника в уставном капитале и в уставе государственного или муниципального учреждения	да/нет/не указано
2	Сведения об осуществлении государственного регулирования при формировании и в процессе деятельности данного лица, органа	да/нет/не указано
3	Внесены ли изменения	да/нет/не указано
4	Исполнение функций	да/нет/не указано

Figure 2

Подписи из Единого государственного реестра: включены в него только те характеристики, в которых отсутствуют ссылки на область или муниципальную область и отсутствуют значения «участок»

[illegible]

5. Система планировки территории обременена обременением для осуществления сделок с недвижимостью	данные отсутствуют
6. Система обременения государственной регистрацией сделок с недвижимостью в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют
Подпись: <u>Александр Николаевич</u>	

МП



Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об обременении зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости

Земельный участок			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист № <u>1</u>	Рисунок <u>1</u>	План участка (рисунка <u>1</u>)	Дата: <u>17.03.2017</u>
ИД: <u>50-01-0070002017-0070</u>		ИД: <u>50-01-0070002017-0070</u>	
Кадастровый номер:		70:05/009010:009	
План участка, обремененного ипотекой			
Масштаб: <u>1:1000</u>		Условные обозначения	
Подпись: <u>Александр Николаевич</u>		Подпись: <u>Александр Николаевич</u>	

МП



10	Составить и издать приказ об отмене общего постановления и в соответствии с ним издать приказ о приеме на работу.	Директор ООО «СВ»
11	Составить и издать приказ о государственной регистрации, при необходимости с привлечением третьих лиц, сего.	Директор ООО «СВ»
Составитель: <i>И.И.И.</i>		Проверил: <i>А.А.А.</i>

М. П.



Figure 3

Выявлено: Коего подразделения не распространяемости объектов территории не в государственной-из-архива не объект подконтрольности
Оказание государственной помощи

Одобрено и подписано руководителем подразделения				
Секторный учет				
Информация о документе				
Лист №	Раздел 3	Сектор номер раздела 1:	Вариант документа	Вариант учета материалов
17.04.2017 № 90-8-1-3474182/2017-9579				
Классификация документа			17.02.0000133.100%	

Figure 1 *Symbol, causal, and/or structural analysis*



Material 1:	Stainless steel
-------------	-----------------

[illegible]

64 TE



Рисунок 1

Внесение Единого государственного регистра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объекты недвижимости
Сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

На основании приказа от 15.06.2017 г., поступившего из регионального УОД МО РФ, сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены:

Лист №	Листов 2	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов	Всего листов раздела
17.18.2.07	№ 58-0-1-24340.12.07-999			
Кадастровый номер:			77.22.03.0115.1097	
Кадастровый номер:		77.22.03.0115		
Дата внесения кадастрового номера:		15.06.2017		
Регистраторский номер и дата регистрации:		данные отсутствуют		
Адрес:		Москва, в Митяевском-Будинском, в Сельково-Сосновом		
Этаж:		4002 +/- 0 кв. м		
Кадастровый объект, р/н:		001836.0.06		
Кадастровый объект, кадастровый номер:		данные отсутствуют		
Кадастровый объект:		Земельный участок		
Дата государственной регистрации:		15.06.2017		
Сведения об объекте недвижимости:		Объект недвижимости находится в собственности "Правительство Московской области"		
Объект недвижимости:		Границы земельного участка, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, кадастровый номер 77.22.03.0115.1021. Для данного земельного участка обеспечен доступ к государственному участку (земельному участку) с кадастровым номером 77.22.03.0115.1015.		
Получатель информации:		Общество с ограниченной ответственностью		
Получатель информации:		Общество с ограниченной ответственностью		

И П



Рисунок 2

Внесение Единого государственного регистра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объекты недвижимости
Сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

На основании приказа от 15.06.2017 г., поступившего из регионального УОД МО РФ, сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены:

Лист №	Листов 2	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов	Всего листов раздела
17.18.2.07	№ 58-0-1-36704.02.2017-999			
Кадастровый номер:			77.22.03.0115.1097	
1. Привлечение (привлечение): 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 3. Документ-основание: Сведения об объекте недвижимости: 4. Сведения об объекте недвижимости: 5. Сведения об объекте недвижимости: 6. Сведения об объекте недвижимости: 7. Сведения об объекте недвижимости: 8. Сведения об объекте недвижимости: 9. Сведения об объекте недвижимости: 10. Сведения об объекте недвижимости: 11. Сведения об объекте недвижимости: 12. Сведения об объекте недвижимости: 13. Сведения об объекте недвижимости: 14. Сведения об объекте недвижимости: 15. Сведения об объекте недвижимости: 16. Сведения об объекте недвижимости: 17. Сведения об объекте недвижимости: 18. Сведения об объекте недвижимости: 19. Сведения об объекте недвижимости: 20. Сведения об объекте недвижимости: 21. Сведения об объекте недвижимости: 22. Сведения об объекте недвижимости: 23. Сведения об объекте недвижимости: 24. Сведения об объекте недвижимости: 25. Сведения об объекте недвижимости: 26. Сведения об объекте недвижимости: 27. Сведения об объекте недвижимости: 28. Сведения об объекте недвижимости: 29. Сведения об объекте недвижимости: 30. Сведения об объекте недвижимости: 31. Сведения об объекте недвижимости: 32. Сведения об объекте недвижимости: 33. Сведения об объекте недвижимости: 34. Сведения об объекте недвижимости: 35. Сведения об объекте недвижимости: 36. Сведения об объекте недвижимости: 37. Сведения об объекте недвижимости: 38. Сведения об объекте недвижимости: 39. Сведения об объекте недвижимости: 40. Сведения об объекте недвижимости: 41. Сведения об объекте недвижимости: 42. Сведения об объекте недвижимости: 43. Сведения об объекте недвижимости: 44. Сведения об объекте недвижимости: 45. Сведения об объекте недвижимости: 46. Сведения об объекте недвижимости: 47. Сведения об объекте недвижимости: 48. Сведения об объекте недвижимости: 49. Сведения об объекте недвижимости: 50. Сведения об объекте недвижимости: 51. Сведения об объекте недвижимости: 52. Сведения об объекте недвижимости: 53. Сведения об объекте недвижимости: 54. Сведения об объекте недвижимости: 55. Сведения об объекте недвижимости: 56. Сведения об объекте недвижимости: 57. Сведения об объекте недвижимости: 58. Сведения об объекте недвижимости: 59. Сведения об объекте недвижимости: 60. Сведения об объекте недвижимости: 61. Сведения об объекте недвижимости: 62. Сведения об объекте недвижимости: 63. Сведения об объекте недвижимости: 64. Сведения об объекте недвижимости: 65. Сведения об объекте недвижимости: 66. Сведения об объекте недвижимости: 67. Сведения об объекте недвижимости: 68. Сведения об объекте недвижимости: 69. Сведения об объекте недвижимости: 70. Сведения об объекте недвижимости: 71. Сведения об объекте недвижимости: 72. Сведения об объекте недвижимости: 73. Сведения об объекте недвижимости: 74. Сведения об объекте недвижимости: 75. Сведения об объекте недвижимости: 76. Сведения об объекте недвижимости: 77. Сведения об объекте недвижимости: 78. Сведения об объекте недвижимости: 79. Сведения об объекте недвижимости: 80. Сведения об объекте недвижимости: 81. Сведения об объекте недвижимости: 82. Сведения об объекте недвижимости: 83. Сведения об объекте недвижимости: 84. Сведения об объекте недвижимости: 85. Сведения об объекте недвижимости: 86. Сведения об объекте недвижимости: 87. Сведения об объекте недвижимости: 88. Сведения об объекте недвижимости: 89. Сведения об объекте недвижимости: 90. Сведения об объекте недвижимости: 91. Сведения об объекте недвижимости: 92. Сведения об объекте недвижимости: 93. Сведения об объекте недвижимости: 94. Сведения об объекте недвижимости: 95. Сведения об объекте недвижимости: 96. Сведения об объекте недвижимости: 97. Сведения об объекте недвижимости: 98. Сведения об объекте недвижимости: 99. Сведения об объекте недвижимости: 100. Сведения об объекте недвижимости:				

Сведения о наличии у участника сведений об отсутствии сведений о государственной регистрации недвижимости	
Сведения об отсутствии государственной регистрации права собственности на объект недвижимости	данные отсутствуют
Подпись заявителя	Подпись заявителя

М.П.



Лист 3

Внесены в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости и территории, расположенные на территории участка, в отношении которого осуществляется государственная регистрация недвижимости

Сведения об объектах недвижимости, расположенных на территории участка

Технический участок				
Сведения об объектах недвижимости				
Лист №	Лист №	Дата внесения сведений	Дата регистрации	Дата внесения сведений
17.08.2017	№ 80-01-01/01/01/01/01/01			
Кадастровый номер			79-02-0080110-009	

Технический участок	
Лист №	Лист №
17.08.2017	№ 80-01-01/01/01/01/01/01
Кадастровый номер	
79-02-0080110-009	
Подпись заявителя	Подпись заявителя

М.П.



**Договор № 25-09-19-1
аренды недвижимого имущества**

г. Москва

«09» сентября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ ИФНС № 46 г. Москвы за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 №008294794, выданным 07.04.2006; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 №001828297, выданным Межрайонной ИФНС №6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д.3а), в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича (пол. мужской, дата рождения 27.02.1981, место рождения пос. Ванино Хабаровского края, паспорт 08 07 732456, выдан Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Ванском районе, дата выдачи 08.04.2008, код подразделения 270-013; зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Энгельса, д. 7/15 кв. 7), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Шишкины Луга» (ООО «Шишкины Луга»), именуемый в дальнейшем «Арендатор» (зарегистрированное за ОГРН 1105074007708, ИНН5074115284, место нахождения: 142181, Московская область, п. Железнодорожный, ул. Б. Серпуховская, д.202А, кабинет 60), в лице Генерального директора Писова Евгения Викторовича (паспорт 45 08 339536 выдан ОВД ЛЮБЛИНО ГОР. МОСКВЫ дата выдачи 18.04.2006 код подразделения 772-103, место жительства: г. Москва, ул. Краснодонская, д. 14 корп. 2, кв. 150), действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 15 470 кв. м, адрес: Российская Федерация, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1017, именуемый далее – «Земельный участок 1»;

1.1.2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 16 198 кв. м, адрес: Российская Федерация, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1018, именуемый далее – «Земельный участок 2»;

1.1.3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 5 206 кв. м, адрес: Российская Федерация, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1019, именуемый далее – «Земельный участок 3»;

1.1.4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 14 848 кв. м, адрес: Российская Федерация, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1020, именуемый далее – «Земельный участок 4»;

1.1.5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 735 кв. м, адрес: Российская Федерация, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1022, именуемый далее – «Земельный участок 5»;

1.1.6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 23836 +/- 54 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1029, именуемый далее – «Земельный участок 6»;

1.1.7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 87329 +/- 103 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1030, именуемый далее – «Земельный участок 7»;

1.1.8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 33 385 +/-64 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино Сикерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1031, именуемый далее – «Земельный участок 8»;

1.1.9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 6 081 +/-27 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино Сикерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1032, именуемый далее – «Земельный участок 9»;

1.1.10. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 10 562 +/-36 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино Сикерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1033, именуемый далее – «Земельный участок 10»;

1.1.11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 25 619 +/-56 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино Сикерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1034, именуемый далее – «Земельный участок 11»;

1.1.12. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 9 176 +/-34 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино Сикерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1035, именуемый далее – «Земельный участок 12»;

1.1.13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 11 934 +/-38 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1093, именуемый далее – «Земельный участок 13»;

1.1.14. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 72 312 +/-94 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1094, именуемый далее – «Земельный участок 14»;

1.1.15. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 16 625 +/-45 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1095, именуемый далее – «Земельный участок 15»;

1.1.16. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 3 495 +/-21 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1096, именуемый далее – «Земельный участок 16»;

1.1.17. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 38 852 +/-69 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1097, именуемый далее – «Земельный участок 17»;

1.1.18. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, склады и др., площадь 246 735 +/-174 кв. м, адрес: город Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 50:27:00300118:119, именуемый далее – «Земельный участок 18»;

1.1.19. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, склады и др., площадь 181 020 +/-149 кв. м, адрес: город Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 50:27:00300118:122, именуемый далее – «Земельный участок 19»;

совместно именуемые «Земельные участки» или «Недвижимое имущество», а Арендатор обязуется принять вышеуказанное Недвижимое имущество по акту приема-передачи.

1.2.1. Земельный участок 1 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, номер государственной регистрации права №77-77/017-77/017/021/2016-2609/4 от 15.12.2016, что

подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.10.2017.

1.2.12. Земельный участок 12 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, номер государственной регистрации права №77:22:0030118:1035-77/017/2017-4 от 09.10.2017, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.10.2017.

1.2.13. Земельный участок 13 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, номер государственной регистрации права №77:22:0030118:1093-77/017/2017-1 от 15.06.2017, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.06.2017.

1.2.14. Земельный участок 14 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, номер государственной регистрации права №77:22:0030118:1094-77/017/2017-1 от 15.06.2017, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.08.2017 № 50-0-1-247/4102/2017-9977

1.2.15. Земельный участок 15 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, номер государственной регистрации права №77:22:0030118:1095-77/017/2017-1 от 15.06.2017, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.08.2017 № 50-0-1-247/4102/2017-9978

1.2.16. Земельный участок 16 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, номер государственной регистрации права №77:22:0030118:1096-77/017/2017-1 от 15.06.2017, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.08.2017 № 50-0-1-247/4102/2017-9979

1.2.17. Земельный участок 17 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, номер государственной регистрации права №77:22:0030118:1097-77/017/2017-1 от 15.06.2017, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.08.2017 № 50-0-1-247/4102/2017-9980

1.2.18. Земельный участок 18 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, номер государственной регистрации права №77-77/017-77/017/026/2016-260/2 от 28.03.2016, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.11.2018 № 99/2018/218210413

1.2.19. Земельный участок 19 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, номер государственной регистрации права №77-77/017-77/017/026/2016-261/2 от 28.03.2016, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.11.2018 № 99/2018/218210252

1.3. Настоящий Договор заключен сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев. Началом срока аренды является момент передачи Недвижимого имущества по акту приема-передачи.

1.4. Недвижимое имущество передается от Арендодателя к Арендатору по акту приема-передачи в дату подписания настоящего Договора.

1.5. Арендодатель гарантирует, что Земельные участки никому не проданы, в споре, под арестом и запретом не состоят, права Арендодателя не оспариваются в суде, не обременены правами третьих лиц,

за исключением доверительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

1.6. Недвижимое имущество предоставляется для целей, соответствующих виду разрешенного использования Земельных участков.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы за 11 (Одиннадцать) месяцев аренды составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20 % - 1 666 (Одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором за весь срок аренды в полном объеме течении 10 дней с момента заключения Договора.

2.3. Арендная плата начисляется ежемесячно с даты акта приема-передачи недвижимого имущества по дату окончания срока аренды, из расчета 909 (Девятьсот девять) рублей 09 копеек, в том числе НДС – 20% - 151 (Сто пятьдесят один) рубль 52 копейки за 1 (Один) календарный месяц.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Недвижимое имущество в соответствии с видом разрешенного использования;
- по истечении срока настоящего Договора - преимущественное право на заключение нового договора аренды Недвижимого имущества на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Недвижимое имущество в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- принять Недвижимое имущество в дату подписания настоящего Договора и подписать Акт приема-передачи;
- своевременно производить выплату арендной платы, установленной ст. 2 настоящего Договора;
- сохранить межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Земельных участках в соответствии с законодательством;
- при использовании Недвижимого имущества не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле;
- по окончании срока аренды вернуть Недвижимое имущество по акту возврата в последний день срока аренды, очищенное от строительного и бытового мусора, без каких либо построек, а так же провести рекультивационные работы за свой счет;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Недвижимого имущества Арендатором;
- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.

3.4. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Недвижимое имущество по акту приема-передачи в дату подписания настоящего Договора (начало срока аренды);
- уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паса ЭПИФ рентного «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал».

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 2.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны решают путем переговоров.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров споры будут разрешаться в Арбитражном суде Московской области в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, путем направления другой Стороне письменного уведомления в срок за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Уведомление должно быть направлено по адресу, указанному в статье 8 настоящего Договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания и действует в течение 11 (Одиннадцати) месяцев (последний день указанного срока является последним днем срока аренды).

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗИНФ рентный «Перспектива»
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а
Адрес для корреспонденции: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

Банковские реквизиты: р/с 40701810593000028779 в БНК ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор



Д.С. Кулик

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Шинкины Луга»

ИНН 5074115284, КПП 507401001 ОГРН 1105074017708
р/с 40702810322000025446 АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), г. Москва
кор/с 30101810500000000976 БИК 044525976

Местонахождение: 142181, Московская область, г.о. Подольск, п. Железнодорожный, ул. Б. Серпуховская, д.202-А, кабинет 60.

Генеральный директор

м.п.



Е.В. Носов

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

Московская область

«04» сентября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ ИФНС № 46 г. Москвы за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 №008294794, выданным 07.04.2006; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 №001828297, выданным Межрайонной ИФНС №6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д.3а), в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича (пол мужской, дата рождения 27.02.1981, место рождения пос. Ванино Хабаровского края, паспорт 08 07 732456, выдан Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Ванинском районе, дата выдачи 08.04.2008, код подразделения 270-013; зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Энгельса, д. 7/15 кв. 7), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Шишкины луга» (ООО «Шишкины луга»), именуемый в дальнейшем «Арендатор» (зарегистрированное за ОГРН 1105074007708, ИНН5074115284, место нахождения: 142181, Московская область, п. Железнодорожный, ул. Б. Серпуховская, д.202А, кабинет 60), в лице Генерального директора Носова Евгения Викторовича (паспорт 45 08 339536 выдан ОВД ЛЮБЛИНО ГОР. МОСКВЫ дата выдачи 18.04.2006 код подразделения 772-103, место жительства: г. Москва, ул. Краснодарская, д. 14 корп. 2, кв. 150), действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи недвижимого имущества (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества № 25-09-19-1 от «04» сентября 2019 года Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:

1.1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 15 470 кв. м, адрес: Российская Федерация, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1017

1.2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 16 198 кв. м, адрес: Российская Федерация, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1018

1.3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 5 206 кв. м, адрес: Российская Федерация, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1019

1.4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 14 848 кв. м, адрес: Российская Федерация, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1020

1.5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 735 кв. м, адрес: Российская Федерация, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1022

1.6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 23836 +/- 54 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино Секерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1029

1.7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 87329 +/- 103 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино Секерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1030

1.8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 33 385 +/- 64 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино Секерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1031

1.9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 6 081 +/- 27 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино Сикерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1032

1.10. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 10 562 +/- 36 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино Сикерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1033

1.11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 25 619 +/- 56 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино Сикерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1034

1.12. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 9 176 +/- 34 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино Сикерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1035

1.13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 11 934 +/- 38 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1093

1.14. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 72 312 +/- 94 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1094

1.15. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 16 625 +/- 45 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1095

1.16. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 3 495 +/- 21 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1096

1.17. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 38 852 +/- 69 кв. м, адрес: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1097

1.18. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, склады и др., площадь 246 735 +/- 174 кв. м, адрес: город Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 50:27:00300118:119

1.19. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, склады и др., площадь 181 020 +/- 149 кв. м, адрес: город Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 50:27:00300118:122

2. Состояние Недвижимого имущества соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемому Недвижимому имуществу не имеется.

3. Настоящий Акт составлен в 3 (Трёх) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, а третий - у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «УК «Прима Капитал» Д.У. ЗИНФ
регистрационный № 50:07:00300118:119

Генеральный директор



Д.С. Кулик

Арендатор:
ООО «Шашкины дуга»

Генеральный директор



Е.В. Носов

В настоящем документе проинице, приуемерение и скреплено
печаткой 8 (восемь) лист 06

Генеральный директор	Генеральный директор
ООО «УК «Ирландия» Д.У. Этот рейтинг «Ирландия» под управлением ООО «УК «Ирландия» Капитал»	ООО «Ирландия» Д.У.
Кулиев Д.С.	Нуров Р.Х.
подпись	подпись






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

(подпись, 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.

Выдано «19» сентября 2019 года.

Президент



С.А. Табакова

0026528 *

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



лист 1